

# Regierungsratsbeschluss

vom 27. Februar 2024

Nr. 2024/260

## Solothurn: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

---

### 1. Ausgangslage

Der Einwohnergemeinderat der Stadt Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR), bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Zonenplan 1: Nutzungsplanung, 1:5'000
- Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte, 1:5'000
- Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen, 1:5'000
- Erschliessungsplan in 9 Ausschnitten, 1:1'000
- Netzplan mit Strassenkategorien, 1:5'000
- Zonenreglement.

Die Revision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen (u.a. eine Quartieranalyse sowie das überarbeitete Naturinventar, das Bauinventar und den Rahmenplan Mobilität). Die Planung konkretisiert die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erläutert. Der Bericht hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde, zu gewährleisten.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung (ARP) vom 9. März 2018 und der Bericht zur 2. Vorprüfung vom 14. August 2020 vor.

### 2. Einleitung

#### 2.1 Grundlagen der Ortsplanung

##### 2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kantone und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist

eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

#### 2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

#### 2.1.3 Regionale Grundlage «Agglomerationsprogramm Solothurn»

Das Agglomerationsprogramm dient der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg. Künftige Entwicklungsfragen oder andere weiterführende Themen wie bspw. zur ortsverträglichen Dichte oder Siedlungsqualitäten können im Agglomerationsprogramm zusammen mit den Nachbargemeinden geklärt bzw. konkretisiert werden. Das Agglomerationsprogramm schafft die Grundlage für die Mitfinanzierung von Massnahmen durch den Bund.

Solothurn ist die Kernstadt des Agglomerationsprogramms Region Solothurn. Im Agglomerationsprogramm sind die Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete, Bahnhofgebiete und Wohnschwerpunkte definiert. Die in der Ortsplanung priorisierten Entwicklungsschwerpunkte für die Siedlungsentwicklung nach innen stimmen mit dem Zukunftsbild und den Massnahmen des Agglomerationsprogramms Solothurn überein.

#### 2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Stadt Solothurn

Die rechtsgültige Ortsplanung der Stadt Solothurn wurde mit RRB Nr. 573 vom 19. März 2002 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

#### 2.1.5 Räumliches Leitbild

Das kantonale PBG schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 21. August 2017 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

#### 2.2 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabetatbestände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

## 2.3 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Die Stadt Solothurn hat sich in der vorliegenden Ortsplanung vertieft mit dem Thema der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt. Die Schlüsselgebiete für die weitere Entwicklung (Hauptbahnhof Süd, Bahnhof West und Weitblick) wurden bereits im räumlichen Leitbild definiert und werden in der vorliegenden Ortsplanung entsprechend planerisch festgelegt. So werden die Bahnhofgebiete beispielsweise der neuen Mischzone Bahnhof zugeordnet. Diese ermöglicht eine dichte Bauweise in Abstimmung auf das jeweilige Quartier. Vorgeschrieben sind hier qualitätssichernde Verfahren mit anschliessender Sicherung des Resultats mit einem Gestaltungsplan. Auch die Strassenzüge entlang der Einfallsachsen stehen im Fokus der Innenentwicklung, allen voran die Bielstrasse, wo künftig höher und dichter gebaut werden kann und Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung insbesondere des Strassenraums gemacht werden.

Die Stadt hat darüber hinaus geprüft, in welchen Quartieren, gestützt auf eine Analyse des Bestandes, Auf- oder Umzonungen zweckmässig sind und entsprechende differenzierte Anpassungen vorgenommen. Diese führen in Kombination mit dem Wechsel der Nutzungsziffer (bisher Ausnutzungsziffer, neu Geschossflächenziffer) zu einer Erhöhung der Dichte in den Wohnquartieren.

Erstmals hat die Stadt Solothurn ein umfangreiches Bauinventar erarbeitet, welches als wertvolle Grundlage in die Ortsplanung eingeflossen ist. Um dem kulturellen Erbe gerecht zu werden, ergreift die Stadt verschiedene planerische Massnahmen. Die Altstadtzone wurde aus der vorherigen Ortsplanung übernommen. Identitätsstiftende Bauten in grosszügigen Freiräumen werden einer neuen Bestandeszone zugewiesen. Diese Zone soll insbesondere die Freiraumqualitäten sichern. Neubauten sind nur in besonderen Fällen und in geringem Ausmass zugelassen. Zahlreiche Bauten werden als erhaltens- oder schützenswerte Kulturobjekte eingestuft. Des Weiteren werden statt den bisherigen überlagernden Ortsbildschutzgebieten neu sogenannte Strukturgebiete ausgeschieden. Hier stehen städtebauliche Aspekte im Vordergrund und nicht der Schutz von Einzelobjekten. Im Anhang des Zonenreglements werden die Strukturgebiete beschrieben und die jeweiligen Erhaltungs- und Entwicklungsziele genauer definiert.

In Ergänzung zur Bebauung wurden auch die Freiräume und Grünelemente geprüft und die entsprechenden Inventare auf den neuesten Stand gebracht. Zahlreiche Naturobjekte werden als schützenswert ausgewiesen.

Die Siedlungsentwicklung wird zwangsläufig auch Folgen für die Mobilität in der Stadt haben. Im Zuge der Ortsplanung wurde deshalb der Rahmenplan Mobilität ausgearbeitet, der an das räumliche Leitbild anknüpft und dessen Aussagen konkretisiert. Er beinhaltet die strategische Ausrichtung der Mobilitätsplanung in der Stadt. Der Netzplan setzt sich mit den Funktionen der Strassen in Solothurn auseinander und weist die Strassen jeweils einer Kategorie zu. Die Erschliessungspläne wiederum sichern die Wegverbindungen und legen Baulinien verschiedenster Art fest.

## 3. Erwägungen

### 3.1 Verfahren

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn lag vom 5. Juni 2020 bis zum 8. Juli 2020 öffentlich auf. Dagegen gingen 92 Einsprachen ein, aufgrund derer der Gemeinderat der Stadt Solothurn mit Beschluss vom 15. Juni 2021 einige Anpassungen der Nutzungsplanung und des Zonenreglements für eine zweite Auflage vorsah und die Einsprachen im Übrigen abwies, soweit er darauf eintrat.

Dagegen erhoben 26 Parteien Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn.

Mit verfahrensleitender Verfügung des instruierenden Bau- und Justizdepartementes (nachfolgend BJD) vom 28. September 2021 wurde der Gemeinderat der Stadt Solothurn (nachfolgend Vorinstanz) unter Verweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichtes VWBES.2020.499 vom 2. Juli 2021 aufgefordert, den Beschluss vom 15. Juni 2021, unterzeichnet vom damaligen Stadtpräsidenten und dem Stadtschreiber, sämtlichen Einsprechern erneut zu eröffnen.

In der Folge erhoben sieben weitere Parteien Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn. Das BJD sistierte das Beschwerdeverfahren mit verfahrensleitender Verfügung vom 24. November 2021 bis zum Entscheid des Gemeinderates der Stadt Solothurn über die Einsprachen zur zweiten öffentlichen Auflage.

Die zweite öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn betreffend die mit Beschluss vom 15. Juni 2021 vorgenommenen Änderungen fand vom 16. August 2021 bis 14. September 2021 statt. Während der Auflagefrist erhoben 17 Parteien Einsprache, wobei 14 Eingaben von Parteien erfolgten, welche bereits beim Regierungsrat Beschwerde erhoben hatten. Mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 22. Februar 2022 wurde eine Einsprache teilweise gutgeheissen und § 3 Abs. 4 des Zonenreglementes angepasst, die übrigen Einsprachen wurden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

Gegen den Beschluss erhoben elf Parteien (davon zwei neue) Beschwerde beim Regierungsrat.

### 3.2 Beschwerdeverfahren

Den Beschwerdeführern wurde mit verfahrensleitender Verfügung vom 2. Mai 2022 eine Kopie des Schreibens der Vorinstanz vom 22. März 2022 sowie sämtliche übermittelten Unterlagen inklusive der Vorprüfungen des ARP (auf einem USB-Stick) zugestellt und Frist für die einlässlichen Begründungen gesetzt.

Nachdem die Beschwerde der Beschwerdeführerin 17 (Verfügung des BJD vom 28. September 2021), ebenso wie diejenigen der Beschwerdeführer 6, 20, 28 und 29 (Verfügungen des BJD vom 14. Juni 2022) zufolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle des BJD abgeschrieben wurden und auf die Beschwerden der Beschwerdeführer 7, 8, 16, 27 und 33 androhungsgemäss nicht eingetreten wurde (Verfügungen des BJD vom 14. Juli 2022 und 28. September 2022), und nachdem sämtliche einlässlichen Begründungen eingegangen waren, nahm die Vorinstanz mit Eingabe vom 14. November 2022 Stellung und verlangte die Abweisung der Beschwerden, sofern und soweit darauf eingetreten werden könne; unter Kostenfolge. Mit Eingabe vom 3. Juli 2023 zogen die Beschwerdeführer 18 und die Beschwerdeführerin 19 ihre gemeinsame Beschwerde vorbehaltlos zurück, die Abschreibung des Verfahrens erfolgte mit Verfügung des BJD vom 7. Juli 2023. Es verbleiben folgende Beschwerdeführer:

1. Dr. Niklaus Studer, von Vigier-Weg 3, 4500 Solothurn  
v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, Morandi Schnider Rechtsanwälte und Notare,  
Dammstrasse 14, 2540 Grenchen
2. Andreas und Theresa Wyss, SäliRAIN 27, 4500 Solothurn  
v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, Morandi Schnider Rechtsanwälte und Notare,  
Dammstrasse 14, 2540 Grenchen
3. Dr. Felix von Sury, Schloss Waldegg 1, 4532 Feldbrunnen  
v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, Morandi Schnider Rechtsanwälte und Notare,  
Dammstrasse 14, 2540 Grenchen
4. Michael Merkle und weitere, Fegetzhofweg 6, 4500 Solothurn

5. Alexandra Buser, Loretostrasse 15, 4500 Solothurn
9. René Mühlheim, Niklaus Konradstrasse 11, 4500 Solothurn
10. Roswitha Schild, Amanz Gressly-Strasse 12, 4500 Solothurn
11. IMEY AG, Baronweg 16, 4710 Balsthal  
v.d. Rechtsanwalt Michael Grimm, KSCP Simmen Cattin AG, Hans Huber-Strasse 38,  
Postfach 316, 4503 Solothurn
12. Marianne und Urs Jeger, Baselstrasse 22, 4500 Solothurn
13. Roland Bieri, St. Josefgasse 9, 4500 Solothurn
14. Claudia Wittmer Imbach und Rolf Imbach, St. Josefgasse 5, 4500 Solothurn
15. Markus Bomonti, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn  
v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, Morandi Schnider Rechtsanwälte und Notare,  
Dammstrasse 14, 2540 Grenchen
21. Alphons Glutz-Blotzheim AG, Obachstrasse 31, 4500 Solothurn
22. Segetz AG, Segetzstrasse 13, 4500 Solothurn
23. Glutz AG, Segetzstrasse 13, 4500 Solothurn  
alle v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, Strausak Rechtsanwälte und Notare, Flo-  
rastrasse 2, Postfach 756, 4502 Solothurn
24. Patrick Schärer, Wassergasse 18, 4500 Solothurn  
v.d. Rechtsanwalt Andreas Miescher, Paarejura Rechtsanwälte Solothurn AG, Biel-  
strasse 9, Postfach 130, 4502 Solothurn
25. Mike und Zuzana Steiner, Buchenstrasse 131, 4500 Solothurn
26. Peter Felder, Buchenstrasse 129, 4500 Solothurn  
beide v.d. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2, Postfach 750, 4502 Solo-  
thurn
30. Roland Walter, Besenvalstrasse 73, 4500 Solothurn
31. Stefan Andres, Mattenweg 5, 3254 Messen
32. Annaluisa Huber, Loretostrasse 7, 4500 Solothurn
34. Conrad Stampfli, Säilirain 5, 4500 Solothurn
35. Hedwig Stampfli, Obere Sternengasse 23a, 4500 Solothurn  
beide v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, Morandi Schnider Rechtsanwälte und No-  
tare, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen.

### 3.3 Behandlung der Beschwerden

#### 3.3.1 Formelles

##### 3.3.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 18 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entschei-  
det 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 den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Er hat den Gemeinden nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70). Mit Urteil 1C\_180/2022 vom 11. August 2023 (E. 3.1.2) hat das Bundesgericht mit Blick auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG, wonach das kantonale Recht die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten hat, ausgeführt, dass mit dieser Pflicht nicht ausgeschlossen sei, «dass sich eine Rechtsmittelinstanz eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, wenn der unteren Instanz im Zusammenhang mit der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe oder bei der Handhabung des Planungsermessens ein Beurteilungsspielraum oder Ermessensbereich zusteht». Gestützt auf Art. 33 RPG verfügt der Regierungsrat mithin über volle Kognition, auferlegt sich aber eine gewisse Zurückhaltung.

### 3.3.1.2 Eintreten

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

Die Beschwerdeführer weisen allesamt eine besondere Beziehungsnähe zur streitbetroffenen Nutzungsplanung, d.h. der Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Solothurn, auf. Sie haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind Adressaten der angefochtenen Verfügungen. Daher sind sie zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die frist- und formgerechten Beschwerden ist grundsätzlich einzutreten.

### 3.3.1.3 Vereinigung der Verfahren

Die Beschwerdeverfahren hinsichtlich der ersten und zweiten Auflage wurden - wie dies auch einzelne Beschwerdeführende verlangten - mit verfahrensleitender Verfügung vom 2. Mai 2022 vereint.

### 3.3.1.4 Ausstand Leiter Rechtsdienst BJD

Nach § 8 VRG gelten die Ausstands- und Ablehnungsgründe des Gesetzes über die Gerichtsorganisation (GO; BGS 125.12) auch für das Verwaltungsverfahren und das Verfahren vor den Verwaltungsgerichtsbehörden. Einschlägig sind die Bestimmungen in §§ 92 ff. GO. Da der Leiter Rechtsdienst des instruierenden BJD in gerader Linie mit dem Beschwerdeführer 3 verwandt ist, tritt bzw. trat er für die Instruktion wie auch die materielle Behandlung des vorliegenden Geschäfts von Amtes wegen in den Ausstand.

### 3.3.2 Beschwerden von Dr. Niklaus Studer, von Vigier-Weg 3, 4500 Solothurn (Beschwerdeführer 1), v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, Morandi Schnider Rechtsanwälte und Notare, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen, vom 12. Juli 2021 und 21. März 2022

Der Beschwerdeführer 1 stellte mit Eingabe vom 12. Juli 2021 folgende Rechtsbegehren:

1. Der Entscheid des Gemeinderates Solothurn vom 15. Juni 2021 sei, soweit damit die Einsprache gegen § 6 und §§ 25 bis 28 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Nutzungsplans abgewiesen wird, aufzuheben.
2. § 6 und §§ 25 bis 28 des Zonenreglements sowie die Nutzungspläne seien in der vom 5. Juni 2020 bis 8. Juli 2020 öffentlich aufgelegten Fassung nicht zu genehmigen und die Sache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

### 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Eingabe vom 21. März 2022 beantragte der Beschwerdeführer 1 in Bezug auf die 2. Auflage Folgendes:

1. Der Beschluss des Gemeinderats vom 22. Februar 2022 sei, soweit damit die Einsprache gegen die aufgelegte Fassung von §§ 6, 26 und 28 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Zonenplans abgewiesen wird, aufzuheben.
2. §§ 6, 26 und 28 des Zonenreglements sowie die Nutzungspläne seien in der vom 16. August 2021 bis 14. September 2021 aufgelegten Fassung nicht zu genehmigen und die Angelegenheit sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit der Beschwerdebegründung vom 8. Juli 2022 stellte der Beschwerdeführer 1 folgende Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss des Gemeinderats vom 15. Juni 2021 sei, soweit damit die Einsprache gegen §§ 6, 26 und 28 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Zonenplans abgewiesen wird, aufzuheben, soweit diese durch die mit der zweiten Auflage beschlossenen Änderungen nicht gegenstandslos geworden sind.
2. Der Beschluss des Gemeinderats vom 22. Februar 2022 sei, soweit damit die Einsprache gegen die aufgelegte Fassung von §§ 6, 26 und 28 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Zonenplans abgewiesen wird, aufzuheben.
3. §§ 6, 26 und 28 des Zonenreglements sowie die Nutzungspläne seien in der öffentlich aufgelegten Fassung (1. Auflage vom 5. Juni 2020 bis 8. Juli 2020 und 2. Auflage vom 16. August 2021 bis 14. September 2021) nicht zu genehmigen und die Angelegenheit sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

#### 3.3.2.1 § 6 des neuen Zonenreglementes

##### 3.3.2.1.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 1 führt aus, § 6 des neuen Zonenreglements sehe vor, dass in der Wohnzone W2 nur Gebäude mit mindestens zwei Geschossen zulässig sind. Eine tiefere Mindestgeschossigkeit werde lediglich für Nebengebäude und Anbauten erlaubt. In der betreffenden Wohnzone W2 seien jedoch kaum mehr unüberbaute Grundstücke vorhanden. Der hinter dieser Bestimmung stehende Verdichtungsgedanke lasse sich in diesen Gebieten nicht mehr umsetzen. Durch eine solche Bestimmung werde denn auch die Eigentumsfreiheit erheblich eingeschränkt, da sich die betreffenden Eigentümer gezwungen sähen, eine zweigeschossige Baute zu erstellen, obwohl hierfür kein Bedarf bestünde. Des Weiteren liessen sich dadurch kleinere Parzellen nicht mehr in sinnvoller Weise überbauen, zumal eingeschossige Gebäude so nicht mehr möglich seien und eine Nebenbaute unter Umständen nicht mehr abparzelliert werden könnte. Die Vorinstanz habe sich in ihrem Beschluss mit den Vorbringen des Beschwerdeführers 1 nicht hinreichend auseinandergesetzt. Sie habe es beispielsweise gänzlich unterlassen, sich zur vorgebrachten Verletzung der Eigentumsfreiheit zu äussern. Dadurch verletze sie die ihr obliegende Begründungspflicht. Eine sachgerechte Anfechtung durch den Beschwerdeführer 1 werde dadurch verunmöglicht.

Des Weiteren vermöge das Vorbringen der Vorinstanz betreffend den ökologischen Fussabdruck nicht zu überzeugen. Ein zweigeschossiges Gebäude sei - insbesondere aufgrund des erhöhten Verbrauchs von Strom, Wasser etc. - nicht ökologischer als eine eingeschossige Baute. Überdies werde es Eigentümern einer grösseren Liegenschaft mit erheblichem Umschwung durch diese Bestimmung verunmöglicht, eine Abparzellierung vorzunehmen, auf welcher sie beispielsweise ein «Stöckli» erstellen könnten, um im Alter den Wohnraum zu reduzieren und das bisherige Wohnhaus der nächsten Generation zu überlassen. Ein klassisches Beispiel hierfür bilde die Liegenschaft Fluri bei der Fegetzallee, welche im Garten des Elternhauses als eingeschossiger Pavillon errichtet worden sei. Es bestehe kein rechtlich relevanter Grund, eine derart sinnvolle Lösung unter dem Titel «ökologischer Fussabdruck» künftig zu verbieten. Der Vollständigkeit halber sei darauf hinzuweisen, dass sich der Beschwerdeführer 1 derzeit in einer solchen Situation befinde. Abschliessend sei offensichtlich, dass von der Typologie und der Quartierstruktur her ein zweigeschossiges Haus auf der freien Parzelle des Beschwerdeführers völlig unpassend und störend sei. Im Übrigen seien von § 6 des neuen Zonenreglements offenbar lediglich wenige Parzellen betroffen, weshalb eine solche [Regelung] denn auch als unverhältnismässig zu bezeichnen sei. Vielmehr sollte auf die konkreten Verhältnisse abgestellt werden und je nach Typologie des Quartiers Ausnahmen zugelassen werden. Eine solche Möglichkeit sei mit der obgenannten Bestimmung jedoch nicht vorgesehen. Offenbar seien aber denn auch bereits Ausnahmen hiervor gewährt worden, obwohl eine solche Möglichkeit nicht explizit vorgesehen werde. Durch eine solche Vorgehensweise bestehe die Gefahr der Rechtsunsicherheit.

### 3.3.2.1.2 Vorbringen der Vorinstanz

Mit ihrem Entscheid vom 15. Juni 2021 zur ersten Auflage hiess die Vorinstanz die Einsprache des Beschwerdeführers 1 (teilweise) gut und ergänzte die Baumasstabelle in § 6 ZR um eine Fussnote 6: «Die Mindestgeschossigkeit oder Mindesthöhe kann durch Anbauten und Nebengebäude unterschritten werden, sofern sie zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten und mit diesem zusammen eine gute Qualität und Gesamtwirkung erreicht wird.» Dazu erwog sie, es sei unbestritten, dass das RPG grundsätzlich zur Verdichtung nach innen verpflichtete. Die Erstellung von eingeschossigen Hauptgebäuden - gerade in Städten wie Solothurn - erscheine daher mit Blick auf das raumplanerische Ziel nicht mehr zeitgemäss. Zweigeschossige Bauten liessen sich indessen bei einer situationsgerechten Planung durchaus in ein Quartier eingliedern. Hier solle der Eingliederungsparagraph (§ 21 nZR) ansetzen. Es sei hingegen nicht per se auszuschliessen, dass sich zweigeschossige Bauten in villengeprägten Quartieren eingliedern liessen. Zudem könne, wo es die Situation erfordere (bspw. bei inventarisierten Kulturdenkmälern und Strukturgebieten) von dieser Vorgabe abgewichen werden. An der Mindestgeschossigkeit werde grundsätzlich festgehalten. Wo eingeschossige Bauten hingegen zu einer besseren Lösung führen könnten, solle diesem Umstand Rechnung getragen werden. Um Ausnahmen zu ermöglichen und die Grundgeschossigkeit zu unterschreiten, solle die Baumasstabelle um eine Fussnote 6 ergänzt werden. Diese Ausnahmeregelung solle für sämtliche Zonen gelten, unabhängig davon, ob es sich um Misch-, Wohn-, Arbeitszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen handle.

Mit Einsprache vom 14. September 2021 focht der Beschwerdeführer 1 im Rahmen der zweiten Auflage auch die ergänzte Regelung an. Mit Entscheid vom 22. Februar 2022 (S. 30 ff.) betreffend die zweite Auflage erwog die Vorinstanz hinsichtlich der erneuten Einsprache des Beschwerdeführers 1 zusammengefasst Folgendes:

«Die Regelung einer minimalen Geschosshöhe und Gebäudehöhe basiert auf § 19 der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61): «Die Gemeinden können minimale Geschosshöhen und Fassadenhöhen festlegen. Wo sie nichts anderes bestimmen, darf die maximal zulässige Geschosshöhe in der Zone für zweigeschossige Bauten nicht und in den übrigen Zonen um nicht mehr als 1 Geschoss und die Fassadenhöhe um nicht mehr als 3 m unterschritten werden. Diese Bestimmung gilt nicht für Nebengebäude». Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn nimmt diese Bestimmung im Sinne ihres Ermessensspielraumes in das Zonenreglement auf, was nicht zu

beanstanden ist. Mit seiner rein subjektiven Sicht, wonach die Regelung keine Möglichkeit biete, (alleinstehende) eingeschossige Hauptgebäude zu erstellen, wodurch teilweise generati-  
 onsbedingte und sachenrechtliche Regelungen (Parzellierung, Vereinigung von Parzellen) erschwert würden, vermag er nicht durchzudringen. Er legt auch nicht dar, inwiefern die Bestimmung dem Grundsatz von § 21 nZR widersprechen respektive sich zweigeschossige Bauten nicht qualitativ in die bestehende Umgebung integrieren lassen würden. Die KPU befasste sich mit der Einsprache auch aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht und stellte dabei erstens fest, dass ein Grossteil der Parzellen in der W2 eine Hanglage aufweisen (Abbildung 7). Werden die Liegenschaften von der Hangseite her betrachtet, erscheinen sie grossmehrheitlich eingeschossig, obwohl sie baurechtlich gesehen zwei Geschosse aufweisen. Folglich kommen die gewünschten Vorschriften für diese Lage gar nicht zur Anwendung, weitere Regelungen sind somit obsolet. Die KPU stellte überdies fest, dass bei einer W2 mit einer GFZo 0.4 die Dichte in der Tat niedrig ist, auch bei voller Ausnutzung der Grundstücke. Ausserdem sei die Wohnfläche pro Kopf in den Villen und Einfamilienhäusern deutlich höher, d.h. die Einwohnerdichte tief. Jedoch ist vorliegend weniger die Dichte der Bebauung das Thema, sondern die Setzung der Bauten, das Erhalten von Gärten und Fördern von Grünflächen: Ein 1-geschossiges Gebäude anstelle eines 2-geschossigen reduziert die für die W2 wichtigen Gärten / Grünräume erheblich. Bei einigen Parzellen mit eingeschossigen Gebäuden kann ausserdem die Grünflächenziffer von mindestens 0,5 in der W2 nicht eingehalten werden. Es gilt daher, den Fussabdruck eines Gebäudes möglichst klein zu halten. § 21 nZR erachtet die KPU ebenfalls unter dem Aspekt der ausreichenden Grünräume als wichtig. Die OPR orientiert sich am Bestand und daraus wird ersichtlich, wo 2-geschossige Bauten oder mehr realisierbar sind, um gleichermassen die Grünräume (Quartierbild) und Biodiversität zu garantieren, ohne dass diese nur als Restflächen erscheinen. Eingeschossige Gebäude dagegen passen typologisch bzw. charakterlich oft nicht in die bestehenden Quartiere, auch nicht in der Ebene. Die Kommission vertritt mehrheitlich (eine Gegenstimme) die Meinung, es sei auf eingeschossige (Haupt-)Bauten in der W2 zu verzichten».

### 3.3.2.1.3 Würdigung

Dem Raumplanungsbericht (S. 24) lässt sich bezüglich des Verzichts auf eingeschossige Hauptbauten Folgendes entnehmen: «Eine generelle Absicht der Ortsplanungsrevision ist, dass mit den neuen Nutzungsziffern (vgl. § 6 ZR: Baumasstabelle) in den bereits bebauten Wohnzonen keine Mindernutzungen gegenüber den bisherigen Zonenbestimmungen herbeigeführt werden. Ein leichter Ausbau soll hingegen möglich sein. Dadurch und durch weitere Vorschriften in der Bauordnung (BR) und im Zonenreglement (ZR) werden die betroffenen Gebiete in zeitgemässe Einfamilienhausquartiere mit städtischem Charakter überführt. In diesem Sinne soll auch auf eingeschossige Hauptbauten verzichtet werden».

Die Vorinstanz hat es zwar unterlassen, ausdrücklich die geltend gemachte Verletzung der Eigentumsfreiheit zu prüfen, sie hat aber unter anderem ausgeführt, dass der Beschwerdeführer 1 mit seiner rein subjektiven Sicht – mithin seinen Interessen – nicht durchzudringen vermöge. Für ihren planerischen Entscheid, keine eingeschossigen Hauptbauten zulassen zu wollen, liegt zudem eine (relativ ausführliche) Begründung vor. Dem Beschwerdeführer 1 war eine sachgerechte Anfechtung ohne weiteres möglich, zumal die Rüge der Verletzung der Eigentumsfreiheit losgelöst von der restlichen Argumentation bloss wiederholt werden konnte. Eine Verletzung der Begründungspflicht durch die Vorinstanz liegt nicht vor. Da dem Regierungsrat hinsichtlich der (Grund-)Rechtsverletzung überdies volle Kognition zukommt, würde eine allfällige Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör mit dem vorliegenden Beschluss ohnehin als geheilt gelten.

Im Grundsatz verkennt der Beschwerdeführer 1, dass raumplanerische Massnahmen regelmässig einen öffentlich-rechtlichen Eingriff in das Privateigentum darstellen und eine Planungsbehörde wohl kaum je auf die Idee käme, die aus der Festlegung einer gewöhnlichen Grundnutzung resultierenden Beschränkungen des Eigentums unter dem Titel der Eigentumsfreiheit zu prüfen.

Mit anderen Worten muss bei der Festlegung einer Wohnzone W2 (abgesehen vom planerischen Entscheid) nicht ausgeführt werden, weshalb die betroffenen Grundeigentümer nicht in eine Wohnzone W1, 3 oder 4 (oder etwa eine Mischzone) eingeteilt werden. Der Beschwerdeführer 1 verkennt zudem, dass das Planungsermessen der Gemeinden – auch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung – ein relativ weit gefasstes ist, und dass dem Grundeigentümer insbesondere kein Anspruch auf eine bestimmte Zonierung zukommt. Ebenso wenig hat er einen Anspruch auf Beibehaltung der bisherigen Zonierung seines Grundstücks. Die Einschränkung der Eigentumsfreiheit ist denn auch mitnichten schwerwiegend, wie der Beschwerdeführer 1 geltend macht, weil in der betreffenden Wohnzone W2 kaum mehr unüberbaute Grundstücke vorhanden seien oder die Eigentümer sich gezwungen sähen, eine zweigeschossige Baute zu erstellen, obwohl hierfür kein Bedarf bestünde. Verdichtungen finden kaum mehr auf der grünen Wiese statt, so dass dem Verdichtungsgedanken regelmässig in bereits überbauten Gebieten Rechnung zu tragen ist und eine massgebliche Verdichtung – wie etwa bei einer Aufzonung – auch erst eintritt, wenn Neubauten entstehen. Selbst wenn keine Verdichtung mehr stattfinden könnte, würde die Regelung zumindest eingeschossige Neubauten verhindern. Wenn die Vorinstanz in der Wohnzone W2 keine eingeschossigen Hauptbauten mehr zulassen will, entspricht dies dem in § 19 KBV statuierten Grundsatz, wonach die maximal zulässige Geschosshöhe in der Zone für zweigeschossige Bauten nicht unterschritten werden darf, sofern die Gemeinden nichts anderes bestimmen, und ist unter dem Aspekt des haushälterischen Umgangs mit dem Boden nichts anderes als zeitgemäss. Von einem erheblichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit kann nach dem Gesagten nicht die Rede sein. Selbst wenn davon ausgegangen werden würde, ist dieser durch gesetzliche Grundlagen (§ 19 KBV sowie § 9 PBG, die haushälterische Nutzung des Bodens gemäss § 1 Abs. 1 und 26 Abs. 2 PBG und § 29 Abs. 2 PBG) und ein überwiegendes öffentliches Interesse (am haushälterischen Umgang mit dem Boden bzw. einem kleineren Fussabdruck der Gebäude) gedeckt und hält auch einer Verhältnismässigkeitsprüfung stand, zumal die Einschränkung – zumindest objektiv – keine gravierende, sondern vielmehr gesetzlicher Standard ist (§ 19 KBV) und durchaus geeignet erscheint, eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen. Die Begebenheiten auf einzelnen Parzellen bzw. die Absichten der einzelnen Grundeigentümer betreffend die Erstellung von eingeschossigen Hauptbauten sind dabei zweitrangig, weshalb auch der in dieser Hinsicht beantragte Augenschein unterbleiben kann. Die Absicht, den Fussabdruck der Gebäude klein zu halten – auch wegen der Grünräume – ist im Übrigen auch nicht unverhältnismässig, bloss weil die betroffenen Gebiete relativ klein sind. Die Planung erweist sich in diesem Punkt als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.2.2 §§ 26 und 28 des neuen Zonenreglementes (Bestandeszonen)

Die Bestandeszonen definieren bedeutsame Orte mit ausserordentlichen räumlichen Qualitäten. Diese strukturbildenden Räume mit ihren geschützten Bauten und ihren kulturgeschichtlichen bedeutsamen Parkanlagen sind für das historische und kulturelle Erbe der Stadt prägend (§ 25 Abs. 1 ZR). Die Bestandeszonen zeichnen sich durch wenig dichte Bebauungsmuster aus. Eine aktive Verdichtungsstrategie wird nicht verfolgt. Die vorherrschende Struktur der Bauten, umgeben von Gärten, Grünräumen und der gegenseitigen Wechselwirkung mit ihren Elementen und Merkmalen, darf nicht beeinträchtigt werden. Die für den Garten charakteristischen Natur Elemente sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen (§ 25 Abs. 2 ZR).

Die streitbetroffenen Bestimmungen lauten wie folgt:

«§ 26 [Bauverbot für Neubauten]

<sup>1</sup> In den Bestandeszonen besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten und Neuanlagen.

<sup>2</sup> Vom Bauverbot können Ausnahmen zugelassen werden für

- a) freistehende, eingeschossige und dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Nebengebäude und Nebenbauten gemäss § 18 Baureglement;
- b) dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Anbauten;
- c) Bauten und Anlagen, die in einem qualitätssichernden Verfahren gemäss § 3 und im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens erstellt werden.

<sup>3</sup> Ausnahmen vom Bauverbot werden nur zugelassen, wenn die zu erstellenden Bauten und Anlagen

- a) mit dem Schutzzweck vereinbar sind;
- b) weder das Ensemble der geschützten Bauten, unter Einschluss der unterirdischen Bauwerke, noch den Frei- und Grünraum beeinträchtigen; und
- c) sich besonders gut in das bestehende Gefüge eingliedern.

#### § 28 [Nutzung]

<sup>1</sup> Die jeweils zulässige Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone (§ 20).

<sup>2</sup> Mässig störende Nutzungen können bewilligt werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass diese in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III einhalten.

<sup>3</sup> Neubauten nach Absatz 2 haben gegenüber der angrenzenden Wohnzone einen Mindestgrenzabstand von 10 m einzuhalten. Es gelten die Bestimmungen von § 24 Abs. 2 KBV».

#### 3.3.2.2.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 1 macht geltend, durch die Bestimmungen des neuen Zonenreglementes werde einerseits das in der Bestandeszone grundsätzlich geltende Bauverbot deutlich gelockert und andererseits werde die Möglichkeit eröffnet, in heiklen Gebieten (insbesondere Schanze, Loretowiese, Blumenstein, Bischofssitz) nicht nur nicht störende, sondern neu auch mässig störende Nutzungen zu bewilligen. Das bedeute, dass beispielsweise auch Handwerker- oder Barbetriebe im Kapuzinerkloster oder im Museum Blumenstein zugelassen werden können, ohne dass hierfür ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen wäre. Die hierzu einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte lägen über den Planungswerten, die ein neuer Betrieb in der Wohnzone mit ES II zum jetzigen Zeitpunkt einhalten müsste. Die dadurch erweiterten Möglichkeiten liefen dem eigentlichen Schutzzweck gemäss § 25 Abs. 2 ZR zuwider. Vor diesem Hintergrund sei eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität zu befürchten. Die Bauten und Anlagen, die durch die neuen Bestimmungen des Zonenreglements ermöglicht würden, widersprächen nicht nur dem eigentlichen Schutzzweck, sondern auch dem Zonenzweck. Bereits von Bundesrechts wegen werde vorgesehen, dass Wohnzonen, in denen lediglich nicht störende Betriebe zugelassen sind, der ES II zuzuordnen seien und die ES III demgegenüber für Mischzonen vorgesehen sei. § 28 Abs. 2 ZR habe jedoch zur Folge, dass in bestimmten Gebieten bzw. Teilen davon, die klarerweise der Wohnzone zuzuordnen seien, plötzlich eine in der Mischzone zulässige und entsprechend intensivere Nutzung möglich sei. Sollten fortan überall in der Bestandeszone eine intensivere Nutzung und entsprechend auch Veranstaltungen ermöglicht werden, erscheine dies offensichtlich als unzweckmässig. Der Erhalt der bedeutsamen Orte liege durchaus im öffentlichen Interesse. Die neuen Bestimmungen führten jedoch eher dazu, dass diese eben gerade nicht erhalten blieben, sondern vielmehr einer anderen und intensiveren Nutzung zugeführt würden. Durch die neuen Bestimmungen des Zonenreglements, deren Sinn gerade darin bestehe, eine neue, intensivere Nutzung zu ermöglichen, werde dem Schutzgedanken nicht in ausreichendem Mass Rechnung getragen. Im vorliegend angefochtenen Beschluss äussere sich die Vorinstanz denn auch selber dahingehend, dass die Ausnahmeregelung in erster Linie der politischen Absicht diene, insbesondere die bestehenden Klöster und Klosteranlagen einer erweiterten Nutzung zugänglich zu machen. Auch wenn sich die Vorinstanz im vorliegend angefochte-

nen Entscheid dahingehend geäussert habe, dass keinesfalls bezweckt werden solle, in den historischen Bauten und Anlagen Nutzungen zuzulassen, die dem kulturellen Erbe zuwiderlaufen würden, könne eine solche nicht ausgeschlossen werden, zumal die Baubewilligung erteilt werden müsse, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt seien (sog. Polizeibewilligung).

Gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) könne Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe (ES) I oder II die nächsthöhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet seien. Art. 43 Abs. 2 LSV definiere damit die möglichen Abweichungen vom generell geltenden Zuordnungsprinzip. In Abweichung von Art. 43 Abs. 2 LSV sehe § 28 Abs. 2 ZR demgegenüber vor, dass mässig störende Nutzungen bewilligt werden können, wenn der Nachweis erbracht werde, dass in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten würden. Das neue Zonenreglement verlange somit im Gegensatz zur bundesrechtlichen Bestimmung der LSV für eine Aufstufung einzelner Gebiete nicht das Vorhandensein einer Lärmvorbelastung. Dies habe zur Folge, dass Gebiete oder einzelne Teile davon aufgestuft werden können, obwohl sie nicht bereits mit Lärm (wie z.B. entlang einer Bahnlinie) vorbelastet seien. Mit § 28 Abs. 2 ZR werde damit Art. 43 Abs. 2 LSV ausgehebelt und die Schaffung von Lärminseln ermöglicht. In den meisten Wohnzonen sei eine gemäss LSV für eine Aufstufung geforderte Lärmvorbelastung nicht erkennbar. Die betreffenden Gebiete lägen grösstenteils mitten in ruhigen Wohnquartieren, die für eine gute und ruhige Wohnqualität bekannt seien. § 28 Abs. 2 ZR führe dazu, dass es den Anwohnern künftig nicht mehr möglich sein werde, abzuschätzen, welche Nutzung bzw. Bauten in der betreffenden Zone erwartet werden müssten. Dies führe zu einer enormen Rechtsunsicherheit und es seien keinerlei Gründe ersichtlich, die es rechtfertigen würden, entsprechende Lärminseln zu schaffen.

#### 3.3.2.2.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz verweist in ihrer Vernehmlassung auf ihren Entscheid vom 22. Februar 2022, in welchem sie Folgendes ausführte (S.4): «Hier erscheint eine Erörterung der politischen Absicht und der hinter den Bestimmungen stehende Sinn und Zweck sinnvoll und unausweichlich. Das Räumliche Leitbild der Stadt Solothurn - von der Gemeindeversammlung am 21. August 2017 beschlossen und eine dagegen erhobene Beschwerde vom Bundesgericht mit Urteil vom 16. Mai 2019 abgewiesen - enthält in Bezug auf das kulturelle, städtische Erbe folgenden Leitsatz 2: «Kulturelles Erbe bedeutet Heimat. Die historischen und kulturellen Ankerpunkte sind in der Stadt Solothurn gleichbedeutend mit Heimat. In der räumlichen Stadtentwicklung verbinden wir deshalb bedeutsame Orte und Bauten miteinander und machen sie für die Öffentlichkeit zugänglicher». Das Leitbild enthält die Handlungsempfehlung, bedeutende historische und kulturelle Orte zu erhalten, besser zu verbinden und wo möglich öffentlich zugänglich zu machen. Ausserdem lässt sich diesem die Vision entnehmen, dass namentlich die Klöster als öffentliche Räume in den Quartieren wirken könnten. In diesem Zusammenhang wird – als beispielhaftes Nutzungsbeispiel – auf die jährliche Veranstaltung «Authentica» im Kapuzinerkloster Solothurn verwiesen. (a.a.O. S. 25). Die Thematik der Nachnutzung von Klöstern war mehreren politischen Parteien ein grosses Anliegen und eine solche als wertvoll bezeichnet. Teilweise wurde gar eine proaktive Rolle der Stadt Solothurn gefordert, zumal sie nicht Eigentümerin der Klöster ist. Eine einzelfallweise Beurteilung wurde als sinnvoll und zwingend notwendig betrachtet (vgl. Räumliches Leitbild Stadt Solothurn - Mitwirkungsbericht vom 26.04.2017, S. 29). Eine ähnliche Haltung nahm die mitwirkende Bevölkerung ein. Eine Nachnutzung der Klöster wurde grossmehrheitlich unterstützt und die Wichtigkeit betont. Gefordert wurde indessen ein umsichtiger Umgang in baulicher wie auch nutzungsmässiger Hinsicht und der Einbezug von Fachleuten und weiteren Stakeholdern. Nicht nur die Parteien, sondern auch die mitwirkende Bevölkerung sprach sich für eine proaktive Rolle der Stadt aus (a.a.O. S. 47 f.). Indem mit den Bestimmungen zur Bestandeszone die Möglichkeit zur massvollen Umnutzung geschaffen werden soll, kommt die Planungsbehörde nicht einzig einem politischen, sondern ebenso einem Anliegen aus der Bevölkerung nach.»

Weiter führt die Vorinstanz im Entscheid vom 22. Februar 2022 (S. 33 f.) Folgendes aus: «In der Bestandeszone besteht - wie unter dem geltenden Recht in der Ensembleschutzzone - ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Neubauten und Anlagen. Es ist indessen nicht Sinn und Zweck, Neubauten oder wesentliche Umnutzungen bestehender Bauten ausserhalb von Gestaltungsplanverfahren oder qualitätssichernden Verfahren zuzulassen, wie dies von den Einsprechenden befürchtet wird. § 1 Abs. 1 nZR bringt deutlich zum Ausdruck, dass die bestehenden Siedlungsqualitäten erhalten bleiben sollen und deren Erhalt im öffentlichen Interesse liegt. Die mögliche Anordnung von Qualitätssicherungsverfahren in Bestandeszonen ist deshalb in § 3 Abs. 2 lit. c nZR ausdrücklich geregelt. [...] Das revidierte Zonenreglement weicht in § 28 Abs. 2 von der Grundregel in § 28 Abs. 1 nZR ab, indem in der Bestandeszone auch massig störende Nutzungen bewilligt werden sollen. Diese Ausnahmeregelung dient in erster Linie der politischen Absicht, insbesondere die bestehenden Klöster und Klosteranlagen inskünftig einer erweiterten Nutzung zugänglich zu machen und hierfür die rechtliche Grundlage zu schaffen. Keinesfalls soll damit bezweckt werden, in den Historischen Bauten und Anlagen Nutzungen zuzulassen, die dem kulturellen Erbe zuwiderlaufen. Selbstredend werden in einem nachgelagerten Baubewilligungsverfahren Nutzungskonzepte, die bspw. auf einen Barbetrieb oder ähnliches abzielen, Chancen bleiben. Zugelassen werden sollen einzig Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken oder nur vorübergehend auftreten. Es wird im Hinblick auf allfällig erweiterte Nutzungen zwingend auf die spezifischen Eigenheiten der kulturellen und fast ausschliesslich unter Schutz stehenden Bauten und deren Lage Rücksicht zu nehmen sein. Ausserdem wird die Bewilligungsbehörde von ihrem Ermessen Gebrauch machen und zwischen massig störenden Betrieben in Wohnzonen und massig störenden Betrieben in Arbeits- oder Mischzonen zu unterscheiden haben, zumal in der Wohnzone der massig störende Betrieb mit der Wohnnutzung vereinbar sein muss. Ohnehin werden das Nutzungskonzept und die zu erwartenden (Lärm-)Immissionen in den nachgelagerten Baubewilligungs- oder Nutzungsplanverfahren genauestens auf deren Zonenkonformität hin zu prüfen sein. Es wird mithin an der Bauherrschaft liegen, ein Lärmgutachten und andere sachdienliche Daten und Fakten ins Recht zu legen, um den Charakter der Immissionen, den Zeitpunkt bzw. die Häufigkeit ihres Auftretens zu belegen. Es sind nebst den kantonalen auch die Zonenvorschriften des kommunalen Rechts, die festlegen, ob ein Betrieb aus raumplanerischen, städtebaulichen oder ästhetischen Gründen am vorgesehenen Ort in der Wohnzone zulässig («zonenkonform») ist. Die individualisierende, sich stark an die örtlichen Verhältnisse orientierte Beurteilung der Zonenkonformität relativiert indessen die Zonenplanung (vgl. SOG 1996 Nr. 29). Die immissionsbezogene Beurteilung eines Bauvorhabens erfolgt sodann zunächst immer rein abstrakt, d.h. losgelöst von den konkreten Einwirkungen in der Nachbarschaft. Entscheidend ist dabei, ob mit der betroffenen Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist (VWBES.2018.490). Eine Umnutzung oder eine intensivere Nutzung, welche in der einen Bestandeszone als möglich erachtet wird, kann sich in einer anderen aufgrund der Gegebenheiten unter Umständen als zonenwidrig erweisen. Der Anwohnerschaft wird im Rahmen von Baubewilligungsverfahren stets die Möglichkeit zur Mitwirkung wie auch zur Ergreifung von Rechtsmitteln offenstehen. In den Bestandeszonen wird keine aktive Verdichtungsstrategie verfolgt und die vorherrschende Struktur der Bauten mit umgebenden Gärten/Grünräumen darf nicht beeinträchtigt werden (§ 25 Abs. 2 nZR). Bei Neubauten, die diese Vorgaben einhalten müssen, ist davon auszugeben, dass der einzuhaltende Grenzabstand gemäss der Tabelle im Anhang 2 der KBV grundsätzlich weniger als 10 m betragen wird. Mit dem zusätzlichen Abs. 3 von § 28 wird den Bedürfnissen der Wohnzonen zusätzlich Rechnung getragen, indem der Mindestgrenzabstand erhöht wird und dadurch einen Immissionsschutz bzw. Schutz vor Lärm darstellt. Die Bestimmung schafft somit einerseits mit dem geregelten Mindestgrenzabstand von 10 m eine «Pufferzone» zum Schutz der Anwohnerschaft, zum anderen gelten ohnehin die sehr strengen Kriterien von § 26 nZR für die Erstellung von Neubauten und Neuanlagen, namentlich die in Abs. 3 kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen, wozu ebenfalls die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck zählt (lit. a). Darüber hinaus stehen § 28 Abs. 2 und 3 nZR akzessorisch zueinander und können nur in Abhängigkeit des jeweils anderen bestehen. Oder anders ausgedrückt: Der eine Absatz steht und fällt mit dem Anderen».

### 3.3.2.2.3 Würdigung

Die «Bestandeszone (Ankerpunkt)» umfasst im Wesentlichen die bisherigen Ensembleschutzzone, wobei die Umbenennung erfolgt, weil die Bezeichnung «Ensembleschutzzone» als Gruppierung von Bauten verstanden wird und nicht im Sinne von wichtigen historischen (Einzel-)Bauten inkl. ihrer Freiräume. Der direkt aus dem Wortlaut des räumlichen Leitbilds übernommene Begriff «Bestandeszone (Ankerpunkt)» beuge diesem Missverständnis künftig vor und verdeutliche den wichtigsten Inhalt, nämlich den Bestand dieser Anlagen (Raumplanungsbericht S. 13). Zusätzlich werden fünf weitere Gebiete der Bestandeszone zugeteilt (vgl. Raumplanungsbericht, S. 12 ff.; die fünf neuen Gebiete sind: Kloster St. Josef, Loretomatte / Vigierhof, Kapelle Bielstrasse / Industriestrasse, Villa Glutz sowie GB Solothurn Nr. 286 Steinbrugg).

Die bisherigen Bestimmungen zur Ensembleschutzzone lauten wie folgt:

[§ 46 Zweck]

§ 47 Bauverbot

In der Ensembleschutzzone besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten mit Ausnahme untergeordneter Annexbauten zu bestehenden Bauten oder unterirdischen Bauwerken, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

§ 48 Besitzstand

Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, angemessen erweitert und wieder aufgebaut werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 49 Nutzung

Die jeweils zulässige Nutzung bestehender Bauwerke richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe).

Demgegenüber lautet § 26 nZR wie folgt:

§ 26 Bauverbot für Neubauten

<sup>1</sup> In den Bestandeszonen besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten und Neuanlagen.

<sup>2</sup> Vom Bauverbot können Ausnahmen zugelassen werden für

- a) freistehende, eingeschossige und dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Nebengebäude und Nebenbauten gemäss § 18 Baureglement;
- b) dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Anbauten;
- c) Bauten und Anlagen, die in einem qualitätssichernden Verfahren gemäss § 3 und im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens erstellt werden.

<sup>3</sup> Ausnahmen vom Bauverbot werden nur zugelassen, wenn die zu erstellenden Bauten und Anlagen

- a) mit dem Schutzzweck vereinbar sind;
- b) weder das Ensemble der geschützten Bauten, unter Einschluss der unterirdischen Bauwerke, noch den Frei- und Grünraum beeinträchtigen; und
- c) sich besonders gut in das bestehende Gefüge eingliedern.

Zunächst fällt auf, dass § 26 Abs. 1 nZR ebenfalls - wie bereits die bisherige Regelung in der Ensembleschutzzone - ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Neubauten statuiert und so-

gar noch weiter geht als die bisherige Regelung, indem auch oberirdische Neuanlagen grundsätzlich untersagt werden. Die vorliegende Beschwerde scheint sich denn auch nicht gegen Abs. 1 der Bestimmung zu richten, dessen Streichung wurde jedenfalls in den Eventualbegehren der Einsprache vom 14. September 2021 nicht verlangt. Andernfalls wäre die Beschwerde diesbezüglich ohnehin abzuweisen, zumal nicht geltend gemacht wird und auch nicht ersichtlich ist, inwiefern die Übernahme des grundsätzlichen Bauverbots rechtswidrig oder unzweckmässig ist.

Die Ausnahmeregelungen vom grundsätzlichen Bauverbot finden sich in den Abs. 2 (Ausnahmen) und 3 (Voraussetzungen). In Abs. 2 lit. a ist vorweg der Passus «gemäss § 18 Baureglement» zu streichen, zumal die Definition der Nebengebäude bzw. Nebenbauten (welche begriffsimmanent untergeordnet sind) im kommunalen Baureglement (im Rahmen der Regierungsrätlichen Genehmigung, vgl. RRB Nr. 2023/690 vom 2. Mai 2023) gestrichen wurde.

Dem Raumplanungsbericht (S. 120) lässt sich zu den Bestimmungen im Zonenreglement entnehmen, die Bestandeszone (Ankerpunkt) umfasse die ehemaligen Ensembleschutzzonen und im Wesentlichen die Ankerpunkte gemäss räumlichem Leitbild. Gebiete in den Bestandeszonen hätten sowohl eine kultur- als auch landschaftshistorisch besondere Bedeutung. Der Zweck sei gegenüber den bisherigen Bestimmungen präzisiert worden: Ihre städtebauliche und landschaftsarchitektonische Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Solothurn werde gewürdigt. Zusätzlich werde betont, dass aufgrund der bedeutenden Freiräume in den Bestandeszonen keine Verdichtung angestrebt werde. Grundsätzlich sei die Bestandeszone (Ankerpunkt) eine Schutzzone. Es gelte ein Bauverbot für Neubauten, mit Ausnahme von Nebenbauten. Das Erstellen von Neubauten sei unter besonderen qualitätssichernden Bedingungen möglich (§ 26 Abs. 2 ZR). Charakteristische Naturelemente in den landschaftsarchitektonisch bedeutenden Gärten seien zu ersetzen (§ 25 Abs. 2 ZR). Fakt sei, dass einige Klöster in der Vergangenheit schon mehrfach umgebaut oder baulich erweitert worden seien. Diese Eingriffe aus unterschiedlichen bauzeitlichen Epochen hätten immer wieder neue bauliche Einheiten der Klöster geschaffen. Ebenso sei anzuerkennen, dass einige Klöster nicht mehr für alle Ewigkeit fortbestehen würden und daher auch baurechtliche Grundlagen geschaffen werden müssten, die eine zukünftige Nutzung der Klöster bzw. der Klosteranlagen ermöglichen.

Bereits die bisherige Regelung liess die Erstellung von Annexbauten zu, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar war. Neu sollen Ausnahmen vom Bauverbot zulässig sein für An- und Nebenbauten sowie - unter der Bedingung eines qualitätssichernden Verfahrens und eines Gestaltungsplans (kumulativ) - generell für Bauten und Anlagen. Bedingung hierfür ist kumulativ, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck vereinbar ist (§ 26 Abs. 3 lit. a nZR), weder das Ensemble der geschützten Bauten, unter Einschluss der unterirdischen Bauwerke, noch der Frei- und Grünraum beeinträchtigt wird (lit. b) und sich das Vorhaben besonders gut in das bestehende Gefüge einliedert (lit. c).

Der Zweck der Bestandeszone ist in § 25 nZR festgehalten:

<sup>1</sup> Die Bestandeszonen definieren bedeutsame Orte mit ausserordentlichen räumlichen Qualitäten. Diese strukturbildenden Räume mit ihren geschützten Bauten und ihren kulturgeschichtlichen bedeutsamen Parkanlagen sind für das historische und kulturelle Erbe der Stadt Solothurn prägend.

<sup>2</sup> Die Bestandeszonen zeichnen sich durch wenig dichte Bebauungsmuster aus. Eine aktive Verdichtungsstrategie wird nicht verfolgt. Die vorherrschende Struktur der Bauten, umgeben von Gärten, Grünräumen und der gegenseitigen Wechselwirkung mit ihren Elementen und Merkmalen, darf nicht beeinträchtigt werden. Die für den Garten charakteristischen Naturelemente sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Es mag zwar den Anschein machen, das Bauverbot werde deutlich gelockert, da die vorgesehenen Ausnahmen vom grundsätzlichen Bauverbot tatsächlich weiter gefasst sind, die Voraussetzungen insbesondere für die neu ausnahmsweise zulässigen neuen Bauten und Anlagen sind

aber derart streng, dass kaum von einer tatsächlichen Lockerung auszugehen ist. So sind etwa die bestehenden Bauten und die Grünräume sowohl vom Zweck in § 25 Abs. 2 nZR als auch von den Bedingungen für Ausnahmen in § 26 Abs. 3 lit. b nZR ausdrücklich vor Beeinträchtigungen geschützt. Neubauten dürften diese Vorgaben kaum je erfüllen können, eine Überbauung der Frei- und Grünflächen würde sowohl dem Schutzzweck als auch den Voraussetzungen einer Ausnahme widersprechen. Dies zeigt sich denn auch an der Klassierung als eingeschränkte Bauzone. Jedenfalls lassen sich die neuen Bestimmungen – auch wenn sie für den Ausnahmefall weitere Möglichkeiten vorsehen – ohne weiteres recht- und zweckmässig anwenden, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

Die Nutzung der Bestandeszone richtet sich gemäss § 28 Abs. 1 nZR nach den Bestimmungen der Wohnzone (§ 20). Die Regelung entspricht dem bisherigen § 49 ZR für die Ensembleschutzzone. Die vorliegende Beschwerde scheint sich denn auch nicht gegen Absatz 1 der Bestimmung zu richten, dessen Streichung wurde jedenfalls in den Eventualbegehren der Einsprache vom 14. September 2021 nicht verlangt. Andernfalls wäre die Beschwerde diesbezüglich ohnehin abzuweisen, zumal nicht geltend gemacht wird und auch nicht ersichtlich ist, inwiefern eine Nutzung gemäss den Bestimmungen der Wohnzone rechtswidrig oder unzweckmässig ist.

Umstritten ist § 28 Abs. 2, wonach mässig störende Nutzungen bewilligt werden können, wenn der Nachweis erbracht ist, dass diese in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III einhalten. Neubauten nach Absatz 2 haben gegenüber der angrenzenden Wohnzone einen Mindestgrenzabstand von 10 m einzuhalten, es gelten die Bestimmungen von § 24 Abs. 2 KBV (Abs. 3).

Der Beschwerdeführer 1 macht zu Recht geltend, dass die Regelung, wonach mässig störende Nutzungen in der Bestandeszone in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III einzuhalten haben, bundesrechtswidrig ist. In Wohnzonen gilt grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41). Es ist zwar möglich, Teilen von Nutzungszonen der ES I oder II die nächsthöhere Stufe zuzuordnen, jedoch nur dann, wenn diese mit Lärm vorbelastet sind (Art. 43 Abs. 2 LSV). Dies trifft nicht zu und wird von der Vorinstanz auch nicht geltend gemacht. Ihre Ausführungen, wonach die Nutzungskonzepte im Baubewilligungsverfahren überprüft werden wurden, zielen dabei an der Sache vorbei. Abgesehen davon, dass es schwierig sein dürfte, ein Vorhaben, welches die Zonenvorschriften einhält, abzulehnen, ändert es nichts daran, dass die umliegende Wohnzone faktisch in die ES III aufgestuft wird. § 28 Abs. 2 nZR kann demnach nicht genehmigt werden, er ist zu streichen. Die Vorinstanz führt aus, § 28 Abs. 2 und 3 ZR stünden akzessorisch zueinander und könnten nur in Abhängigkeit des jeweils anderen bestehen. Oder anders ausgedrückt: Der eine Absatz stehe und falle mit dem anderen. § 28 Abs. 3 nZR ist folglich ebenfalls nicht zu genehmigen und zu streichen.

### 3.3.2.3 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Der Beschwerdeführer 1 obsiegt in etwa zur Hälfte, weshalb er Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 600.00 zu bezahlen hat. Diese sind mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 zu verrechnen, der Restbetrag von Fr. 600.00 ist ihm zurückzuerstatten. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Eine kostenrelevante Ermessensunterschreitung, wie sie der Beschwerdeführer 1 geltend macht, liegt nicht vor, die Vorinstanz hat sich mit sämtlichen Vorbringen des Beschwerdeführers 1 hinreichend befasst. Es ist durchaus üblich, dass die Verwaltung Entscheide vorbereitet. Dabei liegt es

im Ermessen der Mitglieder der Vorinstanz, inwieweit sie sich mit der Materie im Detail beschäftigen wollen. Eine Mehrheit des Gremiums war jedenfalls der Ansicht, sich ausreichend mit der Materie auseinandergesetzt haben zu können und hat auf eine Rückweisung des Geschäfts verzichtet. Dies ist in Anbetracht der doch relativ ausführlich wiedergegebenen Einsprachen nachvollziehbar. Eine kostenrelevante Ermessensunterschreitung ist darin nicht zu erblicken. Dass der Entscheid vorbereitet wurde, führt nicht dazu, dass die Vorinstanz kein Ermessen mehr ausüben konnte. Mit anderen Worten liegt im Entscheid, die Einsprachen so abzuhandeln, wie dies die Verwaltung vorsah, keine Verletzung des Gehörsanspruchs des Beschwerdeführers 1. Sämtlichen Kritikern stand zudem die Möglichkeit offen, die Akten einzusehen und sich mit gewissen Themen vertieft zu beschäftigen. Es ist keine Parteientschädigung zu sprechen.

3.3.3 Beschwerden von Andreas und Theresa Wyss, Säli rain 27, 4500 Solothurn (Beschwerdeführer 2), v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, Morandi Schnider Rechtsanwälte und Notare, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen, vom 12. Juli 2021 und 21. März 2022

Mit Eingabe vom 12. Juli 2021 stellten die Beschwerdeführer 2 folgende Rechtsbegehren:

1. Der Entscheid des Gemeinderates Solothurn vom 15. Juni 2021 sei, soweit damit die Einsprache gegen §§ 25 bis 28 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Nutzungsplans abgewiesen wird, aufzuheben.
2. §§ 25 bis 28 des Zonenreglements sowie die Nutzungspläne seien in der vom 5. Juni 2020 bis 8. Juli 2020 öffentlich aufgelegten Fassung nicht zu genehmigen und die Sache sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Am 21. März 2022 beantragten die Beschwerdeführer 2 in Bezug auf die 2. Auflage Folgendes:

1. Der Beschluss des Gemeinderats vom 22. Februar 2022 sei, soweit damit die Einsprache gegen die aufgelegte Fassung von §§ 26 und 28 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Zonenplans abgewiesen wird, aufzuheben.
2. §§ 26 und 28 des Zonenreglements sowie die Nutzungspläne seien in der vom 16. August 2021 bis 14. September 2021 aufgelegten Fassung nicht zu genehmigen und die Angelegenheit sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit der Beschwerdebegründung vom 8. Juli 2022 stellten die Beschwerdeführer 2 folgende Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss des Gemeinderats vom 15. Juni 2021 sei, soweit damit die Einsprache gegen §§ 26 und 28 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Zonenplans abgewiesen wird, aufzuheben, soweit diese durch die mit der zweiten Auflage beschlossenen Änderungen nicht gegenstandslos geworden sind.
2. Der Beschluss des Gemeinderats vom 22. Februar 2022 sei, soweit damit die Einsprache gegen die aufgelegte Fassung von §§ 26 und 28 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Zonenplans abgewiesen wird, aufzuheben.
3. §§ 26 und 28 des Zonenreglements sowie die Nutzungspläne seien in der öffentlich aufgelegten Fassung (1. Auflage vom 16. August 2021 bis 14. September 2021 und 2. Auflage vom 16. August 2021 bis 14. September 2021) nicht zu genehmigen und die Angelegenheit sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

#### 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

##### 3.3.3.1 §§ 26 und 28 des neuen Zonenreglementes (Bestandeszonen)

###### 3.3.3.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 2 machen geltend, durch die Bestimmungen des neuen Zonenreglementes werde einerseits das in der Bestandeszone grundsätzlich geltende Bauverbot deutlich gelockert und andererseits werde die Möglichkeit eröffnet, in heiklen Gebieten (insbesondere Schanze, Loretowiese, Blumenstein, Bischofssitz) nicht nur nicht störende, sondern neu auch mässig störende Nutzungen zu bewilligen. Das bedeute, dass beispielsweise auch Handwerker- oder Barbeetriebe im Kapuzinerkloster oder im Museum Blumenstein zugelassen werden können, ohne dass hierfür ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen wäre. Die hierzu einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte lägen über den Planungswerten, die ein neuer Betrieb in der Wohnzone mit ES II zum jetzigen Zeitpunkt einhalten müsste. Die dadurch erweiterten Möglichkeiten liefen dem eigentlichen Schutzzweck gemäss § 25 Abs. 2 ZR zuwider. Vor diesem Hintergrund sei eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität zu befürchten. Die Bauten und Anlagen, die durch die neuen Bestimmungen des Zonenreglements ermöglicht würden, widersprächen nicht nur dem eigentlichen Schutzzweck, sondern auch dem Zonenzweck. Bereits von Bundesrechts wegen werde vorgesehen, dass Wohnzonen, in denen lediglich nicht störende Betriebe zugelassen sind, der ES II zuzuordnen seien und die ES III demgegenüber für Mischzonen vorgesehen sei. § 28 Abs. 2 ZR habe jedoch zur Folge, dass in bestimmten Gebieten bzw. Teilen davon, die klarerweise der Wohnzone zuzuordnen seien, plötzlich eine in der Mischzone zulässige und entsprechend intensivere Nutzung möglich sei. Die abweichende Nutzung werde offenbar auch bereits gelebt. Im Museum Blumenstein würden bereits seit einigen Monaten diverse Veranstaltungen durchgeführt (u.a. musikalische Anlässe), die für die Anwohner teils massive Lärmimmissionen zur Folge hätten. Die entsprechenden Veranstaltungen würden teilweise auch Sonntagvormittags bereits ab 10:00 Uhr durchgeführt. Anhand eines konkreten Beispiels solle aufgezeigt werden, welche Folgen eine solch intensive Nutzung haben könne bzw. haben werde. Die Beschwerdeführer 2 hätten Hunde. Aufgrund einer im Museum Blumenstein durchgeführten Veranstaltung hätten die Hunde der Beschwerdeführer 2 angefangen zu bellen. Letztere seien durch die Veranstalter der betreffenden Musikveranstaltung im Vorhof des Museums Blumenstein schliesslich gar angewiesen worden, die störenden Hunde aus dem Garten zu entfernen und im Haus einzuschliessen, damit die Musikveranstaltung nicht gestört werde. Sollten fortan überall in der Bestandeszone eine intensivere Nutzung und entsprechend auch Veranstaltungen ermöglicht werden, erscheine dies offensichtlich als unzweckmässig. Gemäss aktueller Plakatstellwand in der Nähe des Museums Blumenstein solle im selbigen derzeit offenbar auch ein Café betrieben werden. Der Erhalt der bedeutsamen Orte liege durchaus im öffentlichen Interesse. Die neuen Bestimmungen führten jedoch eher dazu, dass diese eben gerade nicht erhalten blieben, sondern vielmehr einer anderen und intensiveren Nutzung zugeführt würden. Durch die neuen Bestimmungen des Zonenreglements, deren Sinn gerade darin bestehe, eine neue, intensivere Nutzung zu ermöglichen, werde dem Schutzgedanken nicht in ausreichendem Mass Rechnung getragen. Im vorliegend angefochtenen Beschluss äussere sich die Vorinstanz denn auch selber dahingehend, dass die Ausnahmeregelung in erster Linie der politischen Absicht diene, insbesondere die bestehenden Klöster und Klosteranlagen einer erweiterten Nutzung zugänglich zu machen. Auch wenn sich die Vorinstanz im vorliegend angefochtenen Entscheid dahingehend geäussert habe, dass keinesfalls bezweckt werden solle, in den historischen Bauten und Anlagen Nutzungen zuzulassen, die dem kulturellen Erbe zuwiderlaufen würden, könne eine solche nicht ausgeschlossen werden, zumal die Baubewilligung erteilt werden müsse, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt seien (sog. Polizeibewilligung).

Gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) könne Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe (ES) I oder II die nächsthöhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet seien. Art. 43 Abs. 2 LSV definiere damit die möglichen Abweichungen vom generell geltenden Zuordnungsprinzip. In Abweichung von Art. 43 Abs. 2 LSV sehe § 28

Abs. 2 ZR demgegenüber vor, dass mässig störende Nutzungen bewilligt werden können, wenn der Nachweis erbracht werde, dass in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten würden. Das neue Zonenreglement verlange somit im Gegensatz zur bundesrechtlichen Bestimmung der LSV für eine Aufstufung einzelner Gebiete nicht das Vorhandensein einer Lärmvorbelastung. Dies habe zur Folge, dass Gebiete oder einzelne Teile davon aufgestuft werden können, obwohl sie nicht bereits mit Lärm (wie z.B. entlang einer Bahnlinie) vorbelastet seien. Mit § 28 Abs. 2 ZR werde damit Art. 43 Abs. 2 LSV ausgehebelt und die Schaffung von Lärminseln ermöglicht. In den meisten Wohnzonen sei eine gemäss LSV für eine Aufstufung geforderte Lärmvorbelastung nicht erkennbar. Die betreffenden Gebiete lägen grösstenteils mitten in ruhigen Wohnquartieren, die für eine gute und ruhige Wohnqualität bekannt seien. § 28 Abs. 2 ZR führe dazu, dass es den Anwohnern künftig nicht mehr möglich sein werde, abzuschätzen, welche Nutzung bzw. Bauten in der betreffenden Zone erwartet werden müssten. Dies führe zu einer enormen Rechtsunsicherheit und es seien keinerlei Gründe ersichtlich, die es rechtfertigen würden, entsprechende Lärminseln zu schaffen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei eine Aufstufung lediglich in zurückhaltender Weise und lediglich bei Vorliegen qualifizierter Voraussetzungen zulässig, zumal Art. 43 Abs. 1 LSV eine verbindliche Richtlinie für die Zuordnung von Empfindlichkeitsstufen enthalte. Die Bestimmungen zur Bestandeszone erschienen somit einerseits als offensichtlich unzweckmässig, zumal keine eigentliche Grundnutzung bestehe und somit für Grundeigentümer eine enorme Rechtsunsicherheit bestehe. Zudem sei davon auszugehen, dass die angedachte Zonierung rechtswidrig sei.

#### 3.3.3.1.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz verweist in ihrer Vernehmlassung auf ihren Entscheid vom 22. Februar 2022, in welchem sie Folgendes ausführte (S. 37 ff.): «In der Bestandeszone besteht - wie dies unter dem geltendem Recht in der Ensembleschutzzone der Fall ist - ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Neubauten und Anlagen. Es ist indessen nicht Sinn und Zweck, Neubauten oder wesentliche Umnutzungen bestehender Bauten ausserhalb von Gestaltungsplanverfahren oder qualitätssichernden Verfahren zuzulassen, wie dies von den Einsprechenden befürchtet wird. § 1 Abs. 1 nZR bringt deutlich zum Ausdruck, dass die bestehenden Siedlungsqualitäten erhalten bleiben sollen und deren Erhalt im öffentlichen Interesse liegt. Die mögliche Anordnung von Qualitätssicherungsverfahren in Bestandeszonen ist deshalb in § 3 Abs. 2 lit. c nZR ausdrücklich geregelt.

[...] Das revidierte Zonenreglement weicht in § 28 Abs. 2 von der Grundregel in § 28 Abs. 1 nZR ab, indem in der Bestandeszone auch massig störende Nutzungen bewilligt werden sollen. Diese Ausnahmeregelung dient in erster Linie der politischen Absicht, insbesondere die bestehenden Klöster und Klosteranlagen inskünftig einer erweiterten Nutzung zugänglich zu machen und hierfür die rechtliche Grundlage zu schaffen. Keinesfalls soll damit bezweckt werden, in den historischen Bauten und Anlagen Nutzungen zuzulassen, die dem kulturellen Erbe zuwiderlaufen. Selbstredend werden in einem nachgelagerten Baubewilligungsverfahren Nutzungskonzepte, die bspw. auf einen Barbetrieb oder ähnliches abzielen, chancenlos bleiben. Zugelassen werden sollen einzig Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken oder nur vorübergehend auftreten. Es wird im Hinblick auf allfällig erweiterte Nutzungen zwingend auf die spezifischen Eigenheiten der kulturellen und fast ausschliesslich unter Schutz stehenden Bauten und deren Lage Rücksicht zu nehmen sein. Ausserdem wird die Bewilligungsbehörde von ihrem Ermessen Gebrauch machen und zwischen massig störenden Betrieben in Wohnzonen und massig störenden Betrieben in Arbeits- oder Mischzonen zu unterscheiden haben, zumal in der Wohnzone der massig störende Betrieb mit der Wohnnutzung vereinbar sein muss. Ohnehin werden das Nutzungskonzept und die zu erwartenden (Lärm-)Immissionen in den nachgelagerten Baubewilligungs- oder Nutzungsplanverfahren genauestens auf deren Zonenkonformität hin zu prüfen sein. Es wird mithin an der Bauherrschaft liegen, ein Lärmgutachten und andere sachdienliche Daten und Fakten ins Recht zu legen, um den Charakter der Immissionen, den Zeitpunkt bzw. die Häufigkeit ihres Auftretens zu belegen. Es sind nebst den kantonalen auch

die Zonenvorschriften des kommunalen Rechts, die festlegen, ob ein Betrieb aus raumplanerischen, städtebaulichen oder ästhetischen Gründen am vorgesehenen Ort in der Wohnzone zulässig («zonenkonform») ist. Die individualisierende, sich stark an die örtlichen Verhältnisse orientierte Beurteilung der Zonenkonformität relativiert indessen die Zonenplanung (vgl. SOG 1996 Nr. 29). Die immissionsbezogene Beurteilung eines Bauvorhabens erfolgt sodann zunächst immer rein abstrakt, d.h. losgelöst von den konkreten Einwirkungen in der Nachbarschaft. Entscheidend ist dabei, ob mit der betroffenen Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist (VWBES.2018.490). Eine Umnutzung oder eine intensivere Nutzung, welche in der einen Bestandeszone als möglich erachtet wird, kann sich in einer anderen aufgrund der Gegebenheiten unter Umständen als zonenwidrig erweisen. Der Anwohnerschaft wird im Rahmen von Baubewilligungsverfahren stets die Möglichkeit zur Mitwirkung wie auch zur Ergreifung von Rechtsmitteln offenstehen.

In den Bestandeszonen wird keine aktive Verdichtungsstrategie verfolgt und die vorherrschende Struktur der Bauten mit umgebenden Gärten/Grünräumen darf nicht beeinträchtigt werden (§ 25 Abs. 2 nZR). Bei Neubauten, die diese Vorgaben einhalten müssen, ist davon auszugehen, dass der einzuhaltende Grenzabstand gemäss der Tabelle im Anhang 2 der KBV grundsätzlich weniger als 10 m betragen wird. Mit dem zusätzlichen Abs. 3 von § 28 wird den Bedürfnissen der Wohnzonen zusätzlich Rechnung getragen, indem der Mindestgrenzabstand erhöht wird und dadurch einen Immissionsschutz bzw. Schutz vor Lärm darstellt. Die Bestimmung schafft somit einerseits mit dem geregelten Mindestgrenzabstand von 10 m eine «Pufferzone» zum Schutz der Anwohnerschaft, zum anderen gelten ohnehin die sehr strengen Kriterien von § 26 nZR für die Erstellung von Neubauten und Neuanlagen, namentlich die in Abs. 3 kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen, wozu ebenfalls die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck zählt (lit. a). Darüber hinaus stehen § 28 Abs. 2 und 3 nZR akzessorisch zueinander sind und können nur in Abhängigkeit des jeweils anderen bestehen. Oder anders ausgedrückt: Der eine Absatz steht und fällt mit dem Anderen».

### 3.3.3.1.3 Würdigung

Die «Bestandeszone (Ankerpunkt)» umfasst im Wesentlichen die bisherigen Ensembleschutzzonen, wobei die Umbenennung erfolgt, weil die Bezeichnung «Ensembleschutzzone» als Gruppierung von Bauten verstanden wird und nicht im Sinne von wichtigen historischen [Einzel-]Bauten inkl. ihrer Freiräume. Der direkt aus dem Wortlaut des räumlichen Leitbilds übernommene Begriff «Bestandeszone (Ankerpunkt)» beuge diesem Missverständnis künftig vor und verdeutliche den wichtigsten Inhalt, nämlich den Bestand dieser Anlagen (Raumplanungsbericht S. 13). Zusätzlich werden fünf weitere Gebiete der Bestandeszone zugeteilt (vgl. Raumplanungsbericht, S. 12 ff.; die fünf neuen Gebiete sind: Kloster St. Josef, Loretomatte / Vigierhof, Kapelle Bielstrasse / Industriestrasse, Villa Glutz sowie GB Solothurn Nr. 286 Steinbrugg).

Die bisherigen Bestimmungen zur Ensembleschutzzone lauten wie folgt:

[§ 46 Zweck]

§ 47 Bauverbot

In der Ensembleschutzzone besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten mit Ausnahme untergeordneter Annexbauten zu bestehenden Bauten oder unterirdischen Bauwerken, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

§ 48 Besitzstand

Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, angemessen erweitert und wieder aufgebaut werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## § 49 Nutzung

Die jeweils zulässige Nutzung bestehender Bauwerke richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe).

Demgegenüber lautet § 26 nZR wie folgt:

### § 26 Bauverbot für Neubauten

<sup>1</sup> In den Bestandeszonen besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten und Neuanlagen.

<sup>2</sup> Vom Bauverbot können Ausnahmen zugelassen werden für

- a) freistehende, eingeschossige und dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Nebengebäude und Nebenbauten gemäss § 18 Baureglement;
- b) dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Anbauten;
- c) Bauten und Anlagen, die in einem qualitätssichernden Verfahren gemäss § 3 und im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens erstellt werden.

<sup>3</sup> Ausnahmen vom Bauverbot werden nur zugelassen, wenn die zu erstellenden Bauten und Anlagen

- a) mit dem Schutzzweck vereinbar sind;
- b) weder das Ensemble der geschützten Bauten, unter Einschluss der unterirdischen Bauwerke, noch den Frei- und Grünraum beeinträchtigen; und
- c) sich besonders gut in das bestehende Gefüge eingliedern.

Zunächst fällt auf, dass § 26 Abs. 1 nZR ebenfalls - wie bereits die bisherige Regelung in der Ensembleschutzzone - ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Neubauten statuiert und sogar noch weiter geht als die bisherige Regelung, indem auch oberirdische Neuanlagen grundsätzlich untersagt werden. Die vorliegende Beschwerde scheint sich denn auch nicht gegen Abs. 1 der Bestimmung zu richten, dessen Streichung wurde jedenfalls in den Eventualbegehren der Einsprache vom 14. September 2021 nicht verlangt. Andernfalls wäre die Beschwerde diesbezüglich ohnehin abzuweisen, zumal nicht geltend gemacht wird und auch nicht ersichtlich ist, inwiefern die Übernahme des grundsätzlichen Bauverbots rechtswidrig oder unzumutbar ist.

Die Ausnahmeregelungen vom grundsätzlichen Bauverbot finden sich in den Abs. 2 (Ausnahmen) und 3 (Voraussetzungen). In Abs. 2 lit. a ist vorweg der Passus «gemäss § 18 Baureglement» zu streichen, zumal die Definition der Nebengebäude bzw. Nebenbauten (welche begriffsimmanent untergeordnet sind) im kommunalen Baureglement (im Rahmen der regierungsrätlichen Genehmigung, vgl. RRB Nr. 2023/690 vom 2. Mai 2023) gestrichen wurde.

Dem Raumplanungsbericht (S. 120) lässt sich zu den Bestimmungen im Zonenreglement entnehmen, die Bestandeszone (Ankerpunkt) umfasse die ehemaligen Ensembleschutzzonen und im Wesentlichen die Ankerpunkte gemäss räumlichem Leitbild. Gebiete in den Bestandeszonen hätten sowohl eine kultur- als auch landschaftshistorisch besondere Bedeutung. Der Zweck sei gegenüber den bisherigen Bestimmungen präzisiert worden: Ihre städtebauliche und landschaftsarchitektonische Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Solothurn werde gewürdigt. Zusätzlich werde betont, dass aufgrund der bedeutenden Freiräume in den Bestandeszonen keine Verdichtung angestrebt werde. Grundsätzlich sei die Bestandeszone (Ankerpunkt) eine Schutzzone. Es gelte ein Bauverbot für Neubauten, mit Ausnahme von Nebenbauten. Das Erstellen von Neubauten sei unter besonderen qualitätssichernden Bedingungen möglich (§ 26 Abs. 2 ZR). Charakteristische Naturelemente in den landschaftsarchitektonisch bedeutenden Gärten seien

zu ersetzen (§ 25 Abs. 2 ZR). Fakt sei, dass einige Klöster in der Vergangenheit schon mehrfach umgebaut oder baulich erweitert worden seien. Diese Eingriffe aus unterschiedlichen bauzeitlichen Epochen hätten immer wieder neue bauliche Einheiten der Klöster geschaffen. Ebenso sei anzuerkennen, dass einige Klöster nicht mehr für alle Ewigkeit fortbestehen würden und daher auch baurechtliche Grundlagen geschaffen werden müssten, die eine zukünftige Nutzung der Klöster bzw. der Klosteranlagen ermöglichen.

Bereits die bisherige Regelung liess die Erstellung von Annexbauten zu, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar war. Neu sollen Ausnahmen vom Bauverbot zulässig sein für An- und Nebenbauten sowie - unter der Bedingung eines qualitätssichernden Verfahrens und eines Gestaltungsplans (kumulativ) - generell für Bauten und Anlagen. Bedingung hierfür ist kumulativ, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck vereinbar ist (§ 26 Abs. 3 lit. a nZR), weder das Ensemble der geschützten Bauten, unter Einschluss der unterirdischen Bauwerke, noch der Frei- und Grünraum beeinträchtigt wird (lit. b) und sich das Vorhaben besonders gut in das bestehende Gefüge einliedert (lit. c).

Der Zweck der Bestandeszone ist in § 25 nZR festgehalten:

<sup>1</sup> Die Bestandeszonen definieren bedeutsame Orte mit ausserordentlichen räumlichen Qualitäten. Diese strukturbildenden Räume mit ihren geschützten Bauten und ihren kulturgeschichtlichen bedeutsamen Parkanlagen sind für das historische und kulturelle Erbe der Stadt Solothurn prägend.

<sup>2</sup> Die Bestandeszonen zeichnen sich durch wenig dichte Bebauungsmuster aus. Eine aktive Verdichtungsstrategie wird nicht verfolgt. Die vorherrschende Struktur der Bauten, umgeben von Gärten, Grünräumen und der gegenseitigen Wechselwirkung mit ihren Elementen und Merkmalen, darf nicht beeinträchtigt werden. Die für den Garten charakteristischen Naturelemente sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Es mag zwar den Anschein machen, das Bauverbot werde deutlich gelockert, da die vorgesehenen Ausnahmen vom grundsätzlichen Bauverbot tatsächlich weiter gefasst sind, die Voraussetzungen insbesondere für die neu ausnahmsweise zulässigen neuen Bauten und Anlagen sind aber derart streng, dass kaum von einer tatsächlichen Lockerung auszugehen ist. So sind etwa die bestehenden Bauten und die Grünräume sowohl vom Zweck in § 25 Abs. 2 nZR als auch von den Bedingungen für Ausnahmen in § 26 Abs. 3 lit. b nZR ausdrücklich vor Beeinträchtigungen geschützt. Zusätzliche Neubauten dürften diese Vorgaben kaum je erfüllen können, eine Überbauung der Frei- und Grünflächen würde sowohl dem Schutzzweck als auch den Voraussetzungen einer Ausnahme widersprechen. Dies zeigt sich denn auch an der Klassierung als eingeschränkte Bauzone. Die «fehlende Grundnutzung» [gemeint sind die fehlenden Baumasse, zumal mit der Bestandeszone durchaus eine Grundnutzung vorliegt], welche die Beschwerdeführer rügen, mag ungewöhnlich erscheinen, das zulässige Mass einer Bebauung ergibt sich jedoch bei der den Bestand sichernden eingeschränkten Bauzone aus der bestehenden Bebauung in Zusammenhang mit den äusserst strengen Zonenvorgaben. Anders als dies üblicherweise bei einer normalen Bauzone der Fall ist, dient der Gestaltungsplan denn auch weniger dem Mehr an Möglichkeiten gegenüber den maximalen Baumassen einer Grundnutzung, sondern vielmehr zusammen mit dem Qualitätssicherungsverfahren der Sicherstellung der Einhaltung höchster Qualitätsansprüche im seltenen Fall eines notwendigen und zulässigen Neubaus. Insofern ist die Voraussetzung eines Gestaltungsplans nicht zu beanstanden. Nach dem Gesagten erhellt nicht, inwiefern die Zonierung rechtswidrig oder unzweckmässig sein sollte. Die Klassierung als eingeschränkte Bauzone in Verbindung mit den strengen Vorschriften, welche Bauvorhaben erfüllen müssen, lässt trotz Ausweitung der Ausnahmetatbestände kaum eine grössere Bautätigkeit zu. Dass aber im Ausnahmefall und unter Wahrung des Schutzzwecks und der Bedingungen für Ausnahmen vom Bauverbot mit Qualitätsverfahren und Gestaltungsplan Bauten und Anlagen erstellt werden können, ist nicht zu beanstanden. Die Anwendungsfälle dürften selten sein, zumal etwa die «vorherrschende Struktur der Bauten, umgeben von Gärten, Grünräumen und der

gegenseitigen Wechselwirkung mit ihren Elementen und Merkmalen» nicht beeinträchtigt werden darf (§ 25 Abs. 2 nZR). Ebenso wenig dürfen das Ensemble der geschützten Bauten oder der Frei- und Grünraum beeinträchtigt werden (§ 26 Abs. 3 lit. b nZR). Jedenfalls lassen sich die neuen Bestimmungen - auch wenn sie für den Ausnahmefall weitere Möglichkeiten vorsehen - ohne weiteres recht- und zweckmässig anwenden, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

Die Nutzung der Bestandeszone richtet sich gemäss § 28 Abs. 1 nZR nach den Bestimmungen der Wohnzone (§ 20). Die Regelung entspricht dem bisherigen § 49 ZR für die Ensembleschutzzone. Die vorliegende Beschwerde scheint sich denn auch nicht gegen Absatz 1 der Bestimmung zu richten, dessen Streichung wurde jedenfalls in den Eventualbegehren der Einsprache vom 14. September 2021 nicht verlangt. Andernfalls wäre die Beschwerde diesbezüglich ohnehin abzuweisen, zumal nicht geltend gemacht wird und auch nicht ersichtlich ist, inwiefern eine Nutzung gemäss den Bestimmungen der Wohnzone rechtswidrig oder unzweckmässig ist.

Umstritten ist hingegen § 28 Abs. 2 nZR, wonach mässig störende Nutzungen bewilligt werden können, wenn der Nachweis erbracht ist, dass diese in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III einhalten. Neubauten nach Absatz 2 haben gegenüber der angrenzenden Wohnzone einen Mindestgrenzabstand von 10 m einzuhalten, es gelten die Bestimmungen von § 24 Abs. 2 KBV (Abs. 3).

Die Beschwerdeführer 2 machen zu Recht geltend, dass die Regelung, wonach mässig störende Nutzungen in der Bestandeszone in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III einzuhalten haben, bundesrechtswidrig ist. In Wohnzonen gilt grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutzverordnung, LSV; SR 814.41). Es ist zwar möglich, Teilen von Nutzungszonen der ES I oder II die nächsthöhere Stufe zuzuordnen, jedoch nur dann, wenn diese mit Lärm vorbelastet sind (Art. 43 Abs. 2 LSV). Dies trifft nicht zu und wird von der Vorinstanz auch nicht geltend gemacht. Ihre Ausführungen, wonach die Nutzungskonzepte im Baubewilligungsverfahren überprüft werden würden, zielen dabei an der Sache vorbei. Abgesehen davon, dass es schwierig sein dürfte, ein Vorhaben, welches die Zonenvorschriften einhält, abzulehnen, ändert es nichts daran, dass die umliegende Wohnzone faktisch in die ES III aufgestuft wird. § 28 Abs. 2 nZR kann demnach nicht genehmigt werden, er ist zu streichen. Die Vorinstanz führt aus, § 28 Abs. 2 und 3 ZR stünden akzessorisch zueinander und könnten nur in Abhängigkeit des jeweils anderen bestehen. Oder anders ausgedrückt: Der eine Absatz stehe und falle mit dem anderen. § 28 Abs. 3 nZR ist folglich ebenfalls nicht zu genehmigen und zu streichen. Gegenstand der vorliegenden Genehmigung durch den Regierungsrat ist die Planung. Soweit die Zonenkonformität einzelner Nutzungen (Veranstaltungen, Café) in Frage steht, ist vorliegend nicht näher darauf einzugehen.

### 3.3.3.2 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 800.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführer 2 obsiegen im Wesentlichen, weshalb sie keine Verfahrenskosten zu tragen haben. Der von ihnen geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 ist ihnen zurückzuerstatten. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Die Verfahrenskosten trägt der Staat. Eine kostenrelevante Ermessensunterschreitung, wie sie die Beschwerdeführer 2 geltend machen, liegt nicht vor, die Vorinstanz hat sich mit sämtlichen Vorbringen der Beschwerdeführer 2 hinreichend befasst. Es ist durchaus üblich, dass die Verwaltung Entscheide vorbereitet. Dabei liegt es im Ermessen der Mitglieder der Vorinstanz, inwieweit sie sich mit der Materie im

Detail beschäftigen wollen. Eine Mehrheit des Gremiums war jedenfalls der Ansicht, sich ausreichend mit der Materie auseinandergesetzt haben zu können und hat auf eine Rückweisung des Geschäfts verzichtet. Dies ist in Anbetracht der doch relativ ausführlich wiedergegebenen Einsprachen nachvollziehbar. Eine kostenrelevante Ermessensunterschreitung ist darin nicht zu erblicken. Dass der Entscheid vorbereitet wurde, führt nicht dazu, dass die Vorinstanz kein Ermessen mehr ausüben konnte. Mit anderen Worten liegt im Entscheid, die Einsprachen so abzuhandeln, wie dies die Verwaltung vorsah, keine Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführer 2. Sämtlichen Kritikern stand zudem die Möglichkeit offen, die Akten einzusehen und sich mit gewissen Themen vertieft zu beschäftigen. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.

3.3.4 Beschwerden von Dr. Felix von Sury, Schloss Waldegg 1, 4532 Feldbrunnen (Beschwerdeführer 3), v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, Morandi Schnider Rechtsanwälte und Notare, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen, vom 9. Juli 2021 und 21. März 2022

Der Beschwerdeführer 3 stellte mit Eingabe vom 9. Juli 2021 folgende Rechtsbegehren:

1. Der Entscheid des Gemeinderates Solothurn vom 15. Juni 2021 sei, soweit damit die Einsprache gegen §§ 3 und 4 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Nutzungsplans abgewiesen wird, aufzuheben.
2. §§ 3 und 4 des Zonenreglements sowie die Nutzungspläne seien in der vom 5. Juni 2020 bis 8. Juli 2020 öffentlich aufgelegten Fassung nicht zu genehmigen und die Sache sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Eventualiter sei

- a) § 3 des Zonenreglements ersatzlos zu streichen und
- b) § 4 des Zonenreglements wie folgt anzupassen:

~~<sup>1</sup>Zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen kann in planerisch besonders empfindlichen Gebieten der Erlass eines Gestaltungsplanes verlangt werden, insbesondere für: besteht für die im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Parzellen / Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht.~~

- a) []
- b) []

<sup>2</sup> [unverändert]

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Eingabe vom 21. März 2022 beantragte der Beschwerdeführer 3 in Bezug auf die 2. Auflage Folgendes:

1. Der Beschluss des Gemeinderats vom 22. Februar 2022 sei, soweit damit die Einsprache gegen die aufgelegte Fassung von § 3 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Zonenplans abgewiesen wird, aufzuheben.
2. § 3 des Zonenreglements sowie die Nutzungspläne seien in der vom 16. August 2021 bis 14. September 2021 aufgelegten Fassung nicht zu genehmigen und die Angelegenheit sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit der Beschwerdebeurteilung vom 8. Juli 2022 stellte der Beschwerdeführer 3 folgende Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss des Gemeinderats vom 15. Juni 2021 sei, soweit damit die Einsprache gegen §§ 3 und 4 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Nutzungsplans abgewiesen wird, aufzuheben, soweit diese durch die mit der zweiten Auflage beschlossenen Änderungen nicht gegenstandslos geworden sind.
2. Der Beschluss des Gemeinderats vom 22. Februar 2022 sei, soweit damit die Einsprache gegen die aufgelegte Fassung von § 3 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Zonenplans abgewiesen wird, aufzuheben.
3. §§ 3 und 4 des Zonenreglements sowie die Nutzungspläne seien in der öffentlich aufgelegten Fassung (1. Auflage vom 5. Juni 2020 bis 8. Juli 2020 und 2. Auflage vom 16. August 2021 bis 14. September 2021) nicht zu genehmigen und die Angelegenheit sei zur Neuheurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die in Frage stehenden Paragraphen lauten - nachdem die Vorinstanz hinsichtlich der zweiten Auflage sowie mit Entscheid über dieselbe geringfügige Änderungen vorgenommen hatte - wie folgt:

#### § 3 Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Zur Sicherstellung von Gestaltungsvorschriften und zum Erhalt einer hohen Siedlungsqualität (§§ 63 KBV, Zonenreglement) kann die Baukommission im Einzelfall die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen.

<sup>2</sup> Ein Qualitätssicherungsverfahren kann angeordnet werden, wenn eines der nachfolgenden Kriterien erfüllt ist:

- a) bei Arealen mit einer Landfläche von mehr als 3'500 m<sup>2</sup>;
- b) bei sehr dicht überbauten Gebieten oder Gebieten, die sehr dicht bebaut werden sollen (Zonen mit einer GFZo von mehr als 1.0);
- c) bei wesentlichen Bauvorhaben, die eine sensible Integration in die Umgebung erfordern (innerhalb oder in direktem Umfeld von Strukturgebieten, Bestandeszonen, geschützten Garten/-anlagen oder geschützten, schützenswerten sowie erhaltenswerten historischen Kulturdenkmälern).

<sup>3</sup> Qualitätssichernde Verfahren haben nach anerkannten Regeln zu erfolgen (z.B. Konkurrenzverfahren nach den SIA-Ordnungen 142/143).

<sup>4</sup> Die Baukommission legt nach Anhörung der Bauherrschaft (oder des Grundeigentümers) das geeignete qualitätssichernde Verfahren fest.

<sup>5</sup> Die Stadt Solothurn beteiligt sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten.

#### § 4 Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen kann in planerisch besonders empfindlichen Gebieten der Erlass eines Gestaltungsplanes verlangt werden, insbesondere:

a) in Gebieten gemäss § 3 Absatz 1 dieses Reglements;

b) in Gebieten, in denen die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen muss;

<sup>2</sup> Wird im Rahmen eines Gestaltungsplanes das Nutzungsmass einer Überbauung gegenüber der Grundnutzung um mehr als 10 % erhöht sowie generell bei der Festlegung des Nutzungsmasses in der Mischzone Bahnhof im Rahmen eines Gestaltungsplanes, hat die Überbauung die Energievorgaben gemäss SIA - Merkblatt 2040 Effizienzpfad Energie einzuhalten. Mit der Baueingabe ist ein entsprechendes Energiekonzept einzureichen, welches diese Effizienzpfadkompatibilität sicherstellt.

Mit Vernehmlassung vom 14. November 2022 weist die Vorinstanz darauf hin, dass der Beschwerdeführer 3 zurecht geltend mache, dass § 4 Abs. 1 [lit. a] nZR auf § 3 Abs. 2 nZR anstelle von § 3 Abs. 1 nZR verweisen sollte.

### 3.3.4.1 Anspruch auf rechtliches Gehör

#### 3.3.4.1.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 3 macht eine Verletzung der Begründungspflicht durch die Vorinstanz geltend. Die Begründung müsse die Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht bzw. die Behörde habe leiten lassen und auf die sich sein bzw. ihr Entscheid stütze. Brächten Rechtssuchende im Rahmen eines Rechtmittelverfahrens appellatorische Kritik vor, liefen sie Gefahr, dass die Rechtsmittelinstanz nicht auf das Rechtsmittel eintrete. Vorliegend habe es die Vorinstanz unterlassen, auf die im Rahmen der Einsprache vorgebrachten Ausführungen und die gestellten Anträge einzugehen. Dadurch habe sie ihre Begründungspflicht und damit das rechtliche Gehör verletzt. Nehme doch die Vorinstanz auf nicht angesprochene Teile der angefochtenen Bestimmung Bezug, um die Einsprache abzuweisen: Konkret argumentiere die Vorinstanz unter Ziff. 3.1 auf Seite 36 des Protokollauszugs vom 22. Februar 2022, dass sich die Gebiete mit einer Arealfläche von über 3'500 m<sup>2</sup> aufgrund zukünftiger Parzellierungen und Vereinigungen nicht festlegen lassen würden. Die Vorinstanz verkenne jedoch, dass der Zusatz - mit welcher Ausweisung im Nutzungsplan verlangt wird - nicht lit. b, sondern lit. c betreffen soll. Entsprechend ziele die Begründung der Vorinstanz ins Leere. Eine Begründung, weshalb die Ausweisung der Gebiete gemäss § 3 Abs. 2 lit. c nZR im Nutzungsplan nicht möglich sei, fehle bis heute. Der Anspruch auf rechtliches Gehör sei formeller Natur, was bedeute, dass dessen Verletzung zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führe. Eine Heilung komme vorliegend nicht in Betracht, zumal der Regierungsrat vorliegend lediglich über eine eingeschränkte Kognition verfüge. Vor diesem Hintergrund sei der angefochtene Entscheid aufzuheben.

#### 3.3.4.1.2 Würdigung

Die Vorinstanz führt im Entscheid zur zweiten Auflage (Ziff. 3.1, S. 36) aus, der Einsprecher verrete die Auffassung, Parzellen respektive Gebiete, für welche ein Qualitätssicherungsverfahren verlangt werden könne, seien im Zonenplan zwingend auszuscheiden. Bereits in der Beantwortung der Einsprache zur ersten öffentlichen Auflage sei ausführlich dargelegt worden, dass sich Gestaltungsplan-Perimeter nicht zum Vornherein abschliessend festlegen liessen. So sei bspw. nicht vorhersehbar, ob eine Grundeigentümerschaft inskünftig weitere Grundstücke erwerben werde, mit dem Resultat, dass letztlich eine Arealfläche von 3'500 m<sup>2</sup> und mehr vorliege (§ 3 Abs. 2 lit. a nZR). Die beantragte Ergänzung von § 3 Abs. 2 lit. c nZR sei abzuweisen.

In der Tat nahm die Vorinstanz in ihrer Begründung nicht konkret Bezug auf § 3 Abs. 2 lit. c nZR. Sie führte aber aus, dass sich Gestaltungsplanperimeter nicht zum Vornherein abschliessend festlegen liessen. Lediglich beispielhaft («ist bspw. nicht vorhersehbar») wurde anschliessend mit

der Grundstückgrösse, welche in lit. a des Paragraphen das massgebende Kriterium darstellt, argumentiert. Das mag nicht ideal sein, stellt aber keine Verletzung der Begründungspflicht dar. Auch die parzellenscharfe Darstellung von Gebieten mit «wesentlichen Bauvorhaben, die eine sensible Integration in die Umgebung erfordern» und «innerhalb oder im direkten Umfeld [!] von Strukturgebieten, Bestandeszonen, geschützten Garten/-anlagen oder geschützten, schützenswerten sowie erhaltenswerten historischen Kulturdenkmäler» liegen, dürfte kein leichtes Unterfangen sein. Dies ist durchaus problematisch (vgl. dazu untenstehend), jedoch nicht als Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör zu qualifizieren.

### 3.3.4.2 § 3 des Zonenreglements

#### 3.3.4.2.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 3 macht geltend, das unter § 3 nZR normierte Qualitätssicherungsverfahren berge die erhebliche Gefahr, eine immense Rechtsunsicherheit zu schaffen, zumal sich dieses den verfahrensrechtlichen Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der kantonalen Bauverordnung entziehe. Überdies lasse sich der betreffenden Bestimmung weder entnehmen, wie entsprechende Qualitätssicherungsverfahren abzulaufen hätten noch wie mit deren Ergebnisse umzugehen sein werde. Dies berge die Gefahr einer Verletzung der Rechtsgleichheit, zumal der Rahmen der entsprechenden Verfahren nicht genügend bestimmt sei. Ebenfalls werde nirgendwo festgehalten, welche Rechte dem Grundeigentümer bzw. der Bauherrschaft zustünden, sollte das Ergebnis des betreffenden Qualitätssicherungsverfahrens nicht dem gewünschten Erscheinungsbild entsprechen. Vor diesem Hintergrund des Baubewilligungsverfahrens - in welchem unter anderem geprüft werde, ob die betreffenden Gestaltungsvorschriften im konkreten Fall eingehalten seien, erschliesse sich nicht, weshalb hierfür überdies ein qualitätssicherndes Verfahren angeordnet werden solle, bestehe doch bereits ein Verfahren, mit welchem derselbe Zweck verfolgt werde. Es bestehe die Befürchtung, dass die Einführung solcher Qualitätssicherungsverfahren auch dazu führen würde, dass Einsprecher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geltend machen könnten, dass für das betreffende Bauvorhaben ein qualitätssicherndes Verfahren hätte durchgeführt werden sollen, dies jedoch unterlassen worden sei.

Der betreffenden Bestimmung lasse sich überdies lediglich in schwammiger Weise entnehmen, in welchen Fällen konkret ein teures Qualitätssicherungsverfahren angeordnet werden könne. Dies werde dadurch weitergehend in das Ermessen der Baukommission gelegt. Dies führe dazu, dass es im Ermessen der Baukommission liegen werde, ob ein Bauvorhaben bewilligt werde oder nicht, obwohl es sich bei der Baubewilligung um eine Polizeibewilligung handle, auf welche der Ersuchende Anspruch habe, sofern er die entsprechenden Voraussetzungen hierfür erfülle. Der betreffenden Bauherrschaft müsse es möglich sein, innert vernünftiger Frist und ohne unvorhersehbare Hindernisse, eine Baubewilligung zu erhalten. Die Anordnung eines solchen Verfahrens stehe somit im Widerspruch zur Rechtsnatur der Baubewilligung. Auch werde es als nicht zielführend erachtet, wenn neben dem Baubewilligungsverfahren zusätzlich parallel ein weiteres Verfahren geführt werde und deren Zusammenspiel ebenfalls nicht geklärt sei. Ein neben dem Baubewilligungsverfahren geführtes Qualitätssicherungsverfahren werde vor diesem Hintergrund als nicht zielführend erachtet. In diesem Zusammenhang stelle sich weiter die Frage nach der Justiziabilität von § 3 des Zonenreglements, zumal unklar sei, wie diese Bestimmung in der Praxis angewendet werden solle. Aufgrund der Unbestimmtheit dieser Bestimmung handle es sich eher um eine Bestimmung programmatischer Natur. Eine solche müsse konkretisiert werden, bevor sie Rechte und Pflichten begründen könne. Eine solche Bestimmung - wie § 3 des Zonenreglements - sei zudem nicht bundesrechtskonform, zumal sie durch eine Exekutivbehörde erlassen worden sei. Vielmehr müsste eine solche Bestimmung in das Baureglement der Stadt Solothurn aufgenommen werden. Eventualiter sei die Anpassung von § 3 des Zonenreglements beantragt worden. Die Formulierung von § 3 Abs. 4 des Zonenreglements sei aufgrund der erfolgten Einsprache dahingehend angepasst worden, dass die Baukommission nach Anhörung der Bauherrschaft und/oder des Grundeigentümers das geeignete qualitätssichernde Verfahren

festlege. Im Übrigen seien die beantragten Anpassungen jedoch abgewiesen worden. Der Umstand, dass diejenigen Gebiete, in welchen die Anordnung eines Qualitätssicherungsverfahrens möglich wäre, nicht im Vorhinein im Zonenplan ausgeschieden würden, vergrössere jedoch die ohnehin durch § 3 des Zonenreglements geschaffene Rechtsunsicherheit zusätzlich. Der Umstand, dass es sich bei § 3 des Zonenreglements um eine «Kann-Vorschrift» und nicht um eine Pflicht handle, vermöge an der Gefahr der Rechtsunsicherheit nichts zu ändern, zumal die betreffenden Grundeigentümer nicht abschliessend einschätzen könnten, ob für ein konkretes Bauvorhaben ein Qualitätssicherungsverfahren verlangt werde oder nicht. Auch die Anpassung von § 3 Abs. 5 des Zonenreglements sei insbesondere zwecks Vermeidung von Rechtsunsicherheit zwingend angezeigt. Die vorangehend dargelegte und durch eine solche Bestimmung ausgelöste Rechtsunsicherheit führe zu einer erheblichen Wertverminderung sämtlicher Grundstücke, bei welchen ein solches Verfahren zu befürchten sei resp. ganz grundsätzlich bei Bauland. Die Eigentumsfreiheit der betroffenen Grundeigentümer werde unverhältnismässig eingeschränkt. Solche Qualitätssicherungsverfahren führten denn auch zu einer erheblichen Verzögerung (und somit wiederum Mehrkosten). Es könne zudem nicht ausgeschlossen werden, dass das Resultat eines solchen Verfahrens resp. Wettbewerbs nicht den Vorstellungen der Bauherrschaft entspreche und diese die Erstellung der Baute nicht mehr wünsche. Dies würde dazu führen, dass mögliche «Entwicklungsgebiete» nicht überbaut würden. Kurzum: auch diesbezüglich erfolge eine Einschränkung der Eigentumsfreiheit, welche völlig unverhältnismässig sei. Kanton und Gemeinden trafen im Rahmen von der Festlegung von Schutzgebieten oder durch den Erlass von Schutzverfügungen die nötigen Massnahmen, um Gebiete oder Einzelobjekte zu schützen. Schutzgebiete würden durch Richt- und Nutzungspläne nach den Vorschriften des PBG festgelegt. Weiter bestehe die Möglichkeit, für einzelne Objekte Schutzverfügungen zu erlassen (vgl. § 6 ff. der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz; BGS 435.141). Der angefochtene § 3 des aufgelegten Zonenreglements betreffe das gesamte Stadtgebiet und widerspreche hierdurch den vorgenannten Bestimmungen. Dies könne nicht angehen und berge für die Grundeigentümer eine grosse Rechtsunsicherheit. Zusammenfassend sei aufgrund vorangehender Ausführungen festzuhalten, dass § 3 des Zonenreglements nicht nur unzweckmässig, sondern überdies nicht rechtmässig sei.

#### 3.3.4.2.2 Vorbringen der Vorinstanz

Im Entscheid zur ersten Auflage führte die Vorinstanz aus (S. 34 ff.), etliche Einsprecher verlangten, § 3 und § 4 nZR ersatzlos zu streichen, hinreichend präzise zu formulieren oder es sei in jenen Bereichen auf die qualitätssichernden Verfahren zu verzichten, die sich nicht in einer speziellen Ortsbildschutzzone befinden. Sie alle brächten sinngemäss vor, die Regelungen liessen keine Planungssicherheit zu und die Bauherrschaft sei einem enormen Ermessensspielraum und der (willkürlichen) Einschätzung der Baubehörde sowie deren vielfältigen und unberechenbaren Interventionsmöglichkeiten ausgeliefert.

Der Erhalt bestehender Siedlungsqualitäten stelle ein öffentliches Interesse dar (§ 1 Abs. 1 nZR). In Bezug auf die Innentwicklung könne selbstredend kein allgemeiner Masstab gelten; die Verträglichkeit sei für jedes Quartier oder Gebiet gesondert zu ermitteln. Mit den neuen Bestimmungen sollten Massnahmen und Instrumente geschaffen werden, schützenswerte Ortsbilder, Ensembles und charakteristische Strukturen, Quartiere etc. zu erhalten und zu pflegen. So liessen sich mit Gestaltungsplänen, Studienaufträgen, Wettbewerben oder dergleichen massgeschneiderte Lösungen entwickeln respektive verschiedene Ansätze diskutieren und gegeneinander abwägen. Dabei diene gerade der Beizug von (externen) Fachpersonen dazu, eine willkürliche Anwendung der Vorschriften zu vermeiden und den behördlichen Beurteilungsspielraum in fraglichen oder strittigen Gebieten zu begrenzen. Ausserdem dienten die Verfahren dazu, die Planungssicherheit zu erhöhen, indem sich die Bauherrschaft oder Grundeigentümerschaft frühzeitig mit den baurechtlichen Rahmenbedingungen auseinandersetze. Davon, dass durch die qualitätssichernden Massnahmen bspw. eine angestrebte Aufzoning mit vielen Hürden versehen werde und die Umsetzung nach Gutdünken der Behörde zu erfolgen habe, könne nach dem Gesagten nicht die Rede sein. Die Frage, welche Art von Qualitätssicherung im Einzelfall

zielführend sei, entscheide zudem nicht die Baubehörde allein, sondern erfolge nach Anhörung der Bauherrschaft. Somit gehe auch der Einwand unkalkulierbarer Aufwände fehl. Es bestehe keine Veranlassung, die Bestimmungen für jene Quartiere, die nicht einer speziellen Ortsbildschutzzone lägen, nicht anzuwenden und diese vom örtlichen Geltungsbereich auszunehmen.

Betreffend die Kostenüberwälzung führt die Vorinstanz aus, die Erhebung von öffentlichen Abgaben bedürfe grundsätzlich einer Grundlage in einem formellen Gesetz. § 118 PBG sehe vor, dass die Gemeinden in einem Reglement ergänzende Bestimmungen erlassen können, wenn das PBG oder die kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV; BGS 711.41) ein Gebiet nicht abschliessend regeln. Das kantonale Recht belasse somit der Gemeinde die erforderliche Autonomie, eigene Gebührenregelungen für Qualitätsverfahren zu erlassen. Mit dem Genehmigungsvorbehalt von § 18 PBG unterliege das Zonenreglement - und damit auch die rechtliche Grundlage für die (teilweise) Überwälzung einem hinreichend legitimierten Verfahren. Die qualitätssichernden Verfahren stünden in unmittelbarem Zusammenhang zum übergeordneten Recht (§ 63 ff. PBG). Die qualitätsvolle Eingliederung ins Ortsbild, die Wahrung massgebender und prägender Elemente und Strukturen sei unabdingbare Voraussetzung für die Genehmigung eines Gestaltungsplans und/oder die Erteilung einer Baubewilligung. Kosten bspw. aus Konkurrenzverfahren gemäss SIA-Normen dienten ausschliesslich der Siedlungsqualität und der Einordnung ins Ortsbild etc. Es sei nicht zu beanstanden, dass die Planungskosten, selbst wenn ein Qualitätssicherungsverfahren seitens des Gemeinwesens angeordnet werde, auf die Grundeigentümerschaft überwältzt werde. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung habe die Bauherrschaft auch keinen Anspruch auf Ersatz nutzlos gewordener Planungskosten, wenn das Vorhaben aufgrund der geltenden Bauvorschriften nicht bewilligt werden könne. Selbst dann nicht, wenn ein dem geltenden Recht entsprechendes Baugesuch eingereicht worden sei, sich bis zum Entscheid darüber aber die gesetzlichen Grundlagen zum Nachteil des Gesuchstellers geändert hätten (Urteil 1C\_487/2009 vom 10. August 2010 E. 8.1 m.w.H.).

Betreffend die eventualiter begehrten Formulierungen in § 3 nZR führte die Vorinstanz im Entscheid zur zweiten Auflage (S. 36) aus, der Einsprecher vertrete die Auffassung, Parzellen respektive Gebiete, für welche ein Qualitätssicherungsverfahren verlangt werden könne, seien im Zonenplan zwingend auszuscheiden. Bereits in der Beantwortung der Einsprache zur ersten öffentlichen Auflage sei ausführlich dargelegt worden, dass sich Gestaltungsplan-Perimeter nicht zum Vornherein abschliessend festlegen liessen. So sei bspw. nicht vorhersehbar, ob eine Grundeigentümerschaft inskünftig weitere Grundstücke erwerben werde mit dem Resultat, dass letztlich eine Arealfläche von 3'500 m<sup>2</sup> und mehr vorliege (§ 3 Abs. 2 lit. a nZR). Die beantragte Ergänzung von § 3 Abs. 2 lit. c nZR sei abzuweisen. Mit der begehrten Anpassung von § 3 Abs. 4 nZR bezwecke der Einsprecher, den zwingenden Einbezug von Bauherrschaft und Grundeigentümer in das Qualitätssicherungsverfahren. Die aktuelle Formulierung sehe eine Entweder-/Oder-Lösung vor. Die KPU sei der Ansicht, dass grundsätzlich beide Seiten einverstanden sein müssten. Dieser Einwand scheine berechtigt, weshalb die Formulierung wie folgt anzupassen sei: Die Baukommission legt nach Anhörung der Bauherrschaft und/oder des Grundeigentümers das geeignete qualitätssichernde Verfahren fest. Die vorzunehmende Anpassung in der Formulierung stelle eine Präzisierung, indessen keine wesentliche Änderung dar, die zu einer weiteren öffentlichen Auflage führen würde. Hinsichtlich des Vorschlages, § 3 Abs. 5 nZR dahingehend zu ergänzen, die Kostenfolgen vor der Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens durchzuführen, entspreche diese Vorgehensweise der Praxis. Die Formulierung gemäss zweiter öffentlicher Auflage sei hinreichend und bedürfe keiner weiteren Detaillierung. Der Einspruchepunkt sei unbegründet und abzuweisen.

Die Vorinstanz führte in ihrem Entscheid vom 22. Februar 2022 betreffend die 2. Auflage (S. 35) aus, soweit vorgebracht werde, die Bestimmung § 3 nZR entspreche bei Weitem nicht der geforderten Zweckmässigkeit, verkenne der Einsprecher einerseits die Tragweite der Gemeindeautonomie, andererseits auch die Kognition des Regierungsrates. Art. 50 Abs. 1 BV gewährleiste die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung seien Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht

diesen nicht abschliessend ordne, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlasse und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräume. Der geschützte Autonomiebereich könne sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Massgebend sei insofern, ob Autonomie im Rahmen der aufgeworfenen Streitfrage bestehe. Nicht erforderlich sei dagegen, dass die Gemeinde im ganzen Sachbereich bzw. Aufgabengebiet (bspw. im gesamten Bauwesen) über Gestaltungsfreiheit verfüge. Im Einzelnen ergebe sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht. Nach Art. 3 der Kantonsverfassung räume die Gesetzgebung den Gemeinden einen weiten Gestaltungsspielraum ein. Damit verweise sie im Wesentlichen auf die im kantonalen Recht enthaltenen Bestimmungen. Die Stadt Solothurn sei in weiten Bereichen der Raumplanung und des Bauwesens autonom (für den Bereich der Raumplanung insbesondere § 9 PBG, wonach die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde sei). Dies gelte gemäss § 133 PBG grundsätzlich ebenfalls für Bauvorschriften, welche die Gemeinde ergänzend zum kantonalen Recht erlassen könne und welche der Genehmigung durch den Regierungsrat bedürften. Der eingeräumte Gestaltungsspielraum zum Erlass von ergänzenden Bauvorschriften diene nicht einer einzelfallgerechten Sachentscheidung, sondern es solle damit auf dem gesamten Gebiet der Stadt Solothurn der gleiche Massstab zur Anwendung gelangen, d.h. eine Vereinheitlichung herbeigeführt werden. Dass auf kantonomer Ebene das Instrument des Gestaltungsplans als mögliche Variante zur Sicherstellung der Qualität zur Verfügung stehe, bedeute nicht, dass die Stadt Solothurn keine weitergehenden Regelungen erlassen dürfe, welche den spezifischen Gebieten entsprechend Rechnung trage. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlege sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlicher Unzweckmässigkeit einschreiten dürfe, habe er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspreche der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70; BGE 114 Ia 371). Der Vorwurf, § 3 nZR sei unzweckmässig, sei unbegründet.

Hinsichtlich der Rüge, der Baubehörde werde quasi die Planung der Bauvorhaben übertragen, um den Quartiercharakter nach deren Vorstellung zu gewährleisten, führt die Vorinstanz aus, die Stadt Solothurn verfüge hinsichtlich der Festlegung von Siedlungsstrukturen und Gestaltungsanforderungen zwar über grundsätzliche Planungsautonomie, ergänzende oder weitergehende Regelungen zu erlassen. Sie sei aber beim Erlass weiterer Regelungen nicht frei: Vor der Genehmigung ihrer Nutzungspläne bzw. der im Rahmen der planungsrechtlichen Vorschriften erlassenen Regelungen habe der Regierungsrat diese insbesondere auf die Vereinbarkeit mit dem höherrangigen Recht zu prüfen. Die Planungsautonomie sei mithin nicht unbeschränkt, sondern ihre Tragweite wird massgeblich durch übergeordnetes Recht mitbestimmt (Entscheidung zur ersten Auflage, S. 35).

#### 3.3.4.2.3 Würdigung

Zunächst ist zu erwähnen, dass die Begründung, dass die Schranken der Planungsautonomie der Gemeinde vom Regierungsrat überprüft würden - mit anderen Worten sei eine Regelung rechtmässig, weil sie ja noch überprüft werden würde - an der Sache vorbeiziele. Werden Rechtsverletzungen oder die (offensichtliche) Unzweckmässigkeit von Regelungen geltend gemacht, reicht ein Verweis auf die Gemeindeautonomie nicht aus. Aus dieser ergibt sich lediglich die grundsätzliche Befugnis der Gemeinde, einen Sachverhalt zu regeln sowie ein gewisses Ermessen. Die getroffene Regelung muss aber - Gemeindeautonomie hin oder her - recht- und zweckmässig sein.

Im kürzlich ergangenen Regierungsratsbeschluss in Sachen Ortsplanungsrevision Niedergösgen (RRB Nr. 2023/1122 vom 4. Juli 2023) wurde betreffend einer ähnlichen Bestimmung zum Qualitätssicherungsverfahren Folgendes ausgeführt:

«Indem die Reglementsbestimmung die ihr unterworfenen Grundeigentümer einer möglichen, auf Antrag der Baubehörde durch den Gemeinderat zu bestimmenden, Pflicht zur Durchführung eines Qualitätsverfahrens unterstellt, tangiert sie die Befugnis der Grundeigentümer, über die Benützung des Eigentums nach ihrem Willen zu entscheiden, was eine Einschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) darstellt. Diese Grundrechtseinschränkungen müssen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein und sie dürfen den Kernbereich der Grundrechte nicht antasten (Art. 36 BV).

Darüber hinaus verlangt das Legalitätsprinzip gemäss Art. 36 Abs. 1 BV im Interesse der Rechtssicherheit und der rechtsgleichen Rechtsanwendung eine hinreichende und angemessene Bestimmtheit der anzuwendenden Rechtssätze. Diese müssen so präzise formuliert sein, dass die Rechtsunterworfenen ihr Verhalten danach ausrichten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen können (BGE 143 I 310 E. 3.3.1; 139 I 280 E. 5.1; 138 I 378 E. 7.2). Im Falle fehlender Bestimmtheit ist bereits die Existenz einer gesetzlichen Grundlage zu verneinen und das Legalitätsprinzip verletzt (BGE 137 II 431 E. 2.2.3). In Bezug auf die notwendige Normdichte lässt sich der Grad der erforderlichen Bestimmtheit nicht abstrakt festlegen. Er hängt unter anderem von der Vielfalt der zu ordnenden Sachverhalte, von der Komplexität und der Vorhersehbarkeit der im Einzelfall erforderlichen Entscheidungen, von den Normadressaten, von der Schwere des Eingriffs in Verfassungsrechte und von der erst bei der Konkretisierung im Einzelfall möglichen und sachgerechten Entscheidung ab (BGE 143 I 253 E. 6.1; 141 I 201 E. 4.1.; 139 II 243 E. 10; 136 I 87 E. 3.1).

Bereits im Regierungsratsbeschluss Nr. 2022/1939 vom 20. Dezember 2022 betreffend die Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Gerlafingen wurde angezweifelt, ob das Qualitätsverfahren als Ganzes den vorstehenden Anforderungen entspricht. So sei das «Schicksal» eines Bauvorhabens der entsprechenden Bauherrschaft mehr oder minder der «Willkür» der Planungsbehörde, sprich dem Gemeinderat, ausgesetzt. Es seien keine Kriterien ersichtlich, nach welchen der Gemeinderat zu entscheiden hätte, ob das Qualitätsverfahren - ungeachtet der Möglichkeit - denn auch tatsächlich durchzuführen ist. Weiter sei fraglich, ob die entsprechenden Einschränkungen dem Verhältnismässigkeitsgebot Genüge tun. Ferner sei auf die Ausführungen des Regierungsrats im Beschluss Nr. 2022/1039 vom 27. Juni 2022 (OPR Feldbrunnen) hingewiesen, welche sich wahrscheinlich auch auf die Qualitätssicherung erstrecken dürften: *«Es ist Aufgabe des Gemeinderates als Planungsbehörde, diejenigen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Ortsplanung zu definieren. Dies verlangt die Rechtssicherheit und der Anspruch des Grundeigentümers sein Grundstück nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung überbauen zu dürfen. Der Grundeigentümer muss wissen, ob und für welche Bauvorhaben ein Gestaltungsplan nötig ist. Der Gemeinderat kommt seiner Planungsaufgabe nicht nach, wenn er präventiv mittels Kann-Vorschriften eine Gestaltungsplanpflicht vorbehält.*

Im Grundsatz haben die Beschwerdeführer 3 Recht, wenn sie ausführen, die Ortsplanungsrevision diene ja gerade dazu, die Gebiete mit speziellen Anforderungen zu definieren. Es sollte zwar - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 3 - grundsätzlich möglich sein, gewisse Entscheide mittels Kann-Vorschrift vorzubehalten, zumal es durchaus Sinn machen kann, nicht starr in jedem Falle etwa ein Qualitätssicherungsverfahren oder einen Gestaltungsplan zu verlangen. Mit den Beschwerdeführern 3 ist aber festzuhalten, dass aufgrund des Legalitätsprinzips und der Rechtssicherheit genauestens bestimmt sein muss, wer von der grundsätzlichen Pflicht erfasst ist. Die vorliegende Ausgestaltung, wonach die Vorinstanz für sämtliche Bauvorhaben auf Grundstücken mit mehr als 2'500 m<sup>2</sup> sowie alternativ (anders kann die Vorschrift kaum verstanden werden) für sämtliche Bauvorhaben (egal welcher Grössenordnung) in und im

direkten Umfeld(!) der Kern- oder der Ortsbildschutzzone oder geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Objekten die Durchführung eines Qualitätsverfahrens verlangen kann, ist zu weit gefasst bzw. jedenfalls sowohl örtlich als auch hinsichtlich der in Frage kommenden Bauvorhaben zu unbestimmt und verstösst damit gegen vorgenannte Grundsätze. Die Beschwerdeführer 3 rügen mit Recht, dass von ihnen künftig für sämtliche Bauvorhaben ein Qualitätssicherungsverfahren verlangt werden könnte, was auch unter dem Titel der Verhältnismässigkeit nicht angehen kann. Die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen und § 7 ZR zu streichen bzw. nicht zu genehmigen».

Zunächst fällt auf, dass es vorliegend - anders als in Niedergösgen - der Baubehörde obliegen soll, über die Notwendigkeit eines Qualitätssicherungsverfahrens zu entscheiden. Die Ortsplanung ist jedoch Aufgabe des Gemeinderates (§ 9 Abs. 2 PBG). Insofern erscheint es zumindest zweifelhaft, das Qualitätssicherungsverfahren - welches von der Zielsetzung her eng mit dem Gestaltungsplan verwandt ist - ins Ermessen der Baukommission zu stellen. Nebst dem Umstand, dass die Planungsbehörde ihre Planung grundsätzlich nicht in nachgelagerte Verfahren auszulagern hat, spricht auch die Funktion der Baubehörde, welche die Baueingaben auf ihre Übereinstimmung mit dem geltenden Recht zu überprüfen hat, dagegen. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers 3 ist somit nicht gänzlich von der Hand zu weisen. Daran ändert auch nichts, wenn die Vorinstanz ausführt, welche Art von Qualitätssicherung im Einzelfall zielführend sei, entscheide nicht die Baubehörde alleine, sondern sie täte dies nach Anhörung der Bauherrschaft. Im Endergebnis entscheidet trotzdem alleine die Baubehörde. Der Umstand alleine vermag aber keine Widerrechtlichkeit oder Unzweckmässigkeit zu begründen.

Soweit der Beschwerdeführer 3 geltend macht, die Vorschrift sei nicht bundesrechtskonform, zumal sie durch eine Exekutivbehörde erlassen worden sei, ist ihm entgegenzuhalten, dass der Gemeinderat Planungsbehörde ist und die Nutzungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften erlässt (§ 9 Abs. 2 PBG). Gemäss § 16 Abs. 3 PBG entscheidet der Gemeinderat über die Einsprachen und beschliesst den Plan. Die Befugnisse sind demnach in einem Gesetz an den Gemeinderat delegiert worden, was bundesrechtskonform ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 25. August 1998 betreffend den Kanton Freiburg, publ. in: Pra 88 (1999) Nr. 19).

Mit dem Regierungsratsbeschluss i.S. Ortsplanungsrevision Feldbrunnen (RRB 2022/1039 vom 27. Juni 2022) wurde - dort in Bezug auf die Gestaltungsplanpflicht - festgehalten, dass die Landfläche kein geeignetes Abgrenzungskriterium bildet: «Die Forderung nach einem Gestaltungsplan «wenn die Mindestfläche des Gebiets mehr als 2'000 m<sup>2</sup> beträgt» ist willkürlich und unklar. Die Fläche allein sagt nichts darüber aus, ob für ein Bauvorhaben oder eine bauliche Massnahme ein Gestaltungsplan sinnvoll ist. So braucht beispielsweise der Einbau von zusätzlichen Wohnungen innerhalb des vorhandenen Bauvolumens auf einem Grundstück mit einer Fläche von 2'000 m<sup>2</sup> sicherlich keinen Gestaltungsplan». Gleiches gilt vorliegend für das Qualitätssicherungsverfahren, auch wenn die Fläche mit 3'500 m<sup>2</sup> deutlich grösser gewählt wurde. Zusätzlich kann gemäss § 3 Abs. 2 lit. b nZR «bei sehr dicht überbauten Gebieten oder Gebieten, die sehr dicht überbaut werden sollen (Zonen mit einer GFZo von mehr als 1.0)» ein Qualitätssicherungsverfahren angeordnet werden. Dies betrifft – mit Ausnahme der viergeschossigen Wohnzone W4a, welche über eine GFZo von 0.8 verfügt und auch mit Gestaltungsplan keine GFZo von 1.0 erreicht – die mehr als dreigeschossigen Wohnzonen (W3-5a, W3-5b, W4b), sämtliche Mischzonen (M3-5, M4, M5, MB), die Arbeitszonen (AZ-a und AZ-b) sowie grundsätzlich die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und die Altstadtzone (öBAa, öBAb, öBAc, A, welche diesbezüglich [gekennzeichnet mit «frei» bzw. «-»] keine Vorgaben enthalten). Nicht darunter fallen somit - nebst der W4a - lediglich die zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen W2, W3a und W3b. Hinzu kommt lit. c der Bestimmung, wonach «bei wesentlichen Bauvorhaben, die eine sensible Integration in die Umgebung erfordern (innerhalb oder in direktem Umfeld[!] von Strukturgebieten, Bestandeszonen, geschützten Garten/-anlagen oder geschützten, schützenswerten sowie erhaltenswerten historischen Kulturdenkmälern)» ein Qualitätssicherungsverfahren verlangt

werden kann. Ein Blick auf die Zonenpläne 1 (Nutzung) und 2 (Schutzgebiete und Schutzobjekte) offenbart, dass sich kaum ein Bereich finden lässt, in welchem gestützt auf § 3 lit. a-c nZR kein Qualitätssicherungsverfahren verlangt werden könnte. Auch wenn der Wunsch nach einer flexibleren Handhabung der Qualitätssicherung losgelöst von starren Zonenvorschriften verständlich ist, kann dies nicht dazu führen, dass faktisch im gesamten Gemeindegebiet die Anordnung eines Qualitätssicherungsverfahrens vorbehalten wird. Dies verstösst gegen die vorgeannten Grundsätze und ist auch nicht verhältnismässig. Die Schaffung einer derartigen Rechtsunsicherheit dürfte in dieser Breite auch kaum von einem öffentlichen Interesse getragen sein. Auch wenn das öffentliche Interesse an einer qualitätvollen Entwicklung nicht abzustreiten ist (welchem aber durchaus in der Planung Rechnung getragen werden könnte), können die Interessen der Grundeigentümer, welche weder in der Begründung noch im Ergebnis Berücksichtigung fanden, nicht einfach negiert werden. Im Ergebnis ist § 3 nZR nicht rechtmässig und deshalb antragsgemäss nicht zu genehmigen und zu streichen. Zu beachten ist, dass für Neubauten in den Mischzonen Bahnhof ein Qualitätsverfahren durchzuführen ist (§ 17 Abs. 3 nZR). Ebenso bleibt das qualitätssichernde Verfahren eine Voraussetzung für Ausnahmen vom Bauverbot in Bestandeszonen (§ 26 Abs. 2 lit. c nZR), wobei der guten Ordnung halber der Passus «gemäss § 3» zu streichen ist.

### 3.3.4.3 § 4 des Zonenreglements

#### 3.3.4.3.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 3 führt aus, nach § 4 Abs. 1 nZR des Zonenreglements könne zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen in planerisch besonders empfindlichen Gebieten der Erlass eines Gestaltungsplans verlangt werden. Dies gelte unter anderem in Gebieten gemäss § 3 Abs. 1 des Zonenreglements (lit. a). An dieser Stelle sei vorab darauf hinzuweisen, dass mit obgenannter Bestimmung wohl nicht Gebiete gemäss § 3 Abs. 1 des Zonenreglements, sondern Gebiete nach § 3 Abs. 2 des Zonenreglements erfasst würden. Ebenso wie bereits bei den qualitätssichernden Verfahren sei nicht ersichtlich, weshalb die Definierung bzw. die parzellenscharfe Bestimmung der Gestaltungsplanpflicht nachgelagert werden solle. Der Nutzungsplan diene unter anderem gerade dazu, parzellenscharf zu definieren, für welche Grundstücke und Gebiete eine entsprechende Gestaltungsplanpflicht bestehe und für welche nicht. Dies stelle gerade Teil einer Ortsplanungsrevision dar, weshalb im Unterlassungsfall davon auszugehen wäre, dass die Ortsplanungsrevision noch nicht vollständig abgeschlossen sei. Es gelte das betreffend § 3 nZR zur Rechtsunsicherheit Gesagte auch für § 4 nZR. Weiter gelte es Folgendes festzuhalten: Gemäss § 46 PBG könne in einem Nutzungsplan oder in Nutzungsvorschriften für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen ein Gestaltungsplan vorgeschrieben werden. Die Bestimmung gemäss § 4 nZR widerspreche § 46 PBG, da die Planung «situativ auf später» verschoben und nicht festgelegt werde, für welche Parzellen/Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht obligatorisch sei. Die angefochtene Bestimmung sei damit einerseits rechtswidrig. Andererseits sei sie denn auch offensichtlich unzweckmässig: Eine Kann-Vorschrift führe zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit. Darüber hinaus sei denn auch fraglich, ob eine absolute Quadratmeterzahl als massgebliches Kriterium dienlich sei. Vielmehr erscheine dies willkürlich. Selbes gelte für die Formulierung von § 4 Abs. 1 lit. b nZR, wonach «in Gebieten, in denen die Festlegung der Detailschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen muss» ein Gestaltungsplan verlangt werden könne. Es sei wiederum unklar, welche Grundstücke/Überbauungen dies betreffen solle. Auch hierdurch werde unnötigerweise eine Rechtsunsicherheit geschaffen. Die neue Bestimmung lege somit nicht Gebiete oder Nutzungen fest, für welche ein Gestaltungsplanobligatorium bestehen solle. Vielmehr solle für nicht bestimmbare Grundstücke mit unklaren Formulierungen in einem späteren Zeitpunkt ein Gestaltungsplan verlangt werden können (und nicht müssen). Die Gebiete wären jedoch parzellenscharf auszuscheiden. Aus der gewählten Formulierung von § 4 des Zonenreglements erschliesse sich zudem nicht, wer über die Gestaltungsplanpflicht befinden solle. Der Bestimmung lasse sich somit nicht entnehmen, ob der Gemeinderat oder die Baukommission über die Anordnung einer Gestaltungsplanpflicht entscheiden solle. Vor diesem Hintergrund sei die Bestimmung als nicht genügend konkret zu

erachten. Zusammengefasst sei § 4 nZR einerseits rechtswidrig und andererseits offensichtlich unzweckmässig. Die Bestimmung könne dergestalt nicht vom Regierungsrat genehmigt werden.

#### 3.3.4.3.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führt in ihrem Entscheid vom 15. Juni 2021 zur 1. Auflage aus, der Einsprecher verlange nicht nur eine Änderung des Zonenreglements, sondern gleichzeitig eine Änderung des Nutzungsplans, ohne zu begründen, inwiefern der zu genehmigende Zonenplan - ohne die Ausweisung solcher Gebiete oder gekennzeichneten Parzellen - unrichtig, unzweckmässig oder rechtswidrig sein solle. Mit dem blossen Verweis, es liessen sich nachgelagerte Rechtsstreitigkeiten vermeiden, indem die Gebiete bereits auf Stufe der Ortsplanung festgesetzt werden, vermöge er seinen Antrag nicht hinreichend zu begründen. Die Gestaltungsplanpflicht von § 4 nZR sei eng an die Qualitätssicherung (§ 3 nZR) geknüpft. Das Einzeichnen von Gebieten auf dem Zonenplan sei nicht sinnvoll, da diese Gebiete nicht zum Voraus abschliessend bestimmt werden könnten bzw. nicht vorhersehbar sei, auf welchen Parzellen möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt ein Bauvorhaben mit Gestaltungsplan realisiert werden solle. Und selbst wenn auf Stufe Zonenplan entsprechende Gebiete ausgeschieden würden, liessen sich Streitigkeiten in nachgelagerten Verfahren nicht beseitigen. Gestaltungspläne bewährten sich, um die Ortsplanung für bestimmte Gebiete zu ergänzen und zu detaillieren. Dabei sei es üblich, dass diese erst nach Abschluss der Ortsplanung erlassen würden, mithin nachgelagert seien. Auf kommunaler Ebene ein zusätzliches Obligatorium für bestimmte festzulegende Gebiete vorzusehen, erscheine weder verhältnismässig noch zweckmässig. Besonders, da sich nicht nur Gestaltungsplanverfahren eignen, eine bestimmte Qualität anzustreben.

#### 3.3.4.3.3 Würdigung

Zunächst festzuhalten, dass sich § 4 nZR in der Tat nicht dazu äussert, wer die Erstellung eines Gestaltungsplans verlangen kann. Sofern angedacht wäre, dass dies in die Kompetenz der Baubehörde fällt, wäre die Bestimmung bereits deshalb nicht zu genehmigen, zumal der Gemeinderat Planungsbehörde ist (§ 9 Abs. 2 PBG). Im Regierungsratsbeschluss betreffend die Ortsplanungsrevision von Feldbrunnen (RRB Nr. 2022/1039 vom 27. Juni 2022) wurde diesbezüglich folgendes ausgeführt: «Die Zuständigkeiten und das Verfahren für den Erlass von Nutzungsplänen sind abschliessend im PBG geregelt. Die Kompetenzordnung und die Verfahrensvorschriften sind für die Gemeinde bindend und sie kann davon nicht abweichen. Gestaltungspläne sind daher zwingend durch den Gemeinderat aufzulegen und zu beschliessen. In keinem Fall - auch nicht auf Antrag des Gemeinderates - erlässt die Baubehörde einen Gestaltungsplan resp. bestimmt über die Gestaltungsplanpflicht» (a.a.O., S. 25). Die Bestimmung ist demnach unter der Prämisse zu beurteilen, dass der Gemeinderat (auf Antrag der Baubehörde, was an sich bereits suboptimal ist, zumal der Baubehörde die Vorauswahl und damit bereits eine planerische Aufgabe zukommt) darüber entscheidet.

Weiter ist – mit Blick auf die vorinstanzliche Begründung – zu erwähnen, dass die Problematik nicht darin besteht, dass Gestaltungspläne erst später erstellt werden. Problematisch ist vielmehr, dass bei der weitreichenden Gestaltungsplanpflicht erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden wird, ob tatsächlich ein Gestaltungsplan verlangt wird oder nicht. Im Regierungsratsbeschluss zur Ortsplanungsrevision von Niedergösgen (RRB Nr. 2023/1122 vom 4. Juli 2023) wurde bezüglich der teilweise identisch geregelten Gestaltungsplanpflicht Folgendes ausgeführt:

«Bereits mit RRB Nr. 2022/1039 vom 27. Juni 2022 (betreffend die Ortsplanungsrevision Feldbrunnen) wurden gleichlautende Bestimmungen (von Amtes wegen) aufgehoben (a.a.O., S. 26): «Die Gestaltungsplanpflicht kann nicht unabhängig von der Nutzungsplanung beurteilt werden. Der Gemeinderat als Planungsbehörde muss im Rahmen der Ortsplanung über grundsätzliche Fragen der Nutzung und der Dichte entscheiden. Er muss abschliessend festlegen, was und wie in der Bauzone gebaut werden darf.

Dazu gehört auch der planerische Entscheid, ob er im Nutzungsplan für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen einen Gestaltungsplan vorschreiben will. Gerade die Ortsplanung dient dazu, die Gebiete mit speziellen Anforderungen zu definieren. Es ist Aufgabe des Gemeinderates als Planungsbehörde, diejenigen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Ortsplanung zu definieren. Dies verlangt die Rechtssicherheit und der Anspruch des Grundeigentümers sein Grundstück nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung überbauen zu dürfen. Der Grundeigentümer muss wissen, ob und für welche Bauvorhaben ein Gestaltungsplan nötig ist. Der Gemeinderat kommt seiner Planungsaufgabe nicht nach, wenn er präventiv mittels Kann-Vorschriften eine Gestaltungsplanpflicht vorbehält. Die Forderung nach einem Gestaltungsplan «wenn die Mindestfläche des Gebiets mehr als 2'000 m<sup>2</sup> beträgt» ist willkürlich und unklar. Die Fläche allein sagt nichts darüber aus, ob für ein Bauvorhaben oder eine bauliche Massnahme ein Gestaltungsplan sinnvoll ist. So braucht beispielsweise der Einbau von zusätzlichen Wohnungen innerhalb des vorhandenen Bauvolumens auf einem Grundstück mit einer Fläche von 2'000 m<sup>2</sup> sicherlich keinen Gestaltungsplan. Ebenso unklar und zu unbestimmt ist die Forderung nach einem Gestaltungsplan, «wenn die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte». Es ist unklar, welche Parzellen davon betroffen sind. Die Detailerschliessung sollte immer auf die Bebauung abgestimmt werden».

Nun mag es durchaus sein, dass die abschliessende Festlegung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision Gefahr läuft, nicht jeden erdenklichen später auftretenden Fall, in welchem die Planungsbehörde sich einen Gestaltungsplan wünschen würde, zu erfassen. Die Rechtssicherheit gebietet aber, dass die Gestaltungsplanpflicht, wenn schon nicht gebietsweise bestimmt, so doch zumindest nach konkreten Vorgaben klar bestimmbar ist (wie etwa das Gestaltungsplanobligatorium in § 46 Abs. 1 PBG). Die vorstehenden Ausführungen haben – zumindest was die unbestimmten und dementsprechend auch ausufernden Vorgaben angeht – unverändert Geltung. Die Beschwerde ist diesbezüglich gutzuheissen und § 26 Abs. 1 lit. a und b ZR sind antragsgemäss zu streichen».

In § 46 Abs. 1 (lit. a-c) PBG sieht die kantonale Gesetzgebung in gewissen, klar definierten Fällen ein Gestaltungsplanobligatorium vor. Abs. 2 der Bestimmung sieht vor, dass in einem Nutzungsplan oder in Nutzungsvorschriften für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen ein Gestaltungsplan vorgeschrieben werden kann. Der Beschwerdeführer 3 rügt somit zurecht, dass die Gestaltungsplanpflicht - auch aus Gründen der Rechtssicherheit - genau bestimmt sein muss, sei dies im Nutzungsplan selbst oder mittels klaren Vorgaben im Zonenreglement. Gemäss § 4 Abs. 1 nZR kann in *planerisch besonders empfindlichen Gebieten* der Erlass eines Gestaltungsplans verlangt werden, *insbesondere* (lit. a) in Gebieten gemäss § 3 Abs. 2 [der falsche Verweis auf Abs. 1 wäre unstrittig zu korrigieren] und (lit. b) in Gebieten, in denen die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen muss. Die bereits mehr oder weniger das gesamte Gemeindegebiet umfassende Aufzählung (vgl. die vorstehenden Ausführungen zu § 3 nZR) ist mithin nicht einmal abschliessend. Selbstverständlich gelten die vorstehenden zu § 3 nZR gemachten Ausführungen zur Grundrechtseinschränkung und dem Legalitätsprinzip auch hinsichtlich der Gestaltungsplanpflicht. Im Ergebnis wäre die Forderung nach dem Erlass eines Gestaltungsplanes im gesamten Gemeindegebiet möglich. Ohne sich mit den Interessen der Grundeigentümer und den Vorgaben des kantonalen Rechts auseinanderzusetzen wird grossflächig ein planerischer Vorbehalt angebracht (über welchen anschliessend - systemwidrig - die Baubehörde wacht), so dass später jederzeit ein Gestaltungsplan verlangt werden kann. Die Gestaltungsplanpflicht beschränkt sich denn auch nicht bloss auf empfindlichere Gebiete (etwa Ortsbildschutzzonen o.Ä.). Zwar sind die Strukturgebiete und Bestandeszonen - ebenso wie die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturdenkmäler - Teil der Aufzählung (§ 4 Abs. 1 lit. a nZR i.V.m. § 3 Abs. 2 lit. c nZR), es wird aber jeweils

auch das direkte Umfeld miteinbezogen. Damit dürften wohl die angrenzenden Parzellen gemeint sein, wobei dies keinesfalls klar ist. Im Übrigen verstösst dies ohnehin gegen den Grundsatz, dass die Schutzvorkehrungen nicht über den Rand von Schutzzonen schwappen. Deren Grenzen sind scharf gezogen. Sollen Parzellen ausserhalb einer Ortsbildschutzzone (oder hier eines Strukturgebietes) unter die Schutzbestimmungen fallen, ist die Schutzzone zu erweitern. Ebenso unzulässig ist es, mutmasslich sämtliche Parzellen, welche an ein Strukturgebiet, eine Bestandeszone, geschützte Garten/-anlagen oder geschützte, schützenswerte sowie erhaltenswerte historischen Kulturdenkmäler angrenzen (oder sich bloss im nahen Umfeld befinden) einer latenten Gestaltungsplanpflicht zu unterwerfen. Wie bereits vorstehend ausgeführt, wird auch bei den sehr dicht überbauten oder sehr dicht zu überbauenden Gebieten nicht näher differenziert, so dass eine Vielzahl von Zonen - alle ausser die Wohnzonen W2, W3a, W3b und W4a - vollständig davon betroffen sind. Die latente Gestaltungsplanpflicht im gesamten Gemeindegebiet - sozusagen eine Gestaltungsplanpflicht auf Vorrat - verstösst gegen die vorgenannten Grundsätze und die Vorgaben von § 46 Abs. 2 PBG und ist zudem auch ausufernd und demnach unverhältnismässig. Die Beschwerde ist diesbezüglich gutzuheissen. § 4 Abs. 1 nZR ist nicht zu genehmigen und zu streichen.

Mitangefochten, da die Nichtgenehmigung von § 4 nZR beantragt ist, ist § 4 Abs. 2 nZR, dessen beantragte Aufhebung jedoch nicht weiter begründet wird. Es ist davon auszugehen, dass es sich um ein Versehen handelt, zumal auch das Eventualbegehren diesbezüglich keine Änderung verlangt. Ohnehin ist nicht ersichtlich, inwiefern die Bestimmung rechtswidrig oder unzumässig wäre. Ebenso bleibt unbegründet, weshalb die Nutzungspläne aufzuheben wären. Diesbezüglich ist die Beschwerde abzuweisen.

#### 3.3.4.4 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'500.00 festgesetzt. Der Beschwerdeführer 3 obsiegt im Wesentlichen, weshalb er keine Verfahrenskosten zu tragen hat. Der von ihm geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 ist ihm zurückzuerstatten. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Es ist keine Parteientschädigung zu sprechen.

#### 3.3.5 Beschwerden von Michael Merkle und weitere, Fegetzhofweg 6, 4500 Solothurn (Beschwerdeführer 4), vom 13. Juli 2021 und 15. März 2022

Die Beschwerdeführer 4 stellten mit Eingabe vom 13. Juli 2021 die folgenden Rechtsbegehren

1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben,
2. Die Sache sei zur erneuten Beschlussfassung an die Vorinstanz zurückzuweisen und
3. Eventualiter sei die Ortsplanungsrevision (Gesamtrevision der Ortsplanung Solothurn) nicht zu genehmigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Diese Begehren wiederholten sie sowohl mit Eingabe vom 30. Oktober 2021 (im Anschluss an die erneute Eröffnung des Entscheides durch die Vorinstanz) als auch mit Beschwerde vom 15. März 2022 betreffend die 2. Auflage.

Mit Beschwerdebeurteilung vom 7. Juli 2022 stellten die Beschwerdeführer 4 folgende Rechtsbegehren:

1. Die angefochtenen Beschlüsse des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn betreffend Ortsplanungsrevision (Beschluss vom 15. Juni 2021, mit Schreiben vom 20. Oktober 2021 erneut eröffneter Beschluss vom 15. Juni 2021, Beschluss vom 22. Februar 2022) seien aufzuheben.
2. Die Sache sei zur neuen Beschlussfassung an den Einwohner-Gemeinderat der Stadt Solothurn zurückzuweisen.
3. Eventuell:
  - 3.1 Zonenreglement § 6: In den einzelnen Bauzonen sei zusätzlich eine maximal zulässige Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu) festzulegen. In der 2-geschossigen Wohnzone (W2) sei eine Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu) von maximal 0.2 zuzulassen.
  - 3.2 Zonenreglement § 52/Anhang 3: Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof (genehmigt mit RRB Nr. 683 vom 4. April 2006) sei im Anhang 3 unter Ziffer 1.1 (Weiterhin rechtsgültige Nutzungs- und Erschliessungspläne) aufzulisten, und nicht unter Ziffer 1.2 (Zu überprüfende Nutzungs- und Erschliessungspläne).
  - 3.3 Zonenplan 1 (Nutzung) und Zonenreglement, insb. § 6: Das ganze Fegetzhof-Quartier sei einer speziellen 2-geschossigen Wohnzone (W2spez) zuzuweisen, in der
    - a) die Anzahl Untergeschosse auf maximal ein Untergeschoss und die Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu) auf maximal 0.15 beschränkt und
    - b) andere Einbauten ins Erdreich (wie unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und dergleichen) generell ausgeschlossen (verboten) sind.
  - 3.4 Zonenplan 2 (Schutzgebiete und Schutzobjekte): Der (auf der Westseite) am Fegetzhof angebaute Schopf, welcher nach dem rechtsgültigen Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof (genehmigt mit RRB Nr. 683 vom 4. April 2006) abgebrochen werden muss, sei nicht als schützenswerte Baute festzulegen.
  - 3.5 Zonenplan 1 (Nutzung): Die Teilparzelle von 103 m<sup>2</sup>, welche im Jahre 2012 ab GB Solothurn Nr. 6563 an die Eigentümerin von GB Solothurn Nr. 1957 verkauft wurde, sei der beantragten speziellen 2-geschossigen Wohnzone (W2spez), eventuell der 2-geschossigen Wohnzone (W2), zuzuweisen und der Verlauf der Zonenlinie zwischen GB Solothurn Nrn. 6563 und 1957 sei entsprechend dem heute rechtsgültigen Zonenplan unverändert zu belassen.
  - 3.6 Zonenreglement § 28: Der Absatz 2 von § 28 sei zu streichen. Eventuell sei die Anwendbarkeit dieses Absatzes auf einzelne genau bestimmte Bestandeszonen (exklusive Fegetzhof) zu beschränken.
4. Subeventuell: Die Ortsplanungsrevision (Gesamtrevision der Ortsplanung Solothurn) sei nicht zu genehmigen.
5. Der Antrag des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn (gemäss Ziff. 20 seines Beschlusses vom 22. Februar 2022), wonach die Gesamtrevision der Ortsplanung Solo-

thurn so zu genehmigen sei, dass bei allfälligen Ergreifen des Rechtsmittels durch die Beschwerdeführer, die unbestrittenen Inhalte unabhängig von den bestrittenen Inhalten in Rechtskraft gesetzt werden, sei abzuweisen.

#### 6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Weiter stellten die Beschwerdeführer 4 folgende Verfahrens- und Beweisanträge:

1. Den Beschwerdeführern seien die Vernehmlassungen und Stellungnahmen der Vorinstanz und von anderen Behörden und Personen zur vorliegenden Sache unverzüglich zuzustellen mit der Gelegenheit, allfällige Bemerkungen dazu innert angemessener Frist anbringen zu können.
2. Alle Belege gemäss beiliegendem Verzeichnis der Belege der Beschwerdeführer vom 7. Juli 2022 seien als Beweismittel zu den Akten zu nehmen.
3. Es sei eine Verhandlung mit Befragung der Parteien, der nachfolgend angerufenen Auskunftspersonen und Zeugen sowie ein Augenschein an Ort und Stelle durchzuführen. Zudem seien alle nachfolgend im Rahmen der Begründung beantragten Beweismittel abzunehmen.
4. Die Instruktion des Verfahrens sei, zumindest soweit das Fegetzhof-Quartier betreffend, einem anderen Departement zu übertragen.

Mit Eingabe vom 21. Juli 2023 reichten die Beschwerdeführer ein Foto eines «kleinen Sees» auf GB Solothurn Nr. 6345 ein und verlangten die Befragung der Grundeigentümerin zur Wasserproblematik im Fegetzhof-Quartier.

#### 3.3.5.1 Übertragung der Instruktion des Verfahrens an ein anderes Departement

##### 3.3.5.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 4 machen geltend, sie hätten Anspruch auf ein faires Verfahren (Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Abs. 1 EMRK). Dies beinhalte auch den Anspruch auf Verfahrensinstruktion durch eine unparteiische und unvoreingenommene Behörde. Ein faires Verfahren sei vorliegend, zumindest das Fegetzhof-Quartier betreffend, nicht gewährleistet, wenn die Verfahrensinstruktion durch das BJD erfolge. Dies weil der Kanton Solothurn Eigentümer des im Fegetzhof-Quartier liegenden Grundstücks GB Solothurn Nr. 6563 sei. Als solcher sei er selber durch die hängige Ortsplanungsrevision betroffen und auch im hängigen Verfahren betreffend Anpassung des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Fegetzhof» mit Sonderbauvorschriften als Partei beteiligt, wobei diese Plananpassung einen engen sachlichen Zusammenhang zur vorliegenden Beschwerde i.S. Ortsplanungsrevision aufweise. Gemäss RVOV gehöre nicht nur die Raumplanung, sondern auch die Verwaltung der staatlichen Liegenschaften (gemäss Anhang der RVOV) zu den Aufgaben des BJD - und damit zu den Aufgaben desjenigen Regierungsmitglieds, das dem BJD als oberste Spitze vorstehe. Dabei stünden die öffentlichen Aufgaben und Interessen des Kantons im Bereich der Raumplanung in jedem Fall in einem grundsätzlichen Spannungsfeld zu seinen eigenen (privaten) Interessen als Eigentümer von Grundstücken. Dies gelte nicht nur, aber ganz besonders bei Grundstücken des Kantons, die - wie in casu bei GB Solothurn Nr. 6563 - der Anlage dienen und sich deshalb im Finanzvermögen befänden. Bei solchen Grundstücken im Finanzvermögen gehe es immer um bestmögliche Anlage und damit um finanziellen Vorteil und Gewinn. Dass in Fällen, in welchen das BJD Beschwerdeverfahren gegen Nutzungspläne instruiere und in diesen Verfahren gleichzeitig die staatlichen Eigentümerinteressen vertrete, keinerlei Gewähr für eine unparteiische und unvoreingenommene Verfahrensinstruktion durch das BJD bestehe, gelte in vermehrten Masse und erst recht im vorliegenden Fall, weil

- die Plan-Anpassung hauptsächlich und zum allergrössten Teil das im Eigentum des Kantons Solothurn (und in dessen Finanzvermögen) befindliche Grundstück betreffe (von der gesamten Fläche, die vom Perimeter der Plan-Anpassung erfasst werde, entfielen rund 92,5 % auf GB Solothurn Nr. 6563).

- das (dem BJD direkt unterstellte und von ihm geführte) Hochbauamt (HBA) auf diese Plan-Anpassung tatkräftig hingewirkt und diese so massgeblich (mit-) ausgelöst und geprägt sowie sich in diesen Verfahren umfassend und detailliert (mit einer 20-seitigen Stellungnahme samt Rechtsbegehren) zur Sache geäussert habe (für Details werde auf die Beschwerdebegründung der Beschwerdeführer vom 11. März 2022 im Verfahren VWBES.2022.12 vor Verwaltungsgericht, Ziffer 79, insb. Ziffer 79.2. Alinea 2 verwiesen).

- das HBA vom BJD geführt und unterstützt werde, so insbesondere indem dieses Departement (Vorsteher/in) auch die Anträge aus dem Bereich Verwaltung staatlicher Liegenschaften (z.B. betreffend Verkauf von Liegenschaften des Finanzvermögens) in den Regierungsrat einbringe und dort vertrete und indem es das HBA in rechtlichen Belangen (insbesondere durch den departementalen Rechtsdienst) mit Rat und Tat unterstütze (was offensichtlich auch der Fall gewesen sei bei Verfassung der oben genannten 20-seitigen Stellungnahme).

In casu bestehe zumindest der Anschein, dass das BJD das Beschwerdeverfahren nicht unparteiisch und unvoreingenommen instruieren und dem RR auch nicht unparteiisch und unvoreingenommen Antrag stellen könne. Zudem müsse befürchtet werden, dass das Beschwerdeverfahren nicht fair geführt werden könne, weil der Kanton Solothurn (als Eigentümer von GB Solothurn Nr. 6563 und Hauptprofiteur der Plan-Anpassung) im Verfahren bevorteilt werde und dessen Ausgang nicht mehr offen sei. Bevorteilt werde er dadurch, dass das BJD, dem die Verwaltung der staatlichen Liegenschaften obliege und das deshalb die Interessen des Kantons Solothurn als Grundeigentümer (und als Partei im Beschwerdeverfahren) bestmöglich (also parteiisch) zu vertreten habe, auch das vorliegende Verfahren - in welchem das Grundstück GB Solothurn Nr. 6563 im Finanzvermögen des Kantons Solothurn und dessen Anlageinteressen auch betroffen seien - instruiere und in dieser Sache dem Regierungsrat Antrag stellen und diesen dort vertreten werde. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren habe der Kanton Solothurn als Partei deshalb den grossen und ausschlaggebenden Vorteil, dass seine Vertretung (das BJD) selber in seinem Sinne und Interesse (als hauptprofitierender Grundeigentümer) über alle Weichenstellungen und Fragen in verfahrensmässiger und materieller Hinsicht (vor-)entscheiden könne. In diesem Sinne könne das BJD insbesondere (vor-)entscheiden, welche Vorbringen der Beschwerdeführer überhaupt thematisiert (oder nicht thematisiert) würden, welche Sachverhaltselemente dem Beschwerdeentscheid zugrunde gelegt (oder nicht zugrunde gelegt) würden, welchen Verfahrens- und Beweisanträgen der Beschwerdeführer entsprochen (oder nicht entsprochen) werde, welche Ausführungen in die Begründung des Entscheides aufgenommen (oder nicht aufgenommen) würden und schliesslich auch, wie die Anträge der Beschwerdeführer in der Sache zu behandeln seien. Aus diesen Gründen sei die Instruktion für das vorliegende Verfahren, zumindest soweit das Fegetzhof-Quartier betreffend, einem anderen (unparteiischen und unvoreingenommenen) Departement zu übertragen.

### 3.3.5.1.2 Würdigung

Nach Art. 30 Abs. 1 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) und Art. 6 Ziff. 1 Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 28. November 1974 (EMRK; SR 0.101) hat der Einzelne Anspruch darauf, dass seine Sache von einem durch Gesetz geschaffenen, zuständigen, unabhängigen und unparteiischen Gericht ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird. Dieser Anspruch ist verletzt, wenn bei einem Richter - objektiv betrachtet - Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der Befangenheit und der Gefahr der Voreingenommenheit begründen. Solche Umstände können entweder in einem bestimmten Verhalten des betreffenden Richters oder in gewissen äusseren Gegebenheiten funktioneller und organisatorischer Natur begründet sein (BGE 133 I 1 E. 6.2 mit

Hinweisen). Für nichtgerichtliche Behörden enthält Art. 29 Abs. 1 BV eine analoge Garantie. Die Rechtsprechung zur Unabhängigkeit und Unparteilichkeit von Gerichtsbehörden kann jedoch nicht ohne Weiteres auf erstinstanzliche Verwaltungsverfahren übertragen werden. Vielmehr müssen die Anforderungen an die Unparteilichkeit von Verwaltungs- und Exekutivbehörden unter Berücksichtigung ihrer gesetzlich vorgegebenen Funktion und Organisation ermittelt werden (BGE 125 I 119 E. 3d und 3f.). Im verwaltungsinternen Verfahren bejaht das Bundesgericht eine Ausstandspflicht in der Regel nur dann, wenn der Amtsträger selbst Partei des Verfahrens ist oder ein persönliches Interesse am Verfahrensgegenstand hat und insoweit in «eigener Sache» entscheidet. Eine Beurteilung aller konkreten Umstände ist indessen in jedem Fall unabdingbar. Das Ausstandsbegehren hat sich zudem immer gegen eine (oder mehrere) natürliche Personen zu richten, und nicht gegen eine Gesamtbehörde (Urteile des Bundesgerichts 1B\_86/2011 vom 14. April 2011 E. 3.3 und 1C\_278/2010 vom 31. Januar 2011 E. 2.2; vgl. BGE 122 II 471 E. 3; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 2C\_305/2011 vom 22. August 2011 E. 2.4 f.). Ausstandsgesuche, die sich gegen die ganze Behörde richten, sind von vornherein unzulässig (vgl. Urteil 1B\_86/2011 vom 14. April 2011 E. 3.3.1). Dass einzelne Mitarbeiter des Rechtsdienstes des BJD ein persönliches Interesse am Verfahrensgegenstand hätten, wird nicht geltend gemacht. Der Kanton Solothurn ist Grundeigentümer zahlreicher Grundstücke im gesamten Kanton, welche regelmässig von Ortsplanungsrevisionen betroffen sind. Planungsbehörde ist jedoch die jeweilige Gemeinde. Dem BJD obliegt sowohl die Beratung des departementsinternen Hochbauamtes als auch von Gesetzes wegen die Instruktion der Plangenehmigungen für den Regierungsrat (§ 36<sup>bis</sup> VRG, § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung [RVOG; BGS 122.111], § 9 Abs. 1 der Verordnung über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung [RVOV; BGS 122.112] und Anhang 1 RVOV). Ein persönliches Interesse lässt sich daraus nicht ableiten – auch nicht am Finanzvermögen des Kantons Solothurn. Andernfalls müssten sowohl sämtliche Departemente als auch vor allem der Regierungsrat selbst regelmässig als befangen gelten. Der Antrag ist abzuweisen.

### 3.3.5.2 Aufhebung der Beschlüsse und Rückweisung der Sache an die Vorinstanz

#### 3.3.5.2.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 4 führen aus, wie den angefochtenen Beschlüssen der Vorinstanz (Beschluss vom 15. Juni 2021, mit Schreiben vom 20. Oktober 2021 erneut eröffneter Beschluss vom 15. Juni 2021, Beschluss vom 22. Februar 2022) unschwer entnommen werden könne, habe diese die Einsprecher zu blassen Nummern und (im Beschluss vom 22. Februar 2022) zu «Grossbuchstaben» degradiert und die Rügen und Anträge der einzelnen Einsprecher verstreut in den (über 70 bzw. 40 Seiten) umfassenden Protokollen behandelt und begründet. Solche Einspracheentscheide, anonymisiert ergangen und mit «versteckter» Begründung, seien in der solothurnischen Verwaltungspraxis völlig fremd und unüblich und genügten jedenfalls den gesetzlichen Anforderungen an Verfügungen nicht (§ 20 und § 21 Abs. 1 VRG). Mit Verfügung werde im Einzelfall ein Rechtsverhältnis verbindlich zwischen dem Gemeinwesen und einer bestimmten Person (mit Namen, Vornamen und Adresse) geregelt, und nicht mit einer anonymen Nummer oder einem anonymen Grossbuchstaben. Eine Begründung, die in einem umfangreichen und unübersichtlichen Protokoll querbeet verstreut sei, zusammengesucht und hoffentlich gefunden werde, genüge den Anforderungen an die Begründung von Verfügungen nicht. Die angefochtenen Beschlüsse seien aufzuheben und die Sache zur neuen Beschlussfassung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

#### 3.3.5.2.2 Würdigung

Dass die beiden Beschlüsse der Vorinstanz anonymisiert ergingen (im Beschluss zur ersten Auflage vom 15. Juni 2021 mit Nummern, in jenem zur zweiten Auflage vom 22. Februar 2022 mit Buchstaben), mag ungewöhnlich erscheinen, ist jedoch nicht zu beanstanden. Der Umstand, dass im Beschluss zur ersten Auflage nicht stets jede Einsprache separat abgehandelt wurde, sondern

eine thematische Abhandlung der Vorbringen der verschiedenen Einsprechenden gewählt wurde, führte dazu, dass nicht bloss ein einzelner Abschnitt des Entscheides zu der eigenen Einsprache gelesen werden konnte. Dies mag aus Sicht der einzelnen Einsprechenden nicht ideal sein, es ist ihnen aber durchaus zuzumuten, ein 80 Seiten umfassendes Dokument durchzulesen. Die thematische Gliederung, welche sich aufgrund der wiederkehrenden Themen in den Einsprachen durchaus anbot, liess zudem durchaus erkennen, wo und wie eine bestimmte Rüge behandelt wurde. Schliesslich gelang es auch sämtlichen Beschwerdeführenden, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Die vorliegend nach Beschwerden gegliederte Behandlung mag übersichtlicher sein, hat hingegen den Nachteil, dass entweder mit zahlreichen Verweisen oder ebenso vielen Wiederholungen gearbeitet werden muss. Der Beschluss der Vorinstanz genügt den Anforderungen an die Begründung von Verfügungen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.5.3 § 6 Zonenreglement / GFZu von max. 0.2

#### 3.3.5.3.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 4 führen aus, sie hätten in allen ihren Einsprachen verlangt, dass (erstens) in den einzelnen Bauzonen eine maximal zulässige unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) festzulegen sei und (zweitens) in der zweigeschossigen Wohnzone W2 eine solche von maximal 0.2 zuzulassen sei. Die Vorinstanz habe die Einsprache diesbezüglich abgewiesen (Beschluss vom 15. Juni 2021, S. 39 f., Ziff. 4 und 5) und sei auf die 2. Einsprache diesbezüglich nicht eingetreten (Beschluss vom 22. Februar 2022, S. 17 f., Ziff. 3).

Das Nichteintreten sei zu Unrecht erfolgt, weil die Baumassetabelle in § 6 ZR insofern Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage gewesen sei, als darin bei allen Bauzonen in der Spalte GFZu anstelle des bisherigen Terminus «frei» ein Strich «-» gesetzt worden sei (s. Zonenreglement, Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage, Darstellung als Synopse, dat. mit 15. Juni 2021). Dass die Vorinstanz auf die zweite Einsprache diesbezüglich nicht eingetreten sei, sei nichts weniger als eine Rechtsverweigerung und Verletzung von Art. 29 Abs. 1 BV.

Die Begründung des Gemeinderates im (abweisenden) Beschluss vom 15. Juni 2021 (S. 39 f., Ziff. 4 f.) sei völlig unzutreffend und stehe im krassen Widerspruch zum (klaren) übergeordneten Recht. Nach den übergeordneten Regelungen im interkantonalen und kantonalen Recht (Art. 2 i.V.m. Anhang 1, Ziff. 8.2 IVHB sowie § 37<sup>bis</sup> i.V.m. Anhang 1, Figur 16 KBV) seien auch unterirdische Geschossflächen an die Geschossflächenziffer anrechenbar. Unterscheide eine Gemeinde - wie in casu die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn - zwischen einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) und einer unterirdischen Geschossflächenziffer (GFZu) und lege sie für die letztere (GFZu) gar keine solche Ziffer fest (indem sie die GFZu als «frei» erkläre oder als «Maximum» bloss einen Strich «-» setze), würden unterirdische Geschossflächen nicht an die Geschossflächenziffer angerechnet. Dass unterirdische Geschossflächen nicht an die Geschossflächenziffer angerechnet würden, sei unzulässig (s. Mitteilungsblatt des Bau- und Justizdepartementes, 2020, Seite 44), weil dadurch die Definition und Messweise der Geschossflächenziffer, welche durch die IVHB (Art. 2 i.V.m. Anhang 1, Ziff. 8.2) und die KBV (§ 37<sup>bis</sup> i.V.m. Anhang 1, Figur 16) zwingend vorgegeben seien, abgeändert und damit gegen diese übergeordneten Regelungen verstossen werde. Unterscheide eine Gemeinde zwischen einer GFZo und einer GFZu müsse sie aufgrund der zwingend vorgegebenen Definition und Messweise im übergeordneten Recht also für beide eine bestimmte Ziffer (Zahl) als Maximum festlegen. Den Gemeinden stehe diesbezüglich - entgegen der unzutreffenden Auffassung der Vorinstanz (im Beschluss vom 15. Juni 2021, S. 39 f., Ziff. 4 f.) - kein Ermessensspielraum zu. Es erstaune deshalb nicht, dass alle Gemeinden, welche die Ortsplanungsrevision abgeschlossen und die Geschossflächenziffer als Nutzungsziffer bestimmt hätten, in ihren Zonenreglementen (ZR) neben einer GFZo durchwegs immer auch eine GFZu festgelegt hätten (ZR der Einwohnergemeinde [EG] Oensingen, Anhang IV und z.B. § 4; ZR der EG Fülenbach, z.B. § 6; ZR der EG Kestenholz, z.B. § 4, ZR der EG Däniken, z.B. § 8; ZR der EG Langendorf, Anhang 4 und z.B. § 4). Mit Blick darauf sei die Stadt Solothurn, die die Geschossflächenziffer als Nutzungsziffer bestimmt habe, gehalten, in den einzelnen

Bauzonen nebst einer GFZo jeweils auch eine GFZu, welche den örtlichen Verhältnissen Rechnung trage, festzulegen. Daran vermöchten auch die anderen Ausführungen des Gemeinderates im Beschluss vom 15. Juni 2021 (S. 39 f., Ziff. 4 f.) und im Raumplanungsbericht vom 29. Mai 2020 (insb. S. 115) nichts zu ändern. Diese Ausführungen seien unzutreffend und seitens der Beschwerdeführer bestritten (s. ergänzte Einsprache, Ziff. 3 und 3<sup>bis</sup>, und 2. Einsprache, Ziff. 3 und 4).

Im Zonenreglement (§ 6) sei für die 2-geschossige Wohnzone (W2) eine GFZu von maximal 0.2 festzulegen. Der Bau in den Untergrund tangiere sowohl öffentliche als auch private Interessen (insb. Schutz von Menschen und Sachen, Gewässerschutz, Veränderung des Verlaufs unterirdischer Gewässer, Anstauung und Abgrabung unterirdischer Gewässer, Stabilität des Terrains, Schutz vor Erschütterungen, Kollision mit Leitungen, etc.). Deshalb und mit Blick auf die in der W2 zulässige Geschosshöhe (2 Vollgeschosse) und die zulässige GFZo (maximal 0.4) sei es angemessen, eine GFZu von maximal 0.2 zuzulassen.

Als Fazit sei festzuhalten, dass die Vorinstanz dadurch, dass sie für die GFZu keine Ziffer (Zahl, Maximum) festgelegt habe, und zwar flächendeckend in allen Bauzonen, gegen zwingendes übergeordnetes Recht verstossen habe. Die Ortsplanungsrevision sei deshalb, weil rechtswidrig, und gestützt auf § 18 Abs. 2 PBG von Amtes wegen an die Gemeinde zurückzuweisen.

### 3.3.5.3.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führte in ihrem Beschluss vom 15. Juni 2021 Folgendes aus: «Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche, bestehend aus den Komponenten der Haupt- und Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen. An die GFZ nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,2 m liegt (§ 37<sup>bis</sup>; Anhang I Figur 16 KBV; Anhang I, Ziff. 8.2 Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe; IVHB). § 37<sup>bis</sup> KBV belässt den Gemeinden einen relativ erheblichen Ermessensspielraum, im Zonenreglement zwischen einer unter- und einer oberirdischen Geschossflächenziffer zu unterscheiden. Eine Verpflichtung dazu sieht das kantonale Recht dagegen nicht vor (vgl. auch Botschaft und Entwurf RRB Nr. 2012/1517 vom 3. Juli 2012, S. 13). Nichts anderes geht aus dem Mitteilungsblatt des Bau- und Justizdepartements 2020 hervor (a.a.O. S. 44). Die Stadt Solothurn macht von ihrem Handlungsspielraum Gebrauch, indem sie in § 6 nZR eine Differenzierung zwischen GFZu und GFZo vornimmt. Dabei legt sie jedoch bei der GFZu kein maximal zulässiges Mass für Untergeschosse fest, sondern bezeichnet diese als «frei». Eine solche Bezeichnung könnte zwar dahingehend interpretiert werden, es bestünden überhaupt keine Beschränkungen. Dies entspricht aber nicht dem Sinn und Zweck der Norm und auch nicht dem Willen der Planungs- oder Baubehörde. Es ist denkbar, für die diversen Bauzonen unterschiedliche Ziffern festzusetzen und beispielsweise eine Differenzierung zwischen den Wohnzonen einerseits und den reinen Gewerbe- oder Industriezonen andererseits vorzunehmen. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass grundsätzlich keine überall stimmige Ziffer existiert. Topographie, Parzellengrösse, Parzellenzuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Untergrund, bestehende Bebauung o.a. bilden Rahmenbedingungen, die es zu berücksichtigen gilt. Hinzu kommt Folgendes: Wird auf die Unterscheidung GFZo und GFZu verzichtet, werden mit der GFZ auch alle Flächen in Untergeschossen eingerechnet, so dass eine Gleichwertigkeit von Unter- und Obergeschossen entsteht. Es ist angesichts der Attraktivität von Obergeschossen anzunehmen, dass bei Neubauten tendenziell keine Untergeschosse oder Nebenräume mehr erstellt werden, sondern Geschosse über Terrain. Dies hat zur Folge, dass nicht nur die sichtbaren Volumina deutlich grösser werden, sondern auch die Gefahr besteht, dass bspw. keine Einstellhallen mehr erstellt werden, sondern die Parkplätze oberirdisch und somit im attraktiven Aussenraum geplant werden. Die Einordnung neuer (Erweiterungs-)Bauten ins Siedlungsbild würde - selbst mit qualitätssichernden Verfahren - aus städtebaulicher Sicht prekär. Um die Problematik der unerwünschten städtebaulichen Wirkung auffangen und das sichtbare Volumen steuern zu können, wird die Differenzierung GFZo und GFZu vorgenommen. Ziel der Bestimmung ist es, explizit festzulegen, dass die Unterniveaubauten bzw. Untergeschosse

nicht der GFZ anzurechnen sind. Vor diesem Hintergrund ist zwar kein Widerspruch zu § 37<sup>bis</sup> KBV zu erkennen, die Bezeichnung «frei» erscheint allerdings irreführend.

Es wird daher folgende Anpassung der Baumasstabelle beantragt: Anstelle des bisherigen Terminus «frei» wird ein Strich gesetzt, beispielsweise:

Zone	Geschossflächenziffer	
	Oberirdisch GFZo, Maximum	Unterirdisch GFZu, Maximum
...		–
2-geschossige Wohnzone	0.4	–
3-geschossige Wohnzone a	0.5	–
Arbeitszone AZ-a	1.5	–
...		

[Darstellung weicht geringfügig vom Original ab]

Nachdem grundsätzlich keine Pflicht zur Unterscheidung zwischen GFZu und GFZo besteht, braucht auf die Anträge der Einsprechenden, in der W2 sei eine maximale GFZu von 0.2 festzusetzen, nicht näher eingegangen zu werden. Wie bereits ausgeführt, sind Bodenbeschaffenheiten oder Grundwasservorkommen entscheidende Faktoren, die es verunmöglichen, eine beliebige Anzahl Untergeschosse zu erstellen. Die Frage, ob ein Bauvorhaben den materiellen Bestimmungen entspricht und ob allenfalls Auflagen oder Bedingungen aufzuerlegen sind, ist im jeweiligen Einzelfall im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Gleiches gilt auch hinsichtlich der von den Einsprechern vorgebrachten und abzuwägenden öffentlichen und privaten Interessen.

Gleiches gilt für die Festlegung einer GFZu von max. 0,15 in einer (neu zu schaffenden) W2spez. Wie in den Erwägungen hinsichtlich der Einsprachen zum Zonenplan 1, Bst. F Ziff. 1 dargelegt, ist der Antrag, im Fegetzquartier eine spezielle Wohnzone W2spez zu schaffen, abzulehnen. Es erübrigen sich nähere Ausführungen zu deren Begehren, in derselben Zone eine GFZu von maximal 0.15 festzulegen. Die Einsprache ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

Nach dem Gesagten besteht keine Veranlassung für eine weitergehende Regelung. Die Einsprachen, in der W2 eine GFZu max. von 0.2 und in der beantragten W2spez eine GFZu max. 0.15 festzulegen, sind abzuweisen».

### 3.3.5.3.3 Würdigung

Wie die Beschwerdeführer 4 ausführen, hat die Vorinstanz die Begehren im Entscheid zur ersten Auflage abgewiesen. Dabei hielt sie fest, dass die Bezeichnung «frei» missverstanden werden könnte und deshalb ein Strich («-») gesetzt werde. Es handelte sich mithin nicht um eine inhaltliche Änderung, welche erneut anfechtbar gewesen wäre. Die diesbezüglichen Begehren der hierortigen Beschwerdeführer 4 richteten sich denn auch nicht gegen die veränderte Bezeichnung, sondern wiederholten vielmehr, was auch bereits bezüglich der ersten Auflage geltend gemacht wurde. Die Vorinstanz ist im Beschluss vom 22. Februar 2022 zurecht nicht darauf eingetreten.

Zunächst stellt sich die Frage, ob die ursprünglich in sämtlichen Zonen als «frei» bezeichnete unterirdische Geschossflächenziffer, welche mit der zweiten Auflage in sämtlichen Zonen mit ei-

nem Strich «-» gekennzeichnet wurde, zulässig ist. Dem Raumplanungsbericht lässt sich auf Seite 115 Folgendes entnehmen: «Nach Definition in der KBV (§ 37<sup>bis</sup>) werden bei der GFZ alle Geschossflächen angerechnet, d.h. im Unterschied zur früheren AZ auch die Untergeschosse, die Dachgeschosse und die Attikas. Weil nur die Obergeschosse vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind, wird die GFZ aufgeteilt in eine oberirdische GFZo und eine unterirdische GFZu. Die unterirdische GFZu ist kein für die Öffentlichkeit relevantes Mass, sie ist deshalb in allen Zonen frei und in der Baumassentabelle mit «-» bezeichnet». Etwas widersprüchlich sind die Ausführungen der Vorinstanz im vorstehend auszugsweise zitierten Entscheid vom 15. Juni 2021, wonach die Bezeichnung «frei» missverstanden werden könnte und die GFZu deshalb mit einem Strich «-» zu kennzeichnen sei, zumal auch mit einem Strich grundsätzlich keine Beschränkung vorliegt. Im Zusammenhang mit der restlichen Begründung ist anzunehmen, dass klargestellt werden sollte, dass sich durchaus aus anderen Gründen als dem Zonenreglement (so etwa bei Grundwasserproblematiken) im Einzelfall Beschränkungen ergeben können. Insoweit ist dies nicht zu beanstanden. Soweit die Vorinstanz aber ausführt, Ziel der Bestimmung sei es, explizit festzulegen, dass die Unterniveaubauten bzw. Untergeschosse nicht der GFZ anzurechnen seien (so auch der Nachtrag zum Raumplanungsbericht vom 9. August 2021, S.12), ist den Beschwerdeführern 4 grundsätzlich Recht zu geben, dass dies gemäss den Vorgaben der IVHB nicht zulässig ist (dies ist auch dem von den Beschwerdeführern 4 auszugsweise eingereichten Mitteilungsblatt 2022 des BJD zu entnehmen). Vorliegend wird aber nicht der unterirdische Teil der GFZ nicht angerechnet (auch wenn dies fälschlicherweise so ausgeführt wird), sondern es wird eine separate GFZu geschaffen, welche grundsätzlich unbeschränkt ist. Dies steht der Vorinstanz als Planungsbehörde unter Vorbehalt von Recht- und Zweckmässigkeit frei. So bezeichnete auch etwa die Gemeinde Gerlafingen die GFZu in ihrem Zonenreglement (vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 2022/1939 vom 20. Dezember 2022) in mehreren Zonen als «frei». Dass die unterirdische Geschossflächenziffer nun in sämtlichen Zonen «frei» sein soll, mag etwas ungewöhnlich erscheinen, liegt aber im planerischen Ermessen der Vorinstanz und ist nicht per se rechtswidrig oder unzweckmässig, zumal der Raumplanungsbericht grundsätzlich zurecht festhält, dass die GFZu im Vergleich zur oberirdischen GFZ in den meisten Fällen von deutlich geringerer Relevanz ist. Soweit die Beschwerdeführer konkret die Festlegung einer maximalen GFZu von 0.2 verlangen, ist darauf hinzuweisen, dass der Regierungsrat lediglich die bestehende Planung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit hin überprüft. Ob die vorliegende Planung für das Fegetz-Quartier rechtmässig und nicht unzweckmässig ist, ist sogleich, im Rahmen der ebenfalls verlangten Zonierung als W2spez zu prüfen.

### 3.3.5.4 Zonenplan 1 (Nutzung) und (insb.) § 6 Zonenreglement: Zuweisung des Fegetzhof-Quartiers zu einer speziellen 2-geschossigen Wohnzone (W2spez)

#### 3.3.5.4.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer rügen, sie hätten in der ergänzten Einsprache (Ziff. 4 bis 6) und in der 2. Einsprache (Ziff. 5 bis 7) die bestehende prekäre Wasserproblematik im Fegetzhof-Quartier, wo diverse Grundeigentümer mit (im Untergeschoss) eindringendem Wasser zu kämpfen hatten und haben, thematisiert und verlangt, dass das ganze Fegetzhof-Quartier im Zonenplan 1 (Nutzung) und Zonenreglement (insb. § 6) einer speziellen 2-geschossigen Wohnzone (W2spez) zu-zuweisen sei, in der (a) die Anzahl Untergeschosse auf maximal ein Untergeschoss und die Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu) auf maximal 0.15 beschränkt und (b) andere Einbauten ins Erdreich (wie unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und dergleichen) generell ausgeschlossen (verboten) seien. Als Beweismittel seien der Beizug von bestimmten Akten, die Befragung von 13 betroffenen Grundeigentümern und von Zeugen, ein Augenschein sowie - wie bereits im Mitwirkungsverfahren zur Ortsplanungsrevision - auch Abklärungen der geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse im ganzen Fegetzhof-Quartier durch einen unabhängigen Gutachter beantragt worden. Dazu hätten sie einlässlich dargelegt, aus welchen Gründen der geologisch-hydrogeologische Bericht der Wanner AG, Solothurn, vom 30. Juni 2017 (ergänzt am 20. Juli 2017) äusserst mangelhaft sei und deshalb nicht als schlüssige Grundlage anerkannt werden könne (s. zu alledem: ergänzte Einsprache, Ziff. 4 bis 6, und 2. Einsprache, Ziff. 5 bis 7). Die

Vorinstanz habe sich zu den beantragten Befragungen (13 Grundeigentümer und Zeuge Toni Flury) gar nicht geäußert, auf die anderen Beweisanträge sei sie (mit Beschluss vom 15. Juni 2021, S. 4, Ziff. 6) nicht eingetreten bzw. habe sie (mit Beschluss vom 22. Februar 2022, S. 17 f., Ziff. 2 und 5) abgewiesen mit der Begründung, diese würden (bloss) das hängige Verfahren betreffend Anpassung Teilzonen- und Gestaltungsplan «Fegetzhof» mit Sonderbauvorschriften betreffen. Den Antrag in der Sache (ergänzte Einsprache, Antrag 3) habe sie (mit Beschluss vom 15. Juni 2021, S. 40, Ziff. 5) abgewiesen. Die Vorinstanz habe sowohl die Beweisanträge der Beschwerdeführer als auch deren Antrag 3 zu Unrecht abgewiesen. Die von den Beschwerdeführern 4 gestellten Beweisanträge betreffen nicht nur das hängige Verfahren betreffend Anpassung Teilzonen- und Gestaltungsplan «Fegetzhof» mit Sonderbauvorschriften, sondern auch die vorliegende Ortsplanungsrevision, in welcher die Nutzung des Bodens auch im Fegetzhof-Quartier verbindlich festgelegt werden soll. Dass dabei auch in der Ortsplanungsrevision die prekäre Wasserproblematik im Fegetzhof-Quartier adäquat behandelt und berücksichtigt werden müsse, liege zwar auf der Hand, ergebe sich aber auch aus der Planungspflicht der Gemeinde. Diese gebiete es ihr, alle relevanten Umstände und Interessen zu ermitteln und zu berücksichtigen. Dazu gehöre auch die prekäre Wasserproblematik im Fegetzhof-Quartier. Die Vorinstanz habe alle von den Beschwerdeführern 4 angerufenen und angebotenen Beweismittel ohne stichhaltige Gründe nicht abgenommen und folglich den relevanten Sachverhalt unrichtig, unvollständig, einseitig und willkürlich festgestellt. Dadurch habe sie nicht nur ihre Planungspflicht (Art. 2 RPG und § 7 ff. PBG) verletzt, sondern auch den Anspruch der Beschwerdeführer 4 auf rechtliches Gehör, ihr Recht auf Beweis sowie ihr Recht auf richtige (und willkürfreie) Feststellung des Sachverhaltes (Art. 9 und Art. 29 Abs. 2 BV sowie §§ 14 und 27 VRG, Untersuchungsgrundsatz) verletzt. Die Beschwerdeführer 4 müssten deshalb die von der Vorinstanz zu Unrecht abgewiesenen Beweisanträge auch im Verfahren vor dem Regierungsrat stellen. Aufgrund neuer Ereignisse seien diese Beweisanträge zudem zu ergänzen. Die Beschwerdeführer 4 stellen hiermit die folgenden Beweisanträge:

1. Es seien (im Beisein des unterzeichnenden Vertreters der Beschwerdeführer 4) zur Wasserproblematik im Fegetzhof-Quartier zu befragen als: a) Parteien oder Auskunftspersonen: Brunner Marcel und Brunner Yolina, (Fegetzhofweg 36), Carneori Christian und Carneori Silvia (Fegetzhofweg 32), Furrer Andreas und Furrer Esther (Fegetzhofweg 9), Reize Christoph (Fegetzhofweg 13), Reize Andrea (Solothurn), Rötheli Brigitte (Verenaweg 10) und Rötheli Jürg (Mainaustrasse 43, Zürich), Sperisen Verena (Fegetzhofweg 12), Süess Raphael und Süess Kinga (Fegetzhofweg 30) sowie Straub Jürg und Brotschi Straub Rahel (Fegetzhofweg 8); b) Zeuge: Toni Flury, Dürrbachstrasse 3, 4522 Rüttenen; c) Zeuge: Herr Saner, Baugruppenleiter, Werkhof der EG der Stadt Solothurn.

2. Es seien die geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse (inkl. Verlauf und Mächtigkeit der unterirdischen Gewässer) im ganzen Fegetzhof-Quartier (nicht bloss beschränkt auf GB Solothurn Nr. 6563) durch einen unabhängigen Gutachter abzuklären. Dabei seien die Beschwerdeführer 4 in genügender Weise in diese Abklärungen einzubeziehen, insbesondere indem sie sich vorgängig zur Person des ausgewählten Gutachters und zu den Fragen, die diesem zu unterbreiten sind, äussern können. Die Kosten seien der Stadt Solothurn als planendes Gemeinwesen aufzuerlegen.

Alle beantragten Befragungen seien für die Feststellung des relevanten Sachverhaltes (bezüglich Wasserproblematik im Fegetzhof-Quartier) zwingend erforderlich, ebenso als Grundlage für die ebenfalls beantragten Abklärungen der geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse im ganzen Quartier durch einen unabhängigen (unvoreingenommenen) Gutachter. Bei dieser Gelegenheit sei nochmals wiederholt, dass nicht auf den geologisch-hydrogeologischen Bericht der Wanner AG, Solothurn, vom 30. Juni 2017 (ergänzt am 20. Juli 2017) abgestellt werden könne. Dieser Bericht bilde keine vollständige, nachvollziehbare und klare Grundlage für die Beurteilung. Der Bericht leide an gravierenden Mängeln, weil er allein im Auftrag des Projektverfassers und ohne jeglichen Einbezug der Quartier-Bewohner und Beschwerdeführer erstellt worden sei und weil

damit nicht die geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse im ganzen Fegetzhof-Quartier abgeklärt worden seien, sondern nur diejenigen auf dem Baugrundstück (GB Solothurn Nr. 6563). Abgesehen davon leide dieser Bericht an weiteren Mängeln. Insbesondere seien darin keinerlei Angaben zu Verlauf und Mächtigkeit der unterirdischen Gewässer im Quartier enthalten. Die allseits bekannten Fälle mit (im Untergeschoss) eindringendem Wasser seien nicht komplett erfasst worden (es fehlten die Fälle der in Ziff. 9.1. bis 9.6 der Beschwerdebeurteilung genannten Eigentümer; auch die später zutage getretene Aus-/Unterspülung des Fegetzhofweges sei darin nicht thematisiert, Beschwerdebeurteilung Ziff. 9.9. mit dortigen Verweisen). Zudem sei der Wasserspiegel in einer ausgesprochenen Trockenperiode (im Sommer 2017) erhoben worden (wobei auch das Jahr 2017 insgesamt bezgl. Niederschlagsmenge unterdurchschnittlich gewesen sei, s. Beleg 108) und die (nicht nur, aber vor allem) im Winter vorkommenden Vernässungen auf dem Baugrundstück (s. Belege 109 und 110) darin nicht thematisiert. Zudem fehlten gesicherte Angaben über die Schichten und deren Beschaffenheit in einer Tiefe ab 3,9 m unter der Erdoberfläche. Ausserdem ergebe sich aus den bei den Akten liegenden Unterlagen (s. Beleg 61, Ziff. 42, samt den dort genannten Beilagen) klar, dass dem Verfasser des vorgenannten Berichts, Dr. sc. nat. ETH CHGEOL<sup>cert</sup> Piet Ouwehand, die im Fegetzhof-Quartier bestehenden Wasserprobleme eigentlich bekannt seien. In seiner E-Mail an Christoph Reize vom 18. Januar 2013 halte er (auf Seite 2, Mitte) u.a. fest: «Die von Ihnen beschriebenen Phänomene sowie die Erkenntnisse im Umfeld (inkl. 'Überbauung Kummer') zeigen, dass der Grundwasserspiegel zeitweise sehr hoch liegt und an einzelnen Stellen sogar vorübergehend Wasser an der Terrainoberfläche austritt.» In einer von ihm verfassten Aktennotiz vom 25. Juni 2013 über die Besprechung vom 19. Juni 2013 betreffend Wassereintritte am Fegetzhofweg und Verenaweg habe er u.a. (auf Seite 2, Feststellungen, Abs. 2) festgehalten: «Da die Untergrundverhältnisse im ganzen Baufeld zwischen Verenaweg, Fegetzhofweg und Herrenweg ähnlich sind, sollte die Entwässerung des ganzen Gebietes überprüft und bei Bedarf eine Optimierung gemeinsam angegangen werden.» Die Tatsache, dass Dr. sc. nat. ETH CHGEOL<sup>cert</sup> Piet Ouwehand diese von ihm selbst verfassten Feststellungen und Erkenntnisse in keiner Art und Weise in seinen Bericht vom 30. Juni 2017 (ergänzt am 20. Juli 2017) aufgenommen und gewürdigt habe, erstaune doch sehr und sei nicht nachvollziehbar, zumal die Wasserproblematik im ganzen Fegetzhof-Quartier im Zeitpunkt der Erteilung des Auftrags zur Erstellung des Berichts bereits zur Diskussion gestanden habe. Dass die Nachbarn dieses Thema im Rahmen der Mitwirkung mittels Einwendung aufgegriffen hätten, sei auch dem Verfasser des Berichts bekannt gewesen, wie sich aus dem Anhang des Berichts (s. Anhang 10) ergebe. Mit Blick darauf hegten die Beschwerdeführer 4 allergrösste Zweifel an der Aussagekraft des Berichtes, aber auch an der Unabhängigkeit und Glaubwürdigkeit des Berichtsverfassers. Die Beschwerdeführer 4 könnten diesen Bericht jedenfalls nicht als schlüssige Grundlage anerkennen. Mit diesem vom Projektverfasser in Auftrag gegebenen Bericht könne kein Beweis erbracht werden. Bei diesem Bericht handle es sich ähnlich wie bei Privatgutachten - um blosser Parteibehauptungen. Es seien deshalb, wie beantragt (s. oben Ziff. 8, Beweisanspruch 2), die geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse (inkl. Verlauf und Mächtigkeit der unterirdischen Gewässer) im ganzen Quartier (nicht bloss beschränkt auf GB Solothurn Nr. 6563) durch einen unabhängigen Gutachter abzuklären, wobei die Beschwerdeführer 4 in genügender Weise in Abklärungen einzubeziehen seien, insbesondere indem sie sich vorgängig zur Person des ausgewählten Gutachters und zu den Fragen, die diesem zu unterbreiten sind, äussern könnten.

Die Vorinstanz habe den Antrag, das Fegetzhof-Quartier einer speziellen 2-geschossigen Wohnzone (W2spez) zuzuweisen (s. oben Ziff. 7) zu Unrecht abgewiesen. Die Begründung der Vorinstanz (im Beschluss vom 15. Juni 2021, S. 40, Ziff. 5) sei unzutreffend. Die zulässige Nutzung des Bodens (samt Einschränkungen) müsse nach dem raumplanerischen Stufenbau im Nutzungsplan erfolgen und nicht im Baubewilligungsverfahren. Die Stadt Solothurn müsse, wie ausgeführt, in den einzelnen Bauzonen nebst einer GFZo jeweils auch eine GFZu, welche den örtlichen Verhältnissen Rechnung trage, festlegen. Deshalb sowie aufgrund der bestehenden, sehr prekären Wasserproblematik im Fegetzhof-Quartier (s. oben Ziff. 7 ff., insb. Ziff. 9) und zum Schutz der öffentlichen und privaten Interessen (insb. Schutz von Menschen und Sachen, Gewässerschutz, Veränderung des Verlaufs unterirdischer Gewässer, Anstauung und Abgrabung unterirdischer

Gewässer, Stabilität des Terrains, Schutz vor Erschütterungen, Kollision mit Leitungen, etc.) und somit auch zum Schutz des Eigentums der Beschwerdeführer 4, sei es zwingend erforderlich, dass das ganze Fegetzhof-Quartier (inkl. GB Solothurn Nr. 6563) im Zonenplan 1 (Nutzung) und Zonenreglement (insb. § 6) einer speziellen 2-geschossigen Wohnzone (W2spez) zugewiesen werde, in welcher die Anzahl Untergeschosse auf maximal ein Untergeschoss und die Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu) auf maximal 0.15 beschränkt sowie andere Einbauten ins Erdreich (wie unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und dergleichen) generell ausgeschlossen (also verboten) seien. Diese Einschränkungen berücksichtigten die konkreten Verhältnisse im Fegetzhof-Quartier: Im Fegetzhof-Quartier wiesen alle bestehenden Häuser (maximal) ein Untergeschoss auf, wobei diese Untergeschosse jeweils nicht über den Grundriss des darüber liegenden Erdgeschosses hinausragten und flächenmässig (maximal) die Fläche des Erdgeschosses umfassten. Die Autoabstellplätze seien bei allen bestehenden Häusern ausschliesslich oberirdisch angeordnet (Carports). Unterirdische Autoabstellplätze oder andere Einbauten ins Erdreich bestünden keine. Die angefochtenen Beschlüsse der Vorinstanz seien aufzuheben und die Sache an die Gemeinde zurückzuweisen.

#### 3.3.5.4.2 Würdigung

Wie bereits vorstehend erwähnt, kann Gegenstand der vorliegenden Überprüfung bloss die Recht- und Zweckmässigkeit der von der Vorinstanz gewählten Zonierung sein. Während der Regierungsrat offensichtliche Mängel oder Planungsfehler selbst beheben kann, steht es ihm grundsätzlich nicht frei, anstelle der Vorinstanz eine Planung vorzunehmen. Insofern sind die Rechtsbegehren der Beschwerdeführer 4 betreffend die Zuweisung des Quartiers zu einer Zone W2spez und die Festlegung von maximalen unterirdischen Geschossflächenziffern (vorstehend in Ziff. 3.3.5.3 max. 0.2 bzw. vorliegend max. 0.15) sowie weiterer Einschränkungen von vornherein zum Scheitern verurteilt.

Den Ausführungen der Beschwerdeführer 4 lässt sich entnehmen, dass die (zahlreichen) beantragten Befragungen im Wesentlichen zu Wassereintritten im Keller und Wasseraufstössen in den letzten fünfzehn Jahren erfolgen sollten. Die Grundwasserproblematik im Fegetzhof-Quartier an sich ist hingegen unbestritten, weshalb sowohl die Befragungen als auch ein Augenschein unterbleiben können. Auch ein Beizug der Akten des vor Verwaltungsgericht hängigen Beschwerdeverfahrens betreffend den Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof ist nicht notwendig.

Die grundsätzlich unbeschränkte GFZu steht in einem gewissen Widerspruch zu der im Fegetzhof-Quartier bestehenden Grundwasserproblematik. Der Argumentation, dass die Vorinstanz sich der Grundwasserproblematik zwingend auf Stufe Nutzungsplanung hätte annehmen müssen, kann jedoch nicht gefolgt werden. Dies wäre zwar durchaus eine Möglichkeit, sofern sich denn die Verhältnisse tatsächlich auf sämtlichen Parzellen genügend ähnlich zeigen würden, die von der Vorinstanz gewählte Variante der grundsätzlich unbeschränkten GFZu, welche im Baubewilligungsverfahren betreffend das konkrete Bauvorhaben und die entsprechende Parzelle unter Umständen Einschränkungen erfährt, ist deswegen aber nicht unzweckmässig. Ob die Grundwasserhältnisse wirklich im gesamten Gebiet beinahe identisch sind, so dass sich eine einheitliche Regelung in der Gesamtrevision der Ortsplanung anbieten würde, kann offen bleiben, ist aber zumindest zu bezweifeln. Jedenfalls stellten auch die Beschwerdeführer 4 den Beweisantrag, es seien die geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse (inkl. Verlauf und Mächtigkeit der unterirdischen Gewässer) im ganzen Fegetzhof-Quartier (nicht bloss beschränkt auf GB Solothurn Nr. 6563) durch einen unabhängigen Gutachter abzuklären. Anders als ein Baugesuchsverfahren im Rahmen eines konkreten Projekts bietet die Gesamtrevision der Ortsplanung kaum den geeigneten Rahmen, einer von Parzelle zu Parzelle unterschiedlichen Situation (mit einer für das ganze Gebiet geltenden Regelung) gerecht zu werden. Dass die Vorinstanz eine allfällige Beschränkung der möglichen GFZu ins Baugesuchsverfahren verschiebt, ist - selbst wenn die Verhältnisse eine Regelung im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zulassen - nicht zu beanstanden.

Schliesslich benötigt der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) eine Bewilligung des Amtes für Umwelt, dessen Praxis diesbezüglich in den letzten Jahren deutlich strenger geworden ist. Eine relevante Beeinträchtigung der Grundwasserströme kann deshalb verneint werden. Sofern bei einem Einbau über dem MGW und unter dem höchsten Grundwasserspiegel (HGW) Beeinträchtigungen geltend gemacht würden, wären diese zivilrechtlicher Natur und müssten auf den Zivilweg verwiesen werden. Nach den Gesagten erweist sich die Planung nicht als rechtswidrig oder unzweckmässig, weshalb die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen ist.

### 3.3.5.5 § 52 Zonenreglement/Anhang 3: Auflistung des TZ/GP Fegetzhof unter Ziff. 1.1

#### 3.3.5.5.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 4 hätten in ihren Einsprachen (zum Zonenreglement § 52/Anhang 3) verlangt, dass der Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof (genehmigt mit RRB Nr. 2006/683 vom 4. April 2006) im Anhang 3 unter Ziffer 1.1 (Weiterhin rechtsgültige Nutzungs- und Erschliessungspläne) aufzulisten sei, und nicht unter Ziffer 1.2. Die Vorinstanz habe die (ergänzte) Einsprache diesbezüglich abgewiesen (Beschluss vom 15. Juni 2021, S. 46, Ziff. 2). Dies zu Unrecht: Der im 2006 genehmigte Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof stehe weiterhin in Geltung. Hingegen sei die vom 29. März 2018 bis 30. April 2018 öffentlich aufgelegte Anpassung des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Fegetzhof» nicht in Kraft. Diese Plan-Anpassung werde voraussichtlich auch nicht in Kraft treten, zumal die hierortigen Beschwerdeführer den abweisenden Beschluss des Regierungsrates (RRB Nr. 2021/1880 vom 14. Dezember 2021) beim Verwaltungsgericht angefochten hätten, mit der Zuversicht, dass dieses unabhängige Gericht ihre Vorbringen unparteiisch und unvoreingenommen höre. Der rechtsgültige Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof (genehmigt mit RRB Nr. 2006/683 vom 4. April 2006) sei deshalb im Zonenreglement (§ 52 resp. Anhang 3) unter den weiterhin rechtsgültigen Nutzungs- und Erschliessungsplänen (Ziffer 1.1) aufzulisten.

Das hängige Verfahren betreffend die Anpassung des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Fegetzhof» mit Sonderbauvorschriften) habe einen engen sachlichen Zusammenhang zur vorliegenden Ortsplanungsrevision, weil die prekäre Wasserproblematik im Fegetzhof-Quartier und die damit verbundene Frage nach der zulässigen unterirdischen Nutzung (AZ bzw. Geschossflächenziffer), die Zonierung der (2012 ab GB Solothurn Nr. 6563 an die Eigentümerin von GB Solothurn Nr. 1957 verkauften) Teilparzelle von 103 m<sup>2</sup> sowie der (am Fegetzhof angebaute) Schopf Gegenstand beider Verfahren sei. Die Beschwerdeführer 4 verlangen den Beizug der kompletten Akten des Verwaltungsgerichtsverfahrens VWBES.2022.12.

#### 3.3.5.5.2 Würdigung

Die Vorinstanz hat anlässlich der Ortsplanungsrevision sämtliche Nutzungspläne überprüft und diese im Anhang 3 des Zonenreglementes in weiterhin rechtsgültige (Ziff. 1.1), zu überprüfende (Ziff. 1.2) und aufzuhebende Pläne unterteilt. Die Beschwerdeführer 4 verkennen, dass der Entscheid der Vorinstanz, einen Nutzungsplan zu überprüfen, nicht anfechtbar ist, zumal dies nach Ablauf des Planungshorizontes von 15 Jahren von Gesetzes wegen stattzufinden hat. Erst wenn die die Planungsbehörde Änderungen beschliesst, sind diese - jedoch (sofern die Änderungen oder Aufhebungen nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen) im betreffenden Nutzungsplanverfahren - anfechtbar. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof wurde von der Vorinstanz überprüft und entsprechende Änderungen beschlossen. Gegen die geänderte Planung ist derzeit eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde hängig (VWBES.2022.12). Ob der Regierungsrat die Planung richtigerweise als recht- und zweckmässig beurteilt hat, wird das Verwaltungsgericht beurteilen. Die Einteilung des Teilzonen- und Gestaltungsplans Fegetzhof in die Kategorie der zu überprüfenden Nutzungspläne ist in Anbetracht der tatsächlich erfolgten Überprüfung jedenfalls nicht zu beanstanden und eine andere Einteilung hätte auf die bereits erfolgte Planung ohnehin keinen Einfluss. Selbst wenn das Verwaltungsgericht zum Schluss käme, die neue Nutzungsplanung sei nicht rechtens, stünde es der Vorinstanz grundsätzlich frei,

einen erneuten Anlauf zu nehmen. Ein Beizug der Akten des Verwaltungsgerichtsverfahrens VWBES.2022.12 ist nicht notwendig.

3.3.5.6 Zonenplan 2 (Schutzgebiete und Schutzobjekte): Der westseitige Schopf am Fegetzhof sei nicht als schützenswerte Baute festzulegen

3.3.5.6.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 4 hätten in der ergänzten Einsprache (zum Zonenplan 2/Schutzgebiete und Schutzobjekte) verlangt, dass der (auf der Westseite) am Fegetzhof angebaute Schopf, welcher nach dem rechtsgültigen Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof (genehmigt mit RRB Nr. 2006/683 vom 4. April 2006) abgebrochen werden müsse, nicht als schützenswerte Baute festzulegen sei. Die Vorinstanz habe die (ergänzte) Einsprache auch diesbezüglich zu Unrecht abgewiesen (Beschluss vom 15. Juni 2021, S. 53, Ziff. 6). In der Begründung räume die Vorinstanz zwar ein, dass der Schopf im Laufe der Zeit immer wieder verändert worden sei. Dies werde durch einen Plan vom 2. November 1946, in den die Beschwerdeführer 4 von der Stadt Solothurn Einsicht erhalten hätten, bestätigt (s. Beleg 002). Daraus ergebe sich, dass der Schopf 1946 wesentlich kleiner gewesen sei als der heute bestehende (der heute bestehende Schopf sei beidseits auf die Flucht der Hauptfassaden des Hauptgebäudes gebaut, der 1946 bestehende Schopf sei beidseits deutlich von der Flucht der Hauptfassaden zurückgesetzt). In der Begründung räume die Vorinstanz auch weiter ein, dass dem Schopf singulär keine wesentliche architektonische Bedeutung zukomme. Trotzdem komme der Gemeinderat zu einer «Schutzvermutung», einzig mit der Begründung, dass der Schopf «Teil des Gesamtkomplexes» sei. Dies sei sachlich völlig unhaltbar und willkürlich. Der Schopf sei bereits 2006 Teil des Gesamtkomplexes gewesen, als mit dem (mit RRB Nr. 2006/683 vom 4. April 2006 genehmigten) Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof verbindlich festgelegt worden sei, dass der Schopf abgebrochen werden müsse (s. Bezeichnung «Abbruch» auf dem Plan sowie S 8 der Sonderbauvorschriften). Der Schopf sei 2006 also sicher nicht als schützenswert qualifiziert worden, sondern ausdrücklich zum Abbruch freigegeben. Aus welchen Gründen dieser zum Abbruch freigegebene Schopf heute nun plötzlich eine «schützenswerte Baute» sein solle, sei weder ersichtlich noch dargetan. Dieser Schopf (als Garage genutzter Anbau) sei jüngeren Datums und gehöre zweifellos nicht zum schützenswerten Teil des Fegetzhofs. Er könne somit auch nicht als schützenswerte Baute klassifiziert werden. Der (auf der Westseite) am Fegetzhof angebaute Schopf sei im massgebenden Zonenplan 2 (Schutzgebiete und Schutzobjekte) nicht als schützenswerte Baute darzustellen und festzulegen. Die angefochtenen Beschlüsse der Vorinstanz seien aufzuheben und die Sache an die Gemeinde zur neuen Beschlussfassung zurückzuweisen.

3.3.5.6.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führt in ihrem Entscheid zur ersten Auflage aus (S. 53), der westseitig am Scheunenteil angeschlossene Schopfanbau sei bereits auf einem Gemälde aus dem Jahre 1850 zu erkennen, sei zum damaligen Zeitpunkt jedoch vermutlich noch aus Holz angefertigt worden. Bereits die ersten Bauarchivakten aus den Jahren 1919/1920 wiesen den Schopf als bestehend und gemauert aus. Dass dieser im Laufe der Zeit nicht weiter verändert worden wäre, lasse sich aufgrund von Akten nicht belegen. Es sei indessen nicht das Einzelobjekt des Schopfs ausschlaggebende Komponente für die Klassifizierung als «schützenswert», da diesem singulär betrachtet keine wesentlich architektonische Bedeutung zukomme. Die Schutzvermutung gründe auf dem Umstand, dass es sich hierbei um einen Teil des Gesamtkomplexes handelt und sei daher gerechtfertigt.

3.3.5.6.3 Würdigung

Im rechtskräftigen Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2006/683 vom 4. April 2006) ist ein Abbruch des Schopfes zwingend vorgesehen ist (spätes-

tens mit Beginn der Realisierung des Baubereichs A). Aus diesem Grunde mag es komisch anmuten, wenn der Schopf nun - zusammen mit dem restlichen Fegetzhof - als schützenswert klassiert werden soll. Der Gestaltungsplan wurde aber, wie vorstehend bereits ausgeführt, zwischenzeitlich überarbeitet und ist derzeit beim Verwaltungsgericht hängig. Die Schutzvermutung macht in Anbetracht des Bestehens seit 1850 bzw. 1919/1920 (gemauert) und insbesondere der auf dem restlichen Komplex liegenden Schutzvermutung - trotz allfällig späterer Veränderungen - durchaus Sinn, zumal die Vorinstanz offenbar nicht an der Planung aus dem Jahre 2006 festhalten will. Dabei spielt es keine Rolle, ob der im Jahre 2006 vorgesehene Abbruch eine Fehlbeurteilung darstellte, zumal die Planbeständigkeit der Abänderung des Gestaltungsplans nicht im Wege steht. Die Grundeigentümerin selbst wehrt sich denn bezeichnenderweise auch nicht gegen den Eintrag im Bauinventar. Dieser ist jedenfalls weder rechtswidrig noch unzweckmässig. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

3.3.5.7 Zonenplan 1 (Nutzung): Zuweisung einer Teilparzelle von 103 m<sup>2</sup> (verkauft im Jahre 2012 ab GB Solothurn Nr. 6563 an GB Solothurn Nr. 1957) zu der beantragten W2spez, eventualiter der W2 und Verlauf der Zonengrenze

3.3.5.7.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 4 hätten in der ergänzten Einsprache (zum Zonenplan 1/Nutzung) verlangt, dass die Teilparzelle von 103 m<sup>2</sup>, welche im Jahre 2012 ab GB Solothurn Nr. 6563 an die Eigentümerin von GB Solothurn Nr. 1957 verkauft worden sei, der beantragten speziellen 2-geschossigen Wohnzone (W2spez), eventuell der 2-geschossigen Wohnzone (W2), zuzuweisen sei und der Verlauf der Zonengrenze zwischen GB Solothurn Nrn. 6563 und 1957 entsprechend dem heute rechtsgültigen Zonenplan unverändert zu belassen sei. Die Vorinstanz sei (mit Beschluss vom 15. Juni 2021, S. 4, Ziff. 6) auf diesen Antrag nicht eingetreten, und zwar völlig zu Unrecht, weil die Zonierung der betreffenden Teilparzelle Gegenstand der Ortsplanungsrevision gewesen sei, sei und auch sein müsse. Im Verfahren betreffend Anpassung des Teilzonen- und Gestaltungsplan «Fegetzhof» mit Sonderbauvorschriften sei die betreffende Teilparzelle zwar Gegenstand (der Anpassung) des Gestaltungsplans gewesen, aber nicht Gegenstand einer Anpassung des (Teil-)Zonenplans. Durch das Nichteintreten auf diesen Antrag habe die Vorinstanz den Beschwerdeführern 4 das Recht verweigert und Art. 29 Abs. 1 BV verletzt. Die angefochtenen Beschlüsse des Gemeinderates seien aufzuheben und die Sache an die Gemeinde zur neuen Beschlussfassung zurückzuweisen. Die Umzonung der betreffenden Teilparzelle von der (bisherigen) 2-geschossigen Wohnzone (W2a) neu in die Bestandeszone sei planerisch falsch, rechtswidrig und offensichtlich unzweckmässig (§ 18 PBG). Diese Teilparzelle diene nach dem rechtsgültigen Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof (genehmigt mit RRB Nr. 2006/683 vom 4. April 2006) der Erschliessung (Zufahrt) von GB Solothurn Nrn. 6563 und 1957. Nach diesem rechtsgültigen Plan müsse - wie bereits oben erwähnt - der auf dieser Teilparzelle stehende, am Fegetzhof (auf der Westseite) angebaute - und nicht schutzwürdige! - Schopf zwingend abgebrochen werden. Die freiwillige und allein im privaten Interessen erfolgte Grenzmutation (Weiternutzung nicht schützenswerter Schopf, Vermeidung Abbruchkosten) sei planungsrechtlich völlig irrelevant. Unabhängig von den (jeweiligen) Eigentumsverhältnissen könnten der Abbruch des Schopfes und die Realisierung der Erschliessung auch heute noch jederzeit gestützt auf den geltenden Plan (rechtsgültigen Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof) durchgesetzt werden. Dies werde auch notwendig sein und werden, wenn die Beschwerdeführer mit ihrer Beschwerde gegen die Anpassung des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Fegetzhof» mit Sonderbauvorschriften durchdringen und der Beschluss des Regierungsrates aufgehoben werden würde. Die betreffende Teilparzelle von 103 m<sup>2</sup> sei deshalb im Zonenplan 1 (Nutzung) der oben beantragten speziellen 2-geschossigen Wohnzone (W2spez), eventuell der 2-geschossigen Wohnzone (W2), zuzuweisen und der Verlauf der Zonengrenze zwischen GB Solothurn Nrn. 6563 und 1957 sei dort entsprechend dem heute rechtsgültigen Zonenplan unverändert zu belassen. Für den Fall, dass die zuständige Planungsbehörde der freiwilligen und allein im privaten Interessen erfolgten Grenzmutation im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision irgendeine Relevanz für eine Umzonung der betreffenden Teilparzelle von der (bisherigen) 2-geschossigen Wohnzone (W2a)

neu in die Bestandeszone beimesse, werde beantragt, dass der betreffende Kaufvertrag zu den Akten zu edieren und den Einsprechern zur Stellungnahme innert angemessener Frist zuzustellen sei.

### 3.3.5.7.2 Würdigung

Die Beschwerdeführer 4 halten korrekterweise fest, dass der Teilzonenplan im Verfahren betreffend die Anpassung des Teilzonen- und Gestaltungsplan «Fegetzhof» mit Sonderbauvorschriften keine Änderung erfahren hat. Die Umzonung der Teilparzelle, welche an die Eigentümerin des Fegetzhofs (GB Solothurn Nr. 1957) verkauft wurde, ist - wie die Beschwerdeführer 4 zurecht geltend machen - Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Die Vorinstanz hätte somit auf diesen Beschwerdepunkt eintreten müssen. Da die Vorinstanz keinen materiellen Entscheid gefällt hat, steht eine Heilung dieses Mangels durch den Regierungsrat ausser Frage, auch wenn der Entscheid wohl klar wäre. Diesbezüglich sei angemerkt, dass der Verkauf eines Teils des Grundstückes zwischen zwei Privaten unter Vorbehalt von § 40 KBV zulässig ist. Sofern sich der Kanton Solothurn als Grundeigentümer von GB Solothurn Nr. 6563 damit die Einhaltung der Sonderbauvorschrift des rechtskräftigen Teilzonen- und Gestaltungsplans Fegetzhof erschwert (zumal gemäss § 8 der Sonderbauvorschriften spätestens mit der Bebauung des Baufeldes A ein Teil des Schoppes abubrechen wäre), so ist dies hinzunehmen. Der Anbau steht nun - unabhängig von dessen Schicksal - auf demselben Grundstück wie der restliche Fegetzhof und wenn die Vorinstanz eine planerische Korrektur vornehmen möchte, damit sich das ganze Grundstück (abgesehen vom Wald) in derselben Zone (Bestandeszone) befindet, ist dies nicht zu beanstanden, zumal Zonengrenzen, welche durch Grundstücke verlaufen regelmässig bloss baurechtliche Probleme mit sich bringen. Die Beschwerdeführer 4 zeigen denn auch nicht auf, inwiefern die Planung rechtswidrig oder unzweckmässig sein sollte. Die Modalitäten des Kaufvertrages sind irrelevant. Soweit die Beschwerdeführer 4 geltend machen, der Abbruch des Schoppes und die Realisierung der Erschliessung könne unabhängig von den (jeweiligen) Eigentumsverhältnissen auch heute noch jederzeit gestützt auf den geltenden Plan (rechtsgültiger Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof) durchgesetzt werden, verkennen sie, dass die Ausführung eines Gestaltungsplans - anders als etwa eine geplante öffentliche Erschliessung - nicht erzwungen werden kann. Selbst wenn das Verwaltungsgericht den abgeänderten (Teilzonen- und) Gestaltungsplan Fegetzhof als nicht rechtens erachten würde, wäre eine Realisierung des derzeit noch rechtskräftigen Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof keineswegs wahrscheinlicher. Es stünde der Vorinstanz frei, die Planung (wiederholt) zu überarbeiten.

Nichtsdestotrotz ist die vorgesehene Umzonung der Teilparzelle von der Wohnzone W2 in die Bestandeszone mangels materiellen Entscheids der Vorinstanz von der Genehmigung auszunehmen. Die Vorinstanz wird über diesen Punkt materiell zu befinden haben. Die Beschwerde ist mithin insofern gutzuheissen als die Umzonung der Teilparzelle von der Wohnzone W2 in die Bestandeszone zur Bearbeitung an die Vorinstanz zurückzuweisen ist. In Bezug auf die von den Beschwerdeführern 4 verlangte Zuweisung zu einer Wohnzone «W2spez» ist auf vorstehende Ausführungen zu verweisen, wonach der Regierungsrat nicht anstelle der Vorinstanz eine Planung vornimmt.

### 3.3.5.8 § 28 Abs. 2 Zonenreglement

#### 3.3.5.8.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 4 hätten in ihrer ergänzten Einsprache und ihrer 2. Einsprache (zum Zonenreglement) verlangt, dass der Abs. 2 von § 28 nZR zu streichen sei und (eventuell), dass die Anwendbarkeit dieses Absatzes auf einzelne genau bestimmte Bestandeszonen (exklusive Fegetzhof) zu beschränken sei. Die Vorinstanz habe die ergänzte Einsprache im Beschluss vom 15. Juni 2021 diesbezüglich nicht behandelt und dadurch den Beschwerdeführern das Recht verweigert und Art. 29 Abs. 1 BV verletzt. In ihrem Beschluss vom 22. Februar 2022 habe sie die

2. Einsprache abgewiesen (S. 19 ff., Ziff. 2 ff.), und zwar zu Unrecht: Nach § 28 Abs. 2 Zonenreglement (in der Fassung der 2. öffentlichen Auflage) sollten in den Bestandeszonen mässig störende Nutzungen zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht werde, dass die Lärmimmissionen in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einhielten. Diese Bestimmung widerspreche diametral dem Zonenplan 3 (Lärmempfindlichkeitsstufen), in welchem die Wohnzonen (richtigerweise) generell der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen würden. § 28 Absatz 2 Zonenreglement verletze Bundesrecht (Art. 1 Abs. 2, Art. 7 und 23 bis 25 Bundesgesetz über den Umweltschutz [USG; SR 814.01]; Art. 43 f. LSV) und widerspreche zudem auch § 20 Zonenreglement (und überdies auch § 30 PBG), wonach in Wohnzonen lediglich nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die überdies der Bauweise der Zone angepasst sind, zugelassen seien. Der Abs. 2 von § 28 sei deshalb zu streichen. Eventuell sei dieser Abs. 2 im Zonenreglement für einzelne genau bestimmte Bestandeszonen für anwendbar zu erklären, wenn dies im planerischen Kontext (Bestandeszone wird von Bauzonen umgeben, die nach dem Zonenplan 3 der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen sind) gerechtfertigt sei. Nicht gerechtfertigt sei dies jedenfalls für die Bestandeszone Fegetzhof, welche von durchwegs ruhigen und der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesenen Wohnzonen umgeben sei, und in welcher keine «Klöster und Klosteranlagen», welche «inskünftig einer erweiterten Nutzung zugänglich zu machen» (S. 19, Ziff. 4) wären, bestünden. Die angefochtenen Beschlüsse der Vorinstanz seien aufzuheben und die Sache an die Gemeinde zur neuen Beschlussfassung zurückzuweisen.

#### 3.3.5.8.2 Würdigung

Die Beschwerdeführer 4 machen zu Recht geltend, dass die Regelung, wonach mässig störende Nutzungen in der Bestandeszone in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III einzuhalten haben, bundesrechtswidrig ist. In Wohnzonen gilt grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutzverordnung, LSV; SR 814.41). Es ist zwar möglich, Teilen von Nutzungszonen der ES I oder II die nächsthöhere Stufe zuzuordnen, jedoch nur dann, wenn diese mit Lärm vorbelastet sind (Art. 43 Abs. 2 LSV). Dies trifft nicht zu und wird von der Vorinstanz auch nicht geltend gemacht. Ihre Ausführungen, wonach die Nutzungskonzepte im Baubewilligungsverfahren überprüft werden würden, zielen dabei an der Sache vorbei. Abgesehen davon, dass es schwierig sein dürfte, ein Vorhaben, welches die Zonenvorschriften einhält, abzulehnen, ändert es nichts daran, dass die umliegende Wohnzone faktisch in die ES III aufgestuft wird. § 28 Abs. 2 nZR kann demnach nicht genehmigt werden, er ist zu streichen. Die Vorinstanz führt aus, § 28 Abs. 2 und 3 ZR stünden akzessorisch zueinander und könnten nur in Abhängigkeit des jeweils anderen bestehen. Oder anders ausgedrückt: Der eine Absatz stehe und falle mit dem anderen. § 28 Abs. 3 nZR ist folglich ebenfalls nicht zu genehmigen und zu streichen.

#### 3.3.5.9 Subeventualiter: Nichtgenehmigung der OPR

Die Beschwerdeführer 4 beantragen subeventualiter die Nichtgenehmigung der gesamten Ortsplanungsrevision. Da nicht begründet wird und auch nicht ersichtlich ist, inwiefern die gesamte Ortsplanung nicht zu genehmigen wäre, ist auf dieses Subeventualbegehren nicht weiter einzugehen.

#### 3.3.5.10 Antrag der Vorinstanz auf Inkraftsetzen der unbestrittenen Inhalte

##### 3.3.5.10.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Der Antrag der Vorinstanz (gemäss Ziff. 20 ihres Beschlusses vom 22. Februar 2022), wonach die Gesamtrevision der Ortsplanung Solothurn so zu genehmigen sei, dass bei allfälligen Ergreifen des Rechtsmittels durch die Beschwerdeführer die unbestrittenen Inhalte unabhängig von den bestrittenen Inhalten in Rechtskraft gesetzt würden, sei abzuweisen. Wie dargelegt worden sei, müsse die Stadt Solothurn, welche die Geschossflächenziffer als Nutzungsziffer bestimmt habe,

in den einzelnen Bauzonen nebst einer GFZo jeweils auch eine GFZu, welche den örtlichen Verhältnissen Rechnung trage, festlegen. Nachdem die Vorinstanz dies, und zwar flächendeckend in allen Bauzonen, nicht getan und dadurch gegen zwingendes übergeordnetes Recht verstossen habe, sei die ganze Ortsplanungsrevision (auch von Amtes wegen) an die Gemeinde zurückzuweisen. Die Festlegung dieser GFZu entsprechend den örtlichen Verhältnissen könne (und dürfe auch nicht) durch den Regierungsrat erfolgen, sondern sei Sache der örtlichen Planungsbehörde. Nachdem davon alle Bauzonen betroffen seien, verbleibe kein Raum für eine vorzeitige Inkraftsetzung der Ortsplanungsrevision. Der Antrag der Vorinstanz sei abzuweisen.

### 3.3.5.10.2 Würdigung

Wie von zahlreichen anderen Beschwerdeführenden wird geltend gemacht, die gesamte Ortsplanungsrevision sei betroffen (meist in Bezug auf die antizipierte Anfechtung des vorliegenden Regierungsratsbeschlusses, hier jedoch in Bezug auf die beantragte Rückweisung in Sachen GFZu). In Anbetracht der oftmals langwierigen Verfahren und der «Sperrwirkung» der Auflage der Ortsplanungsrevisionen genehmigt der Regierungsrat Ortsplanungsrevisionen in ständiger Praxis so, dass unbestrittene Inhalte in Rechtskraft erwachsen (so etwa bereits bei der OPR Langendorf, RRB Nr. 2020/1574 vom 10. November 2020, Dispositiv Ziff. 5.3). Einen Unterschied macht dies lediglich - aber immerhin - dann, wenn bloss noch einzelne klar abgrenzbare Teile der Ortsplanung vor Verwaltungsgericht angefochten werden, wie etwa die Klassierung einer Strasse am östlichen Rand einer Gemeinde, so dass es kaum tragbar wäre, deshalb einen geplanten Neubau im Westen der Gemeinde noch Jahre warten zu lassen. In solchen Fällen wird der Genehmigungsbeschluss (vgl. § 21 Abs. 1 PBG) trotz hängiger Verwaltungsgerichtsbeschwerde(n) im Amtsblatt publiziert, so dass die grösstenteils unumstrittene Ortsplanungsrevision (mit Ausnahme des noch strittigen, klar abgrenzbaren Teils) in Kraft tritt. Werden Beschwerden erhoben, welche das gesamte Gemeindegebiet betreffen oder welche sich nicht klar abgrenzen lassen, so liegen keine unbestrittenen (bzw. nicht zumindest mittelbar betroffenen) Inhalte der Ortsplanungsrevision vor, so dass von einer Publikation des Genehmigungsbeschlusses abgesehen wird und die Nutzungsplanung (noch) nicht in Kraft tritt. Der Entscheid, ob eine Publikation erfolgt oder nicht kann mithin erst nach Eingang allfälliger Beschwerden beim Verwaltungsgericht getroffen werden. Würde aufgrund von Verwaltungsgerichtsbeschwerden von einer Publikation abgesehen, zeitigte die beantragte Formulierung keine Wirkung. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.5.11 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. In Anbetracht des Verfahrensausgangs rechtfertigt es sich, den Beschwerdeführern 4/5 der Verfahrenskosten aufzuerlegen. Der Verfahrenskostenanteil in Höhe von Fr. 1'200.00 ist mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu verrechnen. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Eine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung ist nicht zuzusprechen.

### 3.3.6 Beschwerde von Alexandra Buser, Loretostrasse 15, 4500 Solothurn (Beschwerdeführerin 5) vom 12. Juli 2021

Die Beschwerdeführerin 5 stellte mit Eingabe vom 12. Juli 2021 folgende Begehren:

1. Der Einspracheentscheid sei der Einsprecherin in rechtsgültiger Art zu eröffnen.

Eventualiter:

1. Das im Bauinventar als schützenswert klassierte Gebäude Loretostrasse 15 (GB Nr. 1228) sei aus dem Bauinventar zu entlassen.
2. Die im Bauinventar als erhaltenswert klassierten Gebäude Schulhausstrasse 2 und Kapuzinerstrasse 11 (GB Nr. 1542) seien aus dem Bauinventar zu entlassen.
3. Auf die Neuschaffung einer Bestandeszone sei zu verzichten. Das Kapuzinerkloster, die Loretokapelle mit der Loretowiese und allenfalls weitere historisch bedeutsame Objekte in Wohnquartieren seien einer Zone zuzuweisen, bei der diese Areale vor einer Überbauung geschützt sind und ausschliesslich nichtstörende Nutzungen zugelassen sind.
4. Die Ortsplanungsrevision sei auf die tatsächlich ausgewiesenen Bedürfnisse für den Planungshorizont von 15 Jahren hinsichtlich Bauzonen zu überarbeiten.
5. Die Zonierungsvorschriften, namentlich das Zonenreglement, seien von der städtischen Legislative zu beschliessen.

Des Weiteren stellte sie die folgenden Verfahrensanträge:

1. Es sei der Beschwerdeführerin eine angemessene Frist, d.h. bis mindestens 31. August 2021 zur einlässlichen Begründung der Beschwerde und allfälliger Anpassungen oder Ergänzungen der Rechtsbegehren anzusetzen, dies unter Berücksichtigung der Sommerferienzeit, der komplexen Materie und des überaus unübersichtlichen Dokuments, in welchem der Einspracheentscheid eröffnet worden ist.
2. Es seien der Beschwerdeführerin sämtliche Verfahrensakten, darin eingeschlossen auch den internen E-Mail-Verkehr und die Aktennotizen und Protokolle aller im Einspracheverfahren involvierten Gremien zur Einsicht zuzustellen.

Mit Beschwerdebegründung vom 3. Juni 2022 stellte sie folgende Rechtsbegehren:

1. Das im Bauinventar als schützenswert klassierte Gebäude Loretostrasse 15 (GB-Nr. 1228) sei aus dem Bauinventar zu entlassen.
2. Die im Bauinventar als erhaltenswert klassierten Gebäude Kapuzinerstrasse 11 und Schulhausstrasse 2 (GB-Nr. 1542) seien aus dem Bauinventar zu entlassen.
3. Die Bestimmungen von § 3 und § 4 nZR seien zu streichen oder auf Areale gemäss § 3 Abs. 2 lit. a und b. zu beschränken.
4. Die Zonenvorschriften, namentlich das Zonenreglement, seien von der städtischen Legislative zu beschliessen.
5. Auf die Neuschaffung einer Bestandeszone sei zu verzichten. Die bisherige Ensemble-schutzzone sei beizubehalten. Eventualiter: Das Kapuzinerkloster, die Loretowiese und

allenfalls weitere historisch bedeutsame Objekte in Wohnquartieren seien einer Ensembleschutzzone zuzuweisen, bei der diese Areale vor einer Überbauung geschützt sind und ausschliesslich nichtstörende Nutzungen zugelassen sind.

6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

Weiter stellte sie folgende Verfahrensanhträge:

1. Es sei eine Beschwerdeverhandlung mit Augenschein durchzuführen.
2. Eventualiter sei die Beschwerdesache zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen.

### 3.3.6.1 Akteneinsicht

#### 3.3.6.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 5 verlangt, es seien ihr sämtliche Verfahrensakten, darin eingeschlossen auch der interne E-Mail-Verkehr und die Aktennotizen und Protokolle aller im Einspracheverfahren involvierten Gremien zur Einsicht zuzustellen.

#### 3.3.6.1.2 Würdigung

Sämtlichen Beschwerdeführenden wurden die Akten des Verfahrens mit Verfügung des BJD vom 2. Mai 2022 zugestellt. Ein Recht auf Akteneinsicht bezüglich interner E-Mails und Aktennotizen besteht nicht. Kommissionsprotokolle sind nicht öffentlich. Der Antrag ist – soweit er über die bereits zugestellten Akten hinausgeht – abzuweisen.

### 3.3.6.2 Klassierung des Gebäudes GB Solothurn Nr. 1228 als schützenswert

#### 3.3.6.2.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 5 macht geltend, das Haus sei zwar bereits im städtischen Inventar von 1995 aufgeführt, allerdings ohne definierten Schutzstatus. Die im Index zum Bauinventar zeitweise deklarierte Klassifikation «geschützt» sei deshalb falsch (Index zum Bauinventar, S. 14) Ebenso seien in den geltenden Zonenbestimmungen keine besonderen Einschränkungen für die im Inventar aufgeführten Objekte vorgesehen. Angesichts der Klassifikation als schützwürdig falle die architektonische Würdigung sehr knapp aus. Die Klassifikation werde im Bauinventar mit gerade einmal vier Sätzen begründet. Hingewiesen werde aber auch auf die baulichen Veränderungen, die am Objekt seit den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts vorgenommen worden seien. Die Begründung für die Klassifikation dieses Hauses scheine deshalb ungenügend. Weil die Beschreibung und Würdigung im Bauinventar äusserst knapp sei, werde nicht klar, was denn überhaupt schützenswert sei. Einerseits greife die Beschreibung einzelne Fassadenelemente heraus - etwa die Dekorationsmalereien, die Fensterstützen oder das Kranzgesimse. In der Empfehlung werde aber vor allem die Wichtigkeit der Baugruppe Loretostrasse 15/17 betont. Das sei widersprüchlich. Widersprüchlich sei auch, dass in den Empfehlungen festgelegt werde, die Baugruppe zu «erhalten». Das würde eigentlich der Klassifikation «erhaltenswert» entsprechen und nicht der Klassifikation «schützenswert». Ebenso erwähne die Empfehlung, die Umfriedung und die Gartengestaltung sei mit ihren historischen Merkmalen wie weiter oben beschrieben zu erhalten. In der Würdigung des Objekts fänden aber weder die Gartengestaltung noch die Umfriedung Erwähnung. Auch die Erwägungen im Einspracheentscheid seien nicht präziser und wiederholten im Wesentlichen die Begründungen aus dem Bauinventar. Es werde weder im Bauinventar noch in den einschlägigen Passagen des Einspracheentscheids plausibel dargelegt, weshalb dieses Objekt als schützenswert gelte. Angesichts der doch massi-

ven Auswirkungen, welche die Klassifikation als schützenswertes Objekt habe, sei die Begründung mager, widersprüchlich und ungenau. Gemäss § 4 Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn wögen die Behörden die schutzwürdigen öffentlichen und privaten Interessen ab. Stünden mehrere gleichwertige Massnahmen zur Verfügung, so sei die für die Betroffenen im gesamten weniger belastende Lösung zu wählen. Die Planungsbehörde habe in ihrem Fall jedoch weder eine Interessensabwägung vorgenommen, noch habe sie eine weniger belastende Lösung auch nur ernsthaft erwogen. Es sei darauf hingewiesen, dass eine Behörde, die Eigentumsbeschränkungen vornehme, begründungspflichtig sei. Dieser Pflicht sei die Planungsbehörde in ihrem Fall nicht nachgekommen. Aus diesen Gründen werde die Klassifizierung dieses Gebäudes als willkürlich, unverhältnismässig und sachlich unbegründet betrachtet. Zudem gehe aus den (umfangreichen) Unterlagen nicht hervor, welche Rechtswirkung die Klassifizierung von schützenswerten Gebäuden im Bauinventar entfalte. Gemäss § 38 nZR stünden hinter dieser Klassifizierung unzählige unbestimmte Rechtsbegriffe, die aber faktisch einer formellen Unterschutzstellung gleichkämen, ohne allerdings das auf den Einzelfall ausgerichtete Unterschutzstellungsverfahren anwenden zu müssen. Der Baubehörde werde ein ganzes Arsenal an Interventionsmöglichkeiten in die Hand gegeben, basierend auf folgenden Vorgaben:

- das Objekt ist möglichst ungeschmälert zu bewahren;
- bei der Gestaltung der Umgebung ist der Qualität des Objekts Beachtung zu schenken;
- das Objekt ist zu unterhalten;
- das Objekt darf nicht abgerissen werden, sofern seine Erhaltung verhältnismässig ist;
- bei wesentlichen Bauvorhaben ist die Altstadtkommission anzuhören. Vor einer Erteilung einer Baubewilligung ist eine Unterschutzstellung zu prüfen;
- eine Baubewilligung darf nur dann erfolgen, wenn ein Neubauprojekt vorliegt, dessen architektonische und städtebauliche Qualität dem Bestand mindestens ebenbürtig ist;
- vor Erteilung einer Bewilligung für einen Neubau kann die Baubehörde eine finanzielle Sicherstellung für den Neubau verlangen.

Die umfangreichen Eingriffsmöglichkeiten, die faktisch einer Unterschutzstellung gleichkämen, seien äusserst schwammig formuliert. Zusammen mit der äusserst mageren Begründung im Bauinventar, weshalb GB Nr. 1228 als schützenswert gelten sollte, schaffe dies für sie als Grundeigentümerin höchste Rechtsunsicherheit.

### 3.3.6.2.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führt in ihrem Entscheid vom 15. Juni 2021 aus, die Einsprecherin mache für keines der aufgeführten Objekte geltend, es sei eine falsche fachliche Einschätzung vorgenommen worden. Eine andere Klassifizierung würde sich, wie nachfolgend aufgezeigt, auch nicht aufdrängen. Das Objekt an der Loretostrasse 15 sei im Mitwirkungsverfahren irrtümlich als kantonal schützenswert geführt worden. Dies ändere indessen nichts daran, dass genanntes Gebäude sowohl als Einzelobjekt als auch als Teil des Ensembles «Loretostrasse Ost» als «schützenswert» zu qualifizieren sei. Gerade im Kontext mit der zweiten Doppelhaushälfte, welche gar kantonal geschützt sei (BA26010392), sei die Klassifikation unbestritten. Die Wohnhauszeile an der Kapuzinerstrasse 11 und 15 sowie der Schulhausstrasse 4 (BA26012393) habe seit ihrem Bestehen unbestritten mehrere Veränderungen erfahren. Die Garage an der Schulhausstrasse 2 datiere von 1922. Architektonisch und baukünstlerisch stellten die Bauten in ihrer Gesamtheit einen beachtenswerten Vertreter der Wohnhausarchitektur des Heimatstils dar. Sie prägten mit ihrem Bauvolumen und der künstlerischen Ausgestaltung den Strassenraum, was durch die vorgelagerten Vorgartenparzellen noch gesteigert werde. Trotz Veränderungen im Innern und den leichten Purifikationserscheinungen bei der Liegenschaft Kapuzinerstrasse Nr. 11 (Umwandlung des Gartens zu Parkplätzen) seien sowohl dieses Objekt als auch die Nr. 15 sowie jenes an der Schulhausstrasse 4 (BA26012393) in ihrer Gesamterscheinung von Bedeutung. Eine Klassifizierung als «erhaltenswert», inklusive der vorgelagerten Garage Nr. 2, erscheine gerechtfertigt. Die unsubstanzierten Einspruchepunkte betreffend die Klassifizierung «schützenswert» des Objekts Loretostrasse 15 (BA26012393) und derjenigen als «erhaltenswert» der Objekte Kapuzinerstrasse 11 und Schulhausstrasse 2 (BA26012393) seien abzuweisen.

### 3.3.6.2.3 Würdigung

Gemäss § 20 der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmäler-Verordnung, BGS 436.11) können die Gemeinden in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege Inventare schützenswerter und erhaltenswerter baulicher Ensembles, Baugruppen und Einzelbauten anlegen (Abs. 1). Als schützenswert gelten Objekte, deren Unterschutzstellung nach § 2 Abs. 2 insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist (Abs. 2). Als erhaltenswert gelten Objekte, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung sind (Abs. 3). Als historische Kulturdenkmäler gelten Werke früherer menschlicher Tätigkeit sowie Zeugnisse der Vergangenheit, die eine besondere archäologische, geschichtliche, soziale, künstlerische, städtebauliche, technische, wissenschaftliche oder heimatkundliche Bedeutung haben (§ 2 Abs. 2). Die Vorinstanz hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ein 616-seitiges Bauinventar erstellt bzw. erstellen lassen.

Dem Bauinventar (S. 153) lässt sich zu dem Gebäude Folgendes entnehmen:

#### «Bau- und Nutzungsgeschichte

Der Gebäudeteil Loretostrasse 15 bildet zusammen mit der Gebäudehälfte Loretostrasse 17 (BA26010392, seit 1985 kantonal geschützt) ein asymmetrisches Doppel-Wohnhaus. Das Doppel-Wohnhaus wurde 1896 von dem Baumeister Ignaz Fröhlicher und dem Architekten Ernst Glutz von Blotzheim geplant und erbaut. Das Gebäude hat einige Veränderungen erfahren. Zu den dokumentierten Veränderungen zählen der Verandaanbau von 1954 und die Renovation von 1984.

#### Beschreibung

Das Gebäude verkörpert stilistisch eine Mischung aus Jugend- und Heimatstil, wovon das Sichtfachwerk, die dekorierten Kranzgesimse und ornamentierten Fensterstützen zeugen. Die ursprünglichen Dekorationsmalereien im Konsolkranzgesimse wurden nach originalen Spuren 1984 wiederhergestellt, jene des Giebelfeldes mit den zwei Sphinxen im Stil der Entstehungszeit nach den Skizzen auf den Originalplänen nachempfunden.

#### Würdigung

Das Gebäude gehört zu den bedeutendsten Wohnhäusern des Jugend- und Heimatstils in Solothurn. Es ist zusammen mit Loretostrasse 17 (BA26010392) eine architektonisch und baukünstlerisch wichtige Baugruppe, die den Strassenraum der Loretostrasse prägt. Es ist daher ein schützenswertes Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung.

#### Empfehlung

Es ist als Baugruppe zusammen mit Loretostrasse 17 samt dem umfriedeten Aussenraum und der Gartengestaltung mit seinen charakteristischen historischen Merkmalen - wie oben beschrieben - zu erhalten».

Am 5. September 2023 fand ein Augenschein statt, für welchen im Wesentlichen auf das sich in den Akten befindende Protokoll verwiesen werden kann.

Anlässlich des Augenscheins führte der Chef der Kantonalen Denkmalpflege als Begründung für den Eintrag im Bauinventar aus, die Loretostrasse sei eine typische Villenstrasse des ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts. Noble bürgerliche Wohnhäuser mit eingefriedeten Vorgärten reihten sich entlang der Strasse. Sie seien mehrheitlich zu Doppelhäusern zusammengebaut, stünden vereinzelt aber auch allein oder in einer Dreiergruppe. Aufgrund der Tatsache, dass die Häuser Loretostrasse 11-23 vom gleichen Architekturbüro Fröhlicher & Glutz entworfen worden seien, erschienen sie als einheitliches Ensemble gleichartiger Villenbauten, die die charakteristischen Elemente des Jugendstils zeigten. Einzelne Gebäude dieses Ensembles stünden heute unter kantonalem Denkmalschutz. Das Hauptkriterium sei die zeittypische, charakteristische und qualitätsvolle Architektur im Jugendstil, die das Gebäude zu einem wichtigen Zeitzeugen mache. Die Baute sei zudem in einem guten Zustand und gut unterhalten. Im ISOS sei das

Loretoquartier als Gebiet, ohne Nennung von Villen als Einzelbauten, mit dem Schutzziel A eingetragen.

Solothurn ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerter Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, NHG, SR 451). Für die Kantone und Gemeinden besteht eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren bei der Nutzungsplanung (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1). Das Gebäude der Beschwerdeführerin 5 liegt im Gebiet 5 (Hermesbühl-, Loreto- und Greibenquartier) mit dem Erhaltungsziel «A» – mithin der höchsten Kategorie. Das Erhaltungsziel «A» bedeutet, dass die Substanz erhalten werden muss - alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Konsequenterweise wurden die meisten Liegenschaften in der Umgebung zumindest als erhaltenswert eingestuft.

Das Bauinventar hält mit Recht fest, dass das Gebäude zu den bedeutendsten Wohnhäusern des Jugend- und Heimatstils in Solothurn gehört und zusammen mit der kantonal geschützten Gebäudehälfte Loretostrasse 17 eine architektonisch und baukünstlerisch wichtige Baugruppe bildet, die den Strassenraum der Loretostrasse prägt. Dabei liegt auch kein Widerspruch darin, wenn die Doppelhaushälfte zusätzlich auch Detailslemente aufweist, welche für eine Schutzvermutung sprechen. Die vom gleichen Architekturbüro entworfenen Villenbauten der Loretostrasse 11-23 stammen alle aus derselben Zeit (Ende 19./anfangs 20. Jahrhundert) und prägen als Zeitzeugen des ersten Villenquartiers der Stadt Solothurn den Strassenraum. Das öffentliche Interesse am Erhalt der Villen an der Loretostrasse ist augenfällig. Die Begründung mag zwar etwas kurz ausgefallen sein, die wesentlichen Elemente wurden aber erwähnt und es besteht ein grosses öffentliches Interesse daran, die (nicht bereits kantonal geschützten) imposanten Villenbauten, darunter auch die Doppelhaushälfte der Beschwerdeführerin 5, als schützenswert zu qualifizieren. Daran ändert auch nichts, dass im Bauinventar (etwas unglücklich) die Formulierung «zu erhalten» verwendet wird, zumal die Liegenschaft nicht bloss für das Ortsbild von Bedeutung ist, sondern aufgrund ihres Einzelwertes – auch in Anbetracht der bereits unter kantonalem Schutz stehenden anderen Doppelhaushälfte – eine Unterschutzstellung durchaus in Frage kommt. Eine Einstufung als erhaltenswert würde demnach nicht genügen. Ebenso wenig kann das Strukturgebiet die Schutzvermutung ersetzen. Im Raumplanungsbericht (S. 50) wird denn auch ausgeführt, mit der Revision der Nutzungsplanung würden kommunal schützenswerte und erhaltenswerte Historische Kulturdenkmäler sowie ihre unmittelbare Umgebung angemessen gesichert, womit ein Teil der Bestimmungen der bisherigen Ortsbildschutzgebiete übernommen werde. Hingegen fokussierten die Bestimmungen für die Strukturgebiete primär auf die städtebaulichen Aspekte und weniger oder gar nicht auf den Schutz des Einzelobjekts. Die (einzelnen) schützenswerten oder erhaltenswerten historischen Kulturdenkmäler in den Strukturgebieten hoben sich denn auch architekturhistorisch und baukünstlerisch deutlich von den übrigen Bauten ab bzw. wiesen auch für sich eine bedeutende Qualität auf. Die Bestimmungen der Strukturgebiete führen somit nicht dazu, dass die Klassierungen der einzelnen Liegenschaften entbehrlich wären, zumal sie sich nicht mit dem Schutz der Einzelliegenschaften befassen.

Die Beschwerdeführerin selbst betont, keinen Umbau vornehmen zu wollen. Sie fürchtet jedoch um Einschränkungen bezüglich des Gartens und möchte wissen, ob sie Wintergärten auf den Balkonen erstellen kann. Sie rügt insbesondere das «Arsenal an Interventionsmöglichkeiten», welches der Baubehörde in die Hand gegeben werde.

Gemäss § 119 PBG treffen Kanton und Gemeinden Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz (Abs. 1). Die Massnahmen des Heimatschutzes umfassen namentlich den Schutz von Landschafts-, Orts- und Strassenbildern, von zeitgenössischen und geschichtlich wertvollen Bauten und Bauteilen und Aussenräumen, von Natur- und Kulturdenkmälern und von Aussichtspunkten

und historischen Stätten. Dabei ist auf eine angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität Rücksicht zu nehmen (Abs. 3). Damit (und mit der gestützt auf § 126 PBG erlassenen Kulturdenkmäler-Verordnung) besteht eine hinreichende gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff.

§ 38 nZR enthält für schützenswerte historische Kulturdenkmäler folgende Regelung:

<sup>1</sup>Als schützenswerte historische Kulturdenkmäler gelten Objekte, die eine bedeutende architektonische und städtebauhistorische Qualität, einen hohen typologischen Stellenwert und/oder eine hohe kulturhistorische Relevanz aufweisen und deshalb möglichst ungeschmälert bewahrt, beziehungsweise sinn gemäss und behutsam angepasst, erneuert und weiter entwickelt werden sollen.

<sup>2</sup>Bei der Gestaltung der Umgebung von schützenswerten historischen Kulturdenkmälern ist der Qualität des Objekts Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup>Schützenswerte historische Kulturdenkmäler sind zu unterhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn keine Unterschutzstellung erfolgt und ihre Erhaltung für den Eigentümer unverhältnismässig ist.

<sup>4</sup>Vor dem Entscheid über wesentliche Bauvorhaben kann die Baubehörde die Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einholen. Vor Erteilung einer Baubewilligung ist die Unterschutzstellung nach der Kulturdenkmäler-Verordnung zu prüfen.

<sup>5</sup>Bei einer allfälligen Schutzverfügung ist das Objekt ergänzend gemäss diesen Bestimmungen zu schützen und zu erhalten. Bei Widersprüchen hat die Schutzverfügung Vorrang.

<sup>6</sup>Der Abbruch darf erst erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für einen Neubau vorliegt, welcher hinsichtlich seiner architektonischen und städtebaulichen Qualitäten dem Bestand mindestens ebenbürtig ist. Die Baubehörde kann mit der Abbruchbewilligung eine finanzielle Sicherstellung für den Neubau verlangen.

Die Einschränkungen, welche mit § 38 nZR einhergehen, sind nicht derart streng, dass keine Veränderungen mehr möglich wären. Dass ein Abbruch der objektiv schützenswerten Gebäude lediglich unter erschwerten Bedingungen (Abs. 3 und 6) möglich ist, ist nicht zu beanstanden. Absatz 5 enthält lediglich die Regelung, dass eine allfällige Schutzverfügung Vorrang hat. Die Möglichkeit, eine Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einzuholen (Abs. 4), schränkt nicht ein, während sich der zweite Satz, wonach vor Erteilung einer Baubewilligung die Unterschutzstellung zu prüfen ist, bereits aus § 20 Abs. 2 der Kulturdenkmäler-Verordnung ergibt. Die in Absatz 2 geforderte Beachtung der Qualität des Objekts bei der Gestaltung der Umgebung stellt sicher, dass dieses nicht durch eine unachtsame Umgebungsgestaltung im Wert gemindert wird, verhindert eine ansprechende Umgebungsgestaltung aber nicht. Die wesentliche Einschränkung findet sich in Absatz 1, wonach schützenswerte historische Kulturdenkmäler möglichst ungeschmälert zu bewahren sind, beziehungsweise sinn gemäss und behutsam angepasst, erneuert und weiter entwickelt werden sollen. Die strenge Vorgabe der ungeschmälerten Erhaltung wird mithin noch im gleichen Satz relativiert. Eine übermässige Einschränkung ist in § 38 nZR nicht zu erblicken. Dass die Vorgaben offen formuliert sind, ist dem Umstand geschuldet, dass sie auf eine Vielzahl an Liegenschaften Anwendung finden müssen. Eine gewisse Rechtsunsicherheit, welche daraus resultiert, ist hinzunehmen. Unter Berücksichtigung der Einschränkungen überwiegt das öffentliche Interesse an der Klassierung der Liegenschaft als schützenswert das private Interesse der Beschwerdeführerin 5 an der freien Überbaubarkeit der Parzelle. Die Einschränkung der Eigentumsfreiheit basiert auf einer gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und erweist sich – nicht zuletzt, weil auch § 3 und § 4 nZR nicht genehmigt werden (vgl. untenstehend, Ziff. 3.3.6.4, mit Verweis auf die Beschwerdebehandlung des Beschwerdeführers 3) – als verhältnismässig. Dem Umstand, dass in den Erwägungen der Vorinstanz kaum eine Interessenabwägung zu erblicken ist, ist bei den Kostenfolgen Rechnung zu tragen. Schliesslich ist eine solche (in der gebotenen Kürze) vorzunehmen, auch wenn das Ergebnis klar erscheint.

Nach dem Gesagten erweist sich die Einstufung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin 5 als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.6.3 Klassierung der Gebäude GB Solothurn Nr. 1542 als erhaltenswert

#### 3.3.6.3.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 5 führt aus, das Haus und die alte Garage seien zwar bereits im städtischen Inventar von 1995 aufgeführt, allerdings ohne definierten Schutzstatus und nur als Ensemble. Ebenso seien in den geltenden Zonenbestimmungen keine besonderen Einschränkungen für im Inventar aufgeführte Objekte vorgesehen. Angesichts der Klassifizierung falle die architektonische Würdigung sehr knapp aus. Die Klassifizierung werde im Bauinventar mit gerade einmal vier Sätzen begründet. Hingewiesen werde aber auch auf die baulichen Veränderungen, die am Objekt bzw. in seinem Vorgarten vorgenommen worden seien: «Die Umwandlung von Garten zu Parkplätzen lässt vor allem Nr. 11 purifiziert erscheinen». Die Begründung für die Klassifizierung dieses Hauses scheine deshalb auch hier ungenügend. Weil Beschreibung und Würdigung im Bauinventar äusserst knapp seien, werde nicht klar, was denn überhaupt erhaltenswert sei. In den Empfehlungen werde festgehalten, dass die Bauzeile in ihrem bauzeitlichen Charakter und in ihrem historischen Charakter erhalten und im Vorgartenbereich aufgewertet werden solle. Das sei sehr unbestimmt und für die Beschwerdeführerin 5 als Grundeigentümerin überhaupt nicht klar. Auch die Erwägungen im Einspracheentscheid seien hier nicht präziser und wiederholten im Wesentlichen die Erwägungen aus dem Bauinventar. Es werde deshalb weder im Bauinventar noch in den einschlägigen Passagen des Einspracheentscheids plausibel dargelegt, welche Elemente an diesem Objekt nun zu erhalten seien und welche eben nicht. Ebenso unklar bleibe, welche Auswirkungen auf künftige Bauvorhaben das Aufwertungspostulat im Vorgartenbereich habe. Gemäss § 4 Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn wögen die Behörden die schutzwürdigen öffentlichen und privaten Interessen ab. Stünden mehrere gleichwertige Massnahmen zur Verfügung, so sei die für die Betroffenen im gesamten weniger belastende Lösung zu wählen. Die Planungsbehörde habe in diesem Fall jedoch weder eine Interessensabwägung vorgenommen, noch habe sie eine weniger belastende Lösung auch nur ernsthaft erwogen. Es sei darauf hingewiesen, dass eine Behörde, die Eigentumsbeschränkungen vornehme, begründungspflichtig sei. Dieser Pflicht sei die Planungsbehörde auch in diesem Fall nicht nachgekommen. Aus all diesen Gründen werde die Klassifizierung dieser Gebäude als willkürlich, unverhältnismässig und sachlich unbegründet betrachtet. Zudem gehe aus den (umfangreichen) Unterlagen nicht hervor, welche Rechtswirkung die Klassifizierung von schützenswerten Gebäuden im Bauinventar entfalte. Gemäss § 39 nZR stünden hinter dieser Klassifizierung auch hier unbestimmte Rechtsbegriffe, die grosse Rechtsunsicherheit schüfen. Demgemäss dürfe eine erhaltenswerte Baute nur dann abgebrochen werden, wenn ihre Erhaltung unverhältnismässig sei oder ein Neubau städtebaulich ebenbürtig sei. Dies bedeute für einen Haus teil eines 3-teiligen Ensembles faktisch ein umfassendes Abbruchverbot.

#### 3.3.6.3.2 Vorbringen der Vorinstanz

Für die Erwägungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid kann auf vorstehende Ausführungen (Ziff. 3.3.6.2) verwiesen werden.

#### 3.3.6.3.3 Würdigung

Im Bauinventar (S. 445) finden sich zu der Liegenschaft folgende Ausführungen:

##### «Bau- und Nutzungsgeschichte

Die Wohnhauszeile wurde 1905 von und für den Baumeister Ignaz Fröhlicher und Söhne erbaut. Seit ihrem Bestehen haben die Gebäude mehrere Veränderungen erfahren. Nr. 11 wurde 1970 in ein Bürogebäude umgebaut; Nr. 15 wurde 2001 umgebaut und Nr. 4 wurde 1995 umgebaut. Nr. 2 Garage von 1922.

##### Beschreibung

Auf längsrechteckigem, von Westen nach Osten gerichtetem Grundriss erheben sich die drei aneinandergereihten, dreigeschossigen Wohnhausbauten im Heimatstil. Sie zeichnen sich durch

mehrere Fachwerk-Quergiebel und ziegelgedeckte Polygonalerker aus. Ihnen vorgelagert ist ein Garagenbau mit geschweiftem Walmdach.

#### Würdigung

Architektonisch und baukünstlerisch stellen die Bauten einen beachtenswerten Vertreter der Wohnhausarchitektur des Heimatstils dar. Sie prägen mit ihrem Bauvolumen und der künstlerischen Ausgestaltung den Strassenraum, was durch die vorgelagerten Vorgartenparzellen noch gesteigert wird. Die Umwandlung von Garten zu Parkplätzen lässt vor allem Nr. 11 purifiziert erscheinen. Die Wohnhauszeile ist ein erhaltenswertes Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung.

#### Empfehlung

Sie sollte in ihrem bauzeitlichen Charakter, ihrem historischen Erscheinungsbild und den oben aufgeführten charakteristischen Merkmalen erhalten und im Vorgartenbereich aufgewertet werden».

Am 5. September 2023 fand ein Augenschein statt, für welchen im Wesentlichen auf das sich in den Akten befindende Protokoll verwiesen werden kann.

Anlässlich des Augenscheins führte der Chef der Kantonalen Denkmalpflege als Begründung für den Eintrag im Bauinventar aus, die 1905 erbaute Zeile von drei Häusern sei das Werk der Architekten Fröhlicher & Söhne. Es handle sich hierbei um einen typischen Bau des sogenannten Heimatstils, der sich durch einen einfacheren Baudekor von den Villen an der Loretostrasse unterscheidet. Es seien leichte Beeinträchtigungen am Bau festzustellen, wie z.B. die Storen. Diese seien später hinzugekommen und hätten sich vom Stil her besser eingliedern können. Das Gebäude sei zeittypisch und quartierprägend. Das Nebengebäude stamme aus der gleichen Zeit. Gemäss Beschwerdeführerin 5 stammen die Lamellenstoren aus der Bauzeit, das Nebengebäude stamme jedoch aus den 30er-Jahren.

Auch das vorliegende Gebäude der Beschwerdeführerin 5 liegt im Gebiet 5 (Hermesbühl-, Loreto- und Greibenquartier) mit dem Erhaltungsziel «A» – mithin der höchsten Kategorie. Das Erhaltungsziel «A» bedeutet, dass die Substanz erhalten werden muss - alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Für die Kantone und Gemeinden besteht eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren bei der Nutzungsplanung (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1). Konsequenterweise wurden die meisten Liegenschaften in der Umgebung zumindest als erhaltenswert eingestuft. Nebst dem ISOS, gemäss welchem eine Einstufung der Liegenschaft als geboten erscheint, stellen die drei Hausteile quartierprägende Vertreter des Heimatstils dar, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse gegeben ist.

Gemäss § 119 PBG treffen Kanton und Gemeinden Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz (Abs. 1). Die Massnahmen des Heimatschutzes umfassen namentlich den Schutz von Landschafts-, Orts- und Strassenbildern, von zeitgenössischen und geschichtlich wertvollen Bauten und Bauteilen und Aussenräumen, von Natur- und Kulturdenkmälern und von Aussichtspunkten und historischen Stätten. Dabei ist auf eine angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität Rücksicht zu nehmen (Abs. 3). Damit (und mit der gestützt auf § 126 PBG erlassenen Kulturdenkmäler-Verordnung) besteht eine hinreichende gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff.

§ 39 nZR enthält für erhaltenswerde historische Kulturdenkmäler folgende Regelung:

<sup>1</sup>Als erhaltenswerte historische Kulturdenkmäler gelten Objekte, die eine nennenswerte architektonische und/oder städtebauliche Qualität, kulturhistorische Relevanz aufweisen und/oder für die Umgebung bzw. das Ortsbild bedeutend sind.

<sup>2</sup>Ihre Stellung, Volumen und die charakteristischen Elemente und Merkmale sind als Ganzes oder in Teilen möglichst zu erhalten und/oder behutsam zu erneuern bzw. weiter zu entwickeln. Veränderungen und Erweiterungen haben sich einzuordnen und auf den bestehenden Bau Rücksicht

zu nehmen. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.

<sup>3</sup>Bei der Gestaltung der Umgebung von erhaltenswerten historischen Kulturdenkmälern und Bauten ist der Qualität des Objekts Beachtung zu schenken.

<sup>4</sup>Erhaltenswerte historische Kulturdenkmäler sind zu unterhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn ihre Erhaltung für den Eigentümer unverhältnismässig oder ein Neubau städtebaulich ebenbürtig ist.

<sup>5</sup>Der Abbruch darf erst erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für einen Neubau vorliegt, welcher hinsichtlich seinen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten dem Bestand mindestens ebenbürtig ist. Die Baubehörde kann mit der Abbruchbewilligung eine finanzielle Sicherstellung für den Neubau verlangen.

Die Einschränkungen, welche mit § 39 nZR einhergehen, sind nicht derart streng, dass keine Veränderungen mehr möglich wären. Dass ein Abbruch der objektiv erhaltenswerten Gebäude lediglich unter erschwerten Bedingungen (Abs. 4 und 5) möglich ist, ist nicht zu beanstanden. Die in Absatz 3 geforderte Beachtung der Qualität des Objekts bei der Gestaltung der Umgebung stellt sicher, dass dieses nicht durch eine unachtsame Umgebungsgestaltung im Wert gemindert wird, verhindert eine ansprechende Umgebungsgestaltung aber nicht. Absatz 1 beschreibt lediglich, welche Objekte als erhaltenswert gelten. Die wesentliche Einschränkung findet sich in Absatz 2, wonach Stellung, Volumen und die charakteristischen Elemente und Merkmale erhaltenswerter historische Kulturdenkmäler als Ganzes oder in Teilen möglichst zu erhalten und/oder behutsam zu erneuern bzw. weiter zu entwickeln sind. Die strenge Vorgabe des Erhaltes von Stellung, Volumen und den charakteristischen Merkmalen wird mithin noch im gleichen Satz relativiert. Eine übermässige Einschränkung ist in § 39 nZR nicht zu erblicken. Dass die Vorgaben offen formuliert sind, ist dem Umstand geschuldet, dass sie auf eine Vielzahl an Liegenschaften Anwendung finden müssen. Eine gewisse Rechtsunsicherheit, welche daraus resultiert, ist hinzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Einschränkungen überwiegt das öffentliche Interesse an der Klassierung der Liegenschaft als erhaltenswert das private Interesse der Beschwerdeführerin 5 an der freien Überbaubarkeit der Parzelle. Die Einschränkung der Eigentumsfreiheit basiert auf einer gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und erweist sich – nicht zuletzt, weil auch § 3 und § 4 nZR nicht genehmigt werden (vgl. sogleich, Ziff. 3.3.6.4, mit Verweis auf die Beschwerdebehandlung des Beschwerdeführers 3) – als verhältnismässig. Dem Umstand, dass in den Erwägungen der Vorinstanz kaum eine Interessenabwägung zu erblicken ist, ist bei den Kostenfolgen Rechnung zu tragen. Schliesslich ist eine solche (in der gebotenen Kürze) auch vorzunehmen, wenn das Ergebnis klar erscheint.

Nach dem Gesagten erweist sich die Einstufung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin 5 als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.6.4 § 3 und § 4 des Zonenreglements

#### 3.3.6.4.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die erwähnten Eingriffsmöglichkeiten würden ergänzt durch die Bestimmungen in § 3 nZR, der den städtischen Baubehörden zahlreiche Möglichkeiten gebe, bei Bauvorhaben zusätzliche Abklärungen vornehmen zu lassen (Studienaufträge, Gutachten etc.) - dies notabene unter Kostenbeteiligung der Grundeigentümerin. Die Bestimmungen zur Qualitätssicherung seien explizit auch für schützenswerte Objekte vorgesehen (§ 3 Abs. 2 lit. c). Ebenso sei bei Bauvorhaben schützenswerter Objekte die Anordnung einer Gestaltungsplanpflicht möglich. In § 4 Abs. 1 lit. a. nZR seien die dafür vorgesehenen Gebiete bestimmt mit Verweis auf § 3 Abs. 1. Dies ergebe jedoch keinen Sinn. Gemeint sei wohl § 3 Abs. 2, wie ein synoptischer Vergleich mit dem nZR 1. Auflage ergebe. Für die 2. Auflage seien die entsprechenden Bestimmungen von § 3 Abs. 1 in § 3 Abs. 2 verschoben worden. Dieser Fehler sei offensichtlich niemandem unter den mindestens

60 Personen aufgefallen, die mit der Reglementsrevision befasst gewesen seien (30 Mitglieder und 15 Ersatzmitglieder des Gemeinderates, zuständige Fachleute der Stadtverwaltung, externe Berater) - auch dies ein Hinweis erstens mit welcher Intensität sich die Planungsbehörde mit dem Geschäft befasst habe und zweitens mit welcher Schlampigkeit die Verwaltung das Geschäft betreut habe. Derart weitreichende Eingriffsmöglichkeiten für umfangreiche Gebiete und eine Grosszahl aller Grundeigentümer seien unverhältnismässig. Zumindest sei deshalb die Reichweite von § 3 nZR auf grössere Areale und besonders dicht gebaute Gebiete zu beschränken. Die angeführten Bestimmungen in § 3 f. und § 38 nZR griffen in Kombination mit der Klassifizierung des Objekts GB Nr. 1228 als schützenswert massiv in die Eigentumsgarantie ein (Art. 16 KV, Art. 26 BV).

#### 3.3.6.4.2 Würdigung

Neue Rechtsbegehren resp. eine Ausweitung der bisherigen Rechtsbegehren im Sinne einer Erweiterung des Streitgegenstandes, d.h. wenn im Beschwerdeverfahren mehr verlangt wird als vor der Vorinstanz, sind unzulässig und führen zu einem Nichteintreten (vgl. § 31<sup>bis</sup> Abs. 1 VRG; 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 BGE 1C\_113/2013 vom 4. Oktober 2013 E. 2 e contrario). Ebenfalls unzulässig ist eine Erweiterung des Streitgegenstandes gegenüber den in der ursprünglichen (fristwährenden) Beschwerdeschrift fixierten Rechtsbegehren. Bis zum Schluss des Beweisverfahrens ausdrücklich zulässig sind hingegen neue Tatsachen und Beweismittel, wenn sie mit dem Streitgegenstand zusammenhängen (vgl. § 31<sup>bis</sup> Abs. 1 VRG). Erlaubt bleiben auch neue Anträge verfahrensrechtlicher Art.

Das Begehren wurde erstmalig mit Beschwerdebegründung vom 3. Juni 2022 erhoben und fehlte zudem auch in der Einsprache vor der Vorinstanz, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Nichtsdestotrotz kann auf die Ausführungen zu der Beschwerde des Beschwerdeführers 3 verwiesen werden, wonach die Bestimmungen nicht zu genehmigen sind.

#### 3.3.6.5 Beschluss des Zonenreglements durch die Legislative

##### 3.3.6.5.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 5 macht geltend, die Eingriffe in die Eigentumsgarantie bedinge Bestimmungen in einem rechtssetzenden Reglement, welches von der Gemeindeversammlung erlassen worden sei. Das Zonenreglement genüge diesen Anforderungen nicht, da es sich um ein Gemeinderatsreglement handle. Das Legalitätsprinzip werde im vorliegenden Fall verletzt, die darauf gründenden Eigentumsbeschränkungen seien verfassungswidrig.

##### 3.3.6.5.2 Würdigung

Soweit der Beschwerdeführerin 5 geltend macht, der Erlass des Zonenreglements durch den Gemeinderat verletze das Legalitätsprinzip, ist ihr entgegenzuhalten, dass der Gemeinderat Planungsbehörde ist und die Nutzungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften erlässt (§ 9 Abs. 2 PBG). Gemäss § 16 Abs. 3 PBG entscheidet der Gemeinderat über die Einsprachen und beschliesst den Plan. Die Befugnisse sind demnach in einem Gesetz an den Gemeinderat delegiert worden, was bundesrechtskonform ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 25. August 1998 betreffend den Kanton Freiburg, publ. in: Pra 88 (1999) Nr. 19). Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.6.6 Bestandeszone

#### 3.3.6.6.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 5 macht geltend, zahlreiche historische Ensembles seien bisher der Ensembleschutzzone zugeordnet gewesen. Diese sei als eigentliche Schutzzone definiert gewesen (Bauverbot mit Ausnahme untergeordneter Annexbauten für betriebliche Bedürfnisse, nur nichtstörende Nutzung zulässig). Diese Zonierung habe sich bewährt. Es sei deshalb nicht plausibel, weshalb die Ensembleschutzzone neu in eine Bestandeszone umgewandelt werden solle. Die Bestandeszone sei untauglich, teilweise auch rechtswidrig:

- Die typologisch zentrale Unterscheidung des Planungsrechts in Bauzonen und Nicht-Bauzonen werde verwischt. Zwar solle in der Bestandeszone eigentlich ein Bauverbot gelten (wie bisher in der Ensembleschutzzone), diese könne aber mittels Gestaltungsplan umgangen werden. Das werde dadurch unterstrichen, dass die Bestandeszone als «Eingeschränkte Bauzone» bezeichnet werde.
- Die Grundnutzung der Bestandeszone werde offengelassen. Die Bestandeszonen könnten mittels Gestaltungsplan überbaut werden. § 44 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes lege fest: «Die Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung zu orientieren.» Nun habe man es aber unterlassen, die Grundnutzung der Bestandeszone festzulegen.
- Die Kapazität der Bestandeszone bleibe beim Fassungsvermögen unberücksichtigt: Bei der Bestandeszone handle es sich gemäss Entwurf des Zonenreglements um eine «Eingeschränkte Bauzone», damit auch eine eingeschränkte Nutzungszone. Das Fassungsvermögen aller Nutzungszonen sei an den kantonalen Vorgaben betreffend Einwohnerentwicklung auszurichten. Das gebiete auch das Raumplanungsgesetz des Bundes (§15 RPG). Nun bleibe aber das potentielle Fassungsvermögen der Bestandeszonen bei diesen Berechnungen unberücksichtigt. Dies sei umso problematischer, als die von der Stadt ausgewiesenen Wohnzonen das vom Kanton vorgegebene Fassungsvermögen ohnehin überstiegen. Indem man die Grundnutzung der Bestandeszone offenlasse, unterlaufe man damit kantonale Vorgaben und Bundesrecht.
- Ausnahme für mässig störende Nutzungen: Im Grundsatz seien in der Bestandeszone nur nichtstörende Nutzungen zulässig - wie bisher in der Ensembleschutzzone. Jedoch könnten neu auch mässig störende Nutzungen zugelassen werden, sofern mittels Gutachten nachgewiesen werde, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten würden. Solche Ausnahmebestimmungen seien bundesrechtswidrig. Demgemäss sei die Lärmempfindlichkeitsstufe verbindlich mit den Zonenbestimmungen bzw. Zonenzuordnung festzulegen.

#### 3.3.6.6.2 Würdigung

Die «Bestandeszone (Ankerpunkt)» umfasst im Wesentlichen die bisherigen Ensembleschutzzonen, wobei die Umbenennung erfolgt, weil die Bezeichnung «Ensembleschutzzone» als Gruppierung von Bauten verstanden wird und nicht im Sinne von wichtigen historischen [Einzel]Bauten inkl. ihrer Freiräume. Der direkt aus dem Wortlaut des räumlichen Leitbilds übernommene Begriff «Bestandeszone (Ankerpunkt)» beuge diesem Missverständnis künftig vor und verdeutliche den wichtigsten Inhalt, nämlich den Bestand dieser Anlagen (Raumplanungsbericht S. 13). Zusätzlich werden fünf weitere Gebiete der Bestandeszone zugeteilt (vgl. Raumplanungsbericht, S. 12 ff.; die fünf neuen Gebiete sind: Kloster St. Josef, Loretomatte / Vigierhof, Kapelle Bielstrasse / Industriestrasse, Villa Glutz sowie GB Solothurn Nr. 286 Steinbrugg).

Die bisherigen Bestimmungen zur Ensembleschutzzone lauten wie folgt:

[§ 46 Zweck]

§ 47 Bauverbot

In der Ensembleschutzzone besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten mit Ausnahme untergeordneter Annexbauten zu bestehenden Bauten oder unterirdischen Bauwerken, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

§ 48 Besitzstand

Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, angemessen erweitert und wieder aufgebaut werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 49 Nutzung

Die jeweils zulässige Nutzung bestehender Bauwerke richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe).

Demgegenüber lautet § 26 nZR wie folgt:

§ 26 Bauverbot für Neubauten

<sup>1</sup> In den Bestandeszonen besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten und Neuanlagen.

<sup>2</sup> Vom Bauverbot können Ausnahmen zugelassen werden für

- a) freistehende, eingeschossige und dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Nebengebäude und Nebenbauten gemäss § 18 Baureglement;
- b) dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Anbauten;
- c) Bauten und Anlagen, die in einem qualitätssichernden Verfahren gemäss § 3 und im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens erstellt werden.

<sup>3</sup> Ausnahmen vom Bauverbot werden nur zugelassen, wenn die zu erstellenden Bauten und Anlagen

- a) mit dem Schutzzweck vereinbar sind;
- b) weder das Ensemble der geschützten Bauten, unter Einschluss der unterirdischen Bauwerke, noch den Frei- und Grünraum beeinträchtigen; und
- c) sich besonders gut in das bestehende Gefüge eingliedern.

Zunächst fällt auf, dass § 26 Abs. 1 nZR ebenfalls – wie bereits die bisherige Regelung in der Ensembleschutzzone – ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Neubauten statuiert und sogar noch weiter geht als die bisherige Regelung, indem auch oberirdische Neuanlagen grundsätzlich untersagt werden. Die Ausnahmeregelungen vom grundsätzlichen Bauverbot finden sich in den Abs. 2 (Ausnahmen) und 3 (Voraussetzungen). In Abs. 2 lit. a ist vorweg der Passus «gemäss § 18 Baureglement» zu streichen, zumal die Definition der Nebengebäude bzw. Nebenbauten (welche begriffsimmanent untergeordnet sind) im kommunalen Baureglement (im Rahmen der regierungsrätlichen Genehmigung, vgl. RRB Nr. 2023/690 vom 2. Mai 2023) gestrichen wurde.

Dem Raumplanungsbericht (S. 120) lässt sich zu den Bestimmungen im Zonenreglement entnehmen, die Bestandeszone (Ankerpunkt) umfasse die ehemaligen Ensembleschutzzonen und im Wesentlichen die Ankerpunkte gemäss räumlichem Leitbild. Gebiete in den Bestandeszonen hätten sowohl eine kultur- als auch landschaftshistorisch besondere Bedeutung. Der Zweck sei

gegenüber den bisherigen Bestimmungen präzisiert worden: Ihre städtebauliche und landschaftsarchitektonische Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Solothurn werde gewürdigt. Zusätzlich werde betont, dass aufgrund der bedeutenden Freiräume in den Bestandeszonen keine Verdichtung angestrebt werde. Grundsätzlich sei die Bestandeszone (Ankerpunkt) eine Schutzzone. Es gelte ein Bauverbot für Neubauten, mit Ausnahme von Nebenbauten. Das Erstellen von Neubauten sei unter besonderen qualitätssichernden Bedingungen möglich (§ 26 Abs. 2 ZR). Charakteristische Naturelemente in den landschaftsarchitektonisch bedeutenden Gärten seien zu ersetzen (§ 25 Abs. 2 ZR). Fakt sei, dass einige Klöster in der Vergangenheit schon mehrfach umgebaut oder baulich erweitert worden seien. Diese Eingriffe aus unterschiedlichen bauzeitlichen Epochen hätten immer wieder neue bauliche Einheiten der Klöster geschaffen. Ebenso sei anzuerkennen, dass einige Klöster nicht mehr für alle Ewigkeit fortbestehen würden und daher auch baurechtliche Grundlagen geschaffen werden müssten, die eine zukünftige Nutzung der Klöster bzw. der Klosteranlagen ermöglichen.

Bereits die bisherige Regelung liess die Erstellung von Annexbauten zu, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar war. Neu sollen Ausnahmen vom Bauverbot zulässig sein für An- und Nebenbauten sowie – unter der Bedingung eines qualitätssichernden Verfahrens und eines Gestaltungsplans (kumulativ) – generell für Bauten und Anlagen. Bedingung hierfür ist kumulativ, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck vereinbar ist (§ 26 Abs. 3 lit. a nZR), weder das Ensemble der geschützten Bauten, unter Einschluss der unterirdischen Bauwerke, noch der Frei- und Grünraum beeinträchtigt wird (lit. b) und sich das Vorhaben besonders gut in das bestehende Gefüge eingliedert (lit. c).

Der Zweck der Bestandeszone ist in § 25 nZR festgehalten:

<sup>1</sup> Die Bestandeszonen definieren bedeutsame Orte mit ausserordentlichen räumlichen Qualitäten. Diese strukturbildenden Räume mit ihren geschützten Bauten und ihren kulturgeschichtlichen bedeutsamen Parkanlagen sind für das historische und kulturelle Erbe der Stadt Solothurn prägend.

<sup>2</sup> Die Bestandeszonen zeichnen sich durch wenig dichte Bebauungsmuster aus. Eine aktive Verdichtungsstrategie wird nicht verfolgt. Die vorherrschende Struktur der Bauten, umgeben von Gärten, Grünräumen und der gegenseitigen Wechselwirkung mit ihren Elementen und Merkmalen, darf nicht beeinträchtigt werden. Die für den Garten charakteristischen Naturelemente sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Es mag zwar den Anschein machen, das Bauverbot werde deutlich gelockert, da die vorgesehenen Ausnahmen vom grundsätzlichen Bauverbot tatsächlich weiter gefasst sind, die Voraussetzungen insbesondere für die neu ausnahmsweise zulässigen neuen Bauten und Anlagen sind aber derart streng, dass kaum von einer tatsächlichen Lockerung auszugehen ist. So sind etwa die bestehenden Bauten und die Grünräume sowohl vom Zweck in § 25 Abs. 2 nZR als auch von den Bedingungen für Ausnahmen in § 26 Abs. 3 lit. b nZR ausdrücklich vor Beeinträchtigungen geschützt. Neubauten dürften diese Vorgaben kaum je erfüllen können, eine Überbauung der Frei- und Grünflächen würde sowohl dem Schutzzweck als auch den Voraussetzungen einer Ausnahme widersprechen. Dies zeigt sich denn auch an der Klassierung als eingeschränkte Bauzone. Ein massgeblicher Unterschied zur vorhergehenden Regelung der Ensembleschutzzone ist nicht zu erkennen. Dass die Vorinstanz für gewisse Eventualitäten Ausnahmen vorbehalten möchte, ist vorderhand nicht zu beanstanden. Jedenfalls lassen sich die neuen Bestimmungen – auch wenn sie für den Ausnahmefall weitere Möglichkeiten vorsehen – ohne weiteres recht- und zweckmässig anwenden.

Die «fehlende Grundnutzung» [gemeint sind die fehlenden Baumasse, zumal mit der Bestandeszone durchaus eine Grundnutzung vorliegt], welche die Beschwerdeführerin in Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan rügt, mag ungewöhnlich erscheinen, das zulässige Mass einer Bebauung ergibt sich jedoch bei der den Bestand sichernden eingeschränkten Bauzone aus der bestehenden Bebauung in Zusammenhang mit den äusserst strengen Zonenvorgaben. Anders als dies

üblicherweise bei einer normalen Bauzone der Fall ist, dient der Gestaltungsplan denn auch weniger dem Mehr an Möglichkeiten gegenüber den maximalen Baumassen einer Grundnutzung, sondern vielmehr zusammen mit dem Qualitätssicherungsverfahren der Sicherstellung der Einhaltung höchster Qualitätsansprüche im seltenen Fall eines notwendigen und zulässigen Neubaus. Insofern ist die Voraussetzung eines Gestaltungsplans nicht zu beanstanden.

Soweit die Beschwerdeführerin rügt, die Kapazität der Bestandeszone bleibe unberücksichtigt, ist zu erwähnen, dass die Bestrebungen der Vorinstanz darauf abzielen, die prognostizierte Bevölkerungszunahme mit einer Innenentwicklung abzufangen, was auch in der kantonalen Vorprüfung begrüsst wurde (Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2018, S. 6 ff.). In Anbetracht dessen, dass die Bevölkerungsprognose theoretischer Natur ist und insbesondere auch die Realisierung des Nachverdichtungspotentials sowie des Potentials der unbebauten Bauzonen ungewiss ist, erscheint die Abweichung gegenüber der kantonalen Berechnung als geringfügig. Dabei ist das Fassungsvermögen der Bestandeszone – welche als eingeschränkte Bauzone mit einer äusserst restriktiv geregelten Bautätigkeit kaum Potential aufweist – vernachlässigbar. Eine andere Beurteilung würde zu Unrecht eine Genauigkeit statuieren, welche in der Realität nicht vorhanden ist.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit die Schaffung der Bestandeszone im Grundsatz angefochten ist.

Zu Recht rügt die Beschwerdeführerin 5 hingegen, dass die Regelung, wonach mässig störende Nutzungen in der Bestandeszone in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III einzuhalten haben, bundesrechtswidrig ist. In Wohnzonen gilt grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41). Es ist zwar möglich, Teilen von Nutzungszonen der ES I oder II die nächsthöhere Stufe zuzuordnen, jedoch nur dann, wenn diese mit Lärm vorbelastet sind (Art. 43 Abs. 2 LSV). Dies trifft nicht zu und wird von der Vorinstanz auch nicht geltend gemacht. Ihre Ausführungen, wonach die Nutzungskonzepte im Baubewilligungsverfahren überprüft werden würden, zielen dabei an der Sache vorbei. Abgesehen davon, dass es schwierig sein dürfte, ein Vorhaben, welches die Zonenvorschriften einhält, abzulehnen, ändert es nichts daran, dass die umliegende Wohnzone faktisch in die ES III aufgestuft wird. § 28 Abs. 2 nZR kann demnach nicht genehmigt werden, er ist zu streichen. Die Vorinstanz führt aus, § 28 Abs. 2 und 3 ZR stünden akzessorisch zueinander und könnten nur in Abhängigkeit des jeweils anderen bestehen. Oder anders ausgedrückt: Der eine Absatz stehe und falle mit dem anderen. § 28 Abs. 3 nZR ist folglich ebenfalls nicht zu genehmigen und zu streichen.

### 3.3.6.7 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Es rechtfertigt sich, der Beschwerdeführerin 5 zwei Drittel der Verfahrenskosten aufzuerlegen, welche aufgrund der Erwägungen zu reduzieren sind. Die Beschwerdeführerin 5 hat reduzierte Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 400.00 zu bezahlen. Diese sind mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 zu verrechnen, der Restbetrag von Fr. 800.00 ist ihr zurückzuerstatten. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Es ist keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

### 3.3.7 Beschwerde von René Mühlheim, Niklaus Konradstrasse 11, 4500 Solothurn (Beschwerdeführer 9) vom 12. Juli 2021

Der Beschwerdeführer ergänzte seine Beschwerde vom 12. Juli 2021 innert Frist zur Nachbesserung mit Eingabe vom 13. August 2021 um folgende Rechtsbegehren:

1. Der erwähnte Beschluss des Einwohnergemeinderates der Stadt Solothurn vom 15. Juni 2021, sei als nichtig zu erklären und zur rechtskonformen Behandlung an diesen zurückzuweisen.
2. Sämtliche Zonenpläne und das Zonenreglement seien als eigentumsbeschränkende und grundeigentümerverbindliche Bestimmungen von der Gemeindeversammlung der Stadt beschliessen zu lassen.
3. Das Fassungsvermögen der Bauzonen (Art. 15 Abs.1 RPG) in der Stadt Solothurn sei gemäss den Vorgaben der Bevölkerungsprognose 2035 (mittleres Szenario) des Kantons SO zu berechnen. Die Planung ist diesbezüglich zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückzuweisen.

Eventualiter:

4. Der Beschluss des Einwohnergemeinderates der Stadt Solothurn vom 15. Juni 2021, Geschäft-Nr. 42 sei den Einsprechern rechtskonform zu eröffnen und als individuell konkrete Verfügung mit Rechtsmittel zu adressieren.
5. Die Liegenschaft Niklaus Konradstrasse 11 sei aus dem Bauinventar und Schutzzonenplan 2 mit der Klassierung «schützenswert» zu entlassen.

#### 3.3.7.1 Rechtmässigkeit des Beschlusses der Vorinstanz vom 15. Juni 2021

##### 3.3.7.1.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Mit der erneuten Eröffnung des Beschlusses der Vorinstanz vom 15. Juni 2021 wurde den Begehren des Beschwerdeführers 9 teilweise nachgekommen. Der Beschwerdeführer 9 macht aber zusätzlich geltend, dass der Beschluss auch in seiner Behandlung nicht rechtmässig zustande gekommen sei. So seien der Vorinstanz als oberste Planungsbehörde durch das Stadtbauamt die Einsprachen nicht im Wortlaut unterbreitet worden. Dieser habe lediglich aufgrund eines Antrags der GRK entschieden, welcher die Einsprachen anonymisiert und in globo abgelehnt habe. Insbesondere sei keine Einspracheverhandlung geführt worden, es sei der Vorinstanz auch kein Einspracheprotokoll unterbreitet worden. Wenn nun keine Bemühungen zur Lösungsfindung mit den Einsprechern vorlägen und die Einsprache der Vorinstanz nicht im ganzen Umfang bekannt sei, werde das Einspracherecht (rechtliches Gehör) der Betroffenen nicht gewährt. Der Vorinstanz sei der Antrag, sämtliche Zonenpläne und das Zonenreglement seien als eigentumsbeschränkende und grundeigentümerverbindliche Bestimmungen von der Gemeindeversammlung der Stadt beschliessen zu lassen, vorenthalten worden. Über diesen Einsprachepunkt habe die Vorinstanz als oberste Planungsbehörde gar nicht entscheiden können, da ihr dieser Rügepunkt durch das Stadtbauamt und die GRK vorenthalten worden sei. Sowohl der Einspracheantrag im Wortlaut, als auch ein Protokoll über dessen Behandlung fehlte beim Antrag an die Vorinstanz. Das rechtliche Gehör werde dem Einsprecher somit verweigert.

Es sei festzuhalten, dass einzelne Gemeinderäte zudem gegen die unter Zeitdruck stattgefundene, pauschale Behandlung der Einsprachen, ernsthafte Bedenken angemeldet hätten. Den Einsprechenden sei in der Folge ein 73 Seiten umfassendes Dokument mit einem Verweis auf

eine Internetseite zugestellt worden. Eine zusammenhängende Auseinandersetzung mit den von den Einsprechenden gestellten Anträgen habe nicht stattgefunden oder sei sogar unterschlagen worden. Weiter sei das mehrseitige Dispositiv der Vorinstanz zu über 90 Einsprachen für Laien nicht lesbar. Es sei nicht klar und sicher ob die Vorinstanz die Einsprache überhaupt habe erfassen und beurteilen können. Der Einsprachepunkt 2 betreffend Einschränkung von Grundrechten (Eigentumsgarantie) [mit Blick auf den Entscheid des Gemeinderats anstelle der Gemeindeversammlung] sei ihr vorenthalten worden. Die oberste Planungsbehörde habe also gar nicht darüber im Sinne einer Entscheidungshilfe befinden können. Somit fehle dazu für die vollumfängliche Abweisung der Einsprache auch jegliche Begründung. Dass die Eröffnung wohl bei allen - oder zumindest bei der Mehrheit der Einsprachen - in dieser rechtswidrigen Art und Weise erfolgte sei, mache den Entscheid der Vorinstanz vom 15. Juni 2021 nichtig. Eine rechtskonforme Behandlung könne nur mittels individueller und konkreter Verfügung an den betroffenen Einsprecher adressiert erfolgen.

### 3.3.7.1.2 Würdigung

Zunächst ist festzuhalten, dass im Verzicht auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung in bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten – anders als in steuerrechtlichen Belangen – nie eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegen kann. Mit anderen Worten besteht kein Anspruch darauf, dass die zuständige Behörde eine Einspracheverhandlung durchführt. Davon zu unterscheiden sind Augenscheine, welche zur Sachverhaltsermittlung geboten sein können. Einspracheverhandlungen mögen zwar bisweilen sinnvoll sein, der Entscheid über deren Durchführung liegt aber im Ermessen der Entscheidbehörde. Auf Seite fünf des Entscheides der Vorinstanz vom 15. Juni 2021 führt diese die zahlreichen Einsprecher auf, welche den Beschluss des Zonenreglements durch die Gemeindeversammlung verlangten und weist die Einsprachen diesbezüglich ab. Dass der Entscheidbehörde dabei nicht jeder einzelne Wortlaut unterbreitet wurde ist – insbesondere in Anbetracht dessen, dass es sämtlichen Mitgliedern der Vorinstanz offen stand, die Akten vollumfänglich einzusehen – nicht zu beanstanden. Der Umstand, dass im Beschluss zur ersten Auflage nicht stets jede Einsprache separat abgehandelt wurde, sondern eine thematische Abhandlung der Vorbringen der verschiedenen Einsprechenden gewählt wurde, führte dazu, dass nicht bloss ein einzelner Abschnitt des Entscheides zu der eigenen Einsprache gelesen werden konnte. Dies mag aus Sicht der einzelnen Einsprechenden nicht ideal sein, es ist ihnen aber durchaus zuzumuten, ein 80 Seiten umfassendes Dokument durchzulesen. Die thematische Gliederung, welche sich aufgrund der wiederkehrenden Themen in den Einsprachen durchaus anbot, liess zudem durchaus erkennen, wo und wie eine bestimmte Rüge behandelt wurde. Schliesslich gelang es auch sämtlichen Beschwerdeführenden, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Die vorliegend nach Beschwerden gegliederte Behandlung mag übersichtlicher sein, hat hingegen den Nachteil, dass entweder mit zahlreichen Verweisen oder ebenso vielen Wiederholungen gearbeitet werden muss. Der Beschluss der Vorinstanz genügt grundsätzlich den Anforderungen an die Begründung von Verfügungen. Auch die Eröffnung des Entscheides (jedenfalls die auf Aufforderung hin erfolgte zweite Eröffnung des Entscheides zur ersten Auflage) ist korrekt erfolgt.

Der Beschwerdeführer hat insofern Recht als aus Ziffer 2 des Entscheides der Vorinstanz vom 15. Juni 2021 auf Seite 5 nicht klar hervorgeht, weshalb die zahlreichen Einsprechenden einen Beschluss des Zonenreglements durch die Gemeindeversammlung verlangten, auch wenn die rechtsetzenden Reglemente [welche gemäss Beschwerdeführer 9 von der Gemeindeversammlung zu erlassen sind] zumindest erwähnt werden. Die Verletzung von Grundrechten wird anschliessend in Ziffer 3 erwähnt, jedoch als unbegründet abgetan. Aus der Begründung des Entscheides erschliesst sich nicht gänzlich, ob der Verwaltung – und mithin auch der Vorinstanz – bewusst war, weshalb die Einsprechenden einen Gemeindeversammlungsbeschluss als notwendig erachteten. Zumindest aber nimmt der Entscheid Bezug auf § 18 des Planungs- und Baugesetzes und erwähnt diesbezüglich die Genehmigung des Zonenreglements durch den Regierungsrat. Der gesetzlich klar vorgesehene Weg (siehe dazu nachfolgend, Ziff. 3.3.7.2) wird somit ansatzweise wiedergegeben. Dieser mag auch der Grund dafür sein, dass die Vorinstanz in der

Frage, ob das Zonenreglement der Gemeindeversammlung vorzulegen sei, einen politischen Entscheid sah, welcher nicht erzwungen werden könne. Nichtsdestotrotz ist die Rüge des Beschwerdeführers 9 nicht gänzlich von der Hand zu weisen. Sowohl die Wiedergabe der Argumente der Einsprechenden als auch die Begründung des Entscheids sind eher dürftig. Eine allfällige Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör hätte aber aufgrund der diesbezüglich vollen Kognition des Regierungsrates und zur Vermeidung eines formalistischen Leerlaufs mit dem vorliegenden Entscheid als geheilt zu gelten. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.7.2 Beschluss von Zonenplänen und Zonenreglement durch Gemeindeversammlung

#### 3.3.7.2.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 9 macht geltend, gemäss Art. 36 Abs. 1 BV bedürfe die Einschränkung von Grundrechten - also auch der Eigentumsgarantie - einer gesetzlichen Grundlage. Auf kommunaler Ebene bedinge dies eine Bestimmung in einem rechtsetzenden Reglement. Rechtssetzende Reglemente seien von der Legislative zu erlassen, also von der Gemeindeversammlung. Das Zonenreglement und der Schutzzonenplan 2 seien jedoch durch die Vorinstanz erlassen worden. Sämtliche Eigentumsbeschränkungen des Zonenreglementes und der Zonenpläne seien somit nicht durch die zuständige Legislative, die Gemeindeversammlung, beschlossen worden. Diese Beschlüsse seien somit nichtig und könnten infolge nicht rechtmässigem zustande kommen, nicht genehmigt werden. Sie seien der Gemeindeversammlung zu unterbreiten und zum Beschluss vorzulegen.

Würde im Rahmen der Ortsplanungsrevision das Zonenreglement und die Zonenpläne durch den Gemeinderat beschlossen, würde der Legislative und der Gemeindeversammlung das rechtliche Gehör und die Möglichkeit sich zu eigentumsbeschränkenden Planungsmassnahmen zu äussern, verweigert. Der Legislative sei es bereits verwehrt worden, sich detailliert zum räumlichen Leitbild zu äussern. Zudem sei dieses nicht behördenverbindlich.

Die Beschlussfassung der Zonenpläne durch das zuständige Organ der Gemeindeversammlung sei noch aus einem weiteren Grund zwingend erforderlich. Im Rahmen der OPR habe die Gemeindeversammlung vom 18. August 2020 über das Bau- und Parkplatzreglement befunden. Auf das Parkplatzreglement sei nicht eingetreten worden. Dieses sei nun zusammen mit dem Zonenplan 4: Standorttyp-Gebiete I - IV, Parkierung und Reduktionfaktoren (ZP 4) nicht mehr Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Gemäss Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. August 2020 stelle die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Rahmen der Ortsplanung ein übergeordnetes Ziel dar (erster Satz Ausgangslage und Begründung). Die Parkierung sei gemäss Aussage der Planungsbehörde im Protokoll der Gemeindeversammlung eine wichtige Stellenschraube zur Lenkung des MIV in eine stadtverträgliche Verkehrsentwicklung (3. Abschnitt Ausgangslage und Begründung). Fielen nun das Parkplatzreglement und der Zonenplan 4 ersatzlos weg, fehle der OPR ein zentrales Element. Die Planung sei nicht vollständig und die Abstimmung Siedlung und Verkehr fehle grossmehrheitlich. Der Kantonale Richtplan des Kantons Solothurn (Stand 25.05.2021) erkenne ebenfalls die Trends und Herausforderungen an die Raumplanung und halte fest, dass die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abzustimmen sei (B-1.3). Aus dem kantonalen Raumkonzept werde daher die raumordnungspolitische Handlungsstrategie HS 3: Siedlung und Verkehr konsequent aufeinander abstimmen, behördenverbindlich im Kantonalen Richtplan festgelegt (B-3.4). Auch in den Handlungsstrategien Siedlung (S) werde das Ziel HS 3: Siedlung und Verkehr konsequent aufeinander abstimmen, festgelegt. Schliesslich halte der Kantonale Richtplan für die Gemeinden behördenverbindliche Beschlüsse fest. So laute der Planungsgrundsatz V-5.3: Kanton und Gemeinden berücksichtigen bei der Angebotsplanung von Parkierungsanlagen die Grundsätze der 3-V-Strategie (Verkehr vermeiden, verlagern, verträglich gestalten). Die Planungsbehörde habe somit den Planungsauftrag V-5.4: Kanton, Regionen und Gemeinden können Massnahmen zur Parkplatzbewirtschaftung festlegen, mittels dem öffentlich aufgelegten und der Gemeindeversammlung zum Beschluss beantragten Parkplatzreglement umgesetzt. Da die Gemeindeversammlung bekanntlich nicht auf

dieses Reglement eingetreten sei, fehle der OPR nicht bloss der Zonenplan 4, sondern auch das behördenverbindliche und zentrale Element der konsequenten Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Die Ortsplanungsrevision sei daher unvollständig und müsse zur Verbesserung und Ergänzung der konsequenten Abstimmung von Siedlung und Verkehr zurückgewiesen werden. Die Planungsbehörde habe aufzuzeigen, wie dies alternativ ohne neues Parkplatzreglement erfolgen solle. Danach sei die ergänzte und überarbeitete OPR nochmals öffentlich aufzulegen und durch die Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen.

### 3.3.7.2.2 Würdigung

Soweit der Beschwerdeführer 9 geltend macht, der Erlass des Zonenreglements durch den Gemeinderat verletze das Legalitätsprinzip, ist ihm entgegenzuhalten, dass der Gemeinderat Planungsbehörde ist und die Nutzungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften erlässt (§ 9 Abs. 2 PBG). Gemäss § 16 Abs. 3 PBG entscheidet der Gemeinderat über die Einsprachen und beschliesst den Plan. Die Befugnisse sind demnach in einem Gesetz an den Gemeinderat delegiert worden, was bundesrechtskonform ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 25. August 1998 betreffend den Kanton Freiburg, publ. in: Pra 88 (1999) Nr. 19). Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen. Die gesetzliche Regelung ist klar, weshalb sich mit Bezug auf vorstehende Ausführungen zum Anspruch auf rechtliches Gehör auch eine Rückweisung an die Vorinstanz als Leerlauf erweisen würde.

Bezüglich des Parkierungsreglements und des Zonenplans 4 führte die Vorinstanz im Beschluss vom 15. Juni 2021 aus (S. 4), nachdem die Gemeindeversammlung am 18. August 2020 auf das Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge nicht eingetreten und ein Antrag auf Rückkommen abgelehnt habe, bilde auch dieses nicht mehr Gegenstand des Ortsplanungsrevisionsverfahrens. Gleiches gelte für den Zonenplan 4. Standorttyp-Gebiete I-IV mit Reduktionsfaktoren, welcher in einem engen sachlichen Zusammenhang zum Reglement stehe und nicht gesondert behandelt werden könne. Beide Bestandteile würden zu einem späteren Zeitpunkt separat behandelt. Auf sämtliche Einwände zum Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge und zum Zonenplan 4 sei ebenfalls nicht einzutreten.

Die Parkierungsplanung, welche die Stadt vornehmen wollte, scheiterte am Nichteintreten der Gemeindeversammlung auf das Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge. Dass die Vorinstanz im Anschluss auch den Zonenplan 4, welcher tatsächlich eng mit dem Parkierungsreglement verknüpft ist, von der Ortsplanungsrevision ausgenommen hat, ist konsequent und nicht zu beanstanden, zumal er durchaus losgelöst von den restlichen Nutzungsplänen (nach)behandelt werden kann. Die Regelung der Parkierung wird – wie dies die Vorinstanz auch vorhat – separat zu behandeln sein. Der Ansicht, dass deshalb gestützt auf Planungsgrundsätze des Richtplans die gesamte Ortsplanungsrevision nicht genehmigt werden könnte, ist nicht zu folgen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.7.3 Fassungsvermögen

#### 3.3.7.3.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 9 macht geltend, gemäss Raumplanungsbericht vom 29. Mai 2020 sei der Ortsplanungsrevision und der Aufstockung der Bauzonen ein theoretisches Fassungsvermögen von 23'230 Einwohner/innen zu Grunde gelegt worden (S. 72). Dies entspreche einer freien Kapazität gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2019 für zusätzliche 5'780 Personen. Die Kantonale Bevölkerungsprognose 2035 gehe von 21'751 Einwohner/innen aus. Dies seien 1'479 Personen weniger. Das Fassungsvermögen der Stadt liege somit 6,8 % über demjenigen des Kantons, was erheblich sei. Durch die kantonale Bevölkerungsprognose entstünde somit auch kein so grosser Druck auf bestehende und gewachsene Quartiere zur Aufzoning. Die flächigen Aufzoningungen seien nicht erforderlich. Gemäss dem Räumlichen Leitbild lägen die prioritären Entwicklungsgebiete zudem beim Hauptbahnhof Süd, Bahnhof West und Weitblick. Zudem sollten auch

die Strassenzüge Biel-, Dornacher- und Luzernstrasse entwickelt und verdichtet werden (S. 53 Raumplanungsbericht). Die vorliegenden Zonenpläne wiesen demzufolge Überkapazitäten auf und erfüllten die Vorgaben nach Art. 15 Abs. 1 RPG nicht. Sie seien daher zur Überarbeitung an die Planungsbehörde zurückzuweisen.

### 3.3.7.3.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führt diesbezüglich aus (Entscheid vom 15. Juni 2021, S. 8), die Bevölkerungsprognose sei für verschiedene kantonale Planungen eine wichtige Grundlage. Entsprechend habe der Kanton Solothurn im Jahr 2005 eine erste Bevölkerungsprognose bis 2030 erstellen lassen, welche im Jahr 2009 mit einem Zeithorizont bis 2035 und zuletzt bis 2040 aktualisiert worden sei. Das mittlere Szenario dieser Bevölkerungsprognose sei mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2017/518 vom 21. März 2017 als verbindliche Grundlage für alle Planungen im Kanton Solothurn mit räumlichen Auswirkungen erklärt worden. Die «Bevölkerungsprognose 2040» könne pro Gemeinde im Internet abgerufen werden. Der kantonale Richtplan gehe hinsichtlich der Bevölkerungsprognose ebenfalls von der aktuellen Prognose für den Zeitraum 2014 bis 2040 aus (vgl. Richtplantext, Stand 30.06.2020; Teil C: Siedlung, S-1.2 Siedlungsqualität, S. 52). Eine Ortsplanungsrevision sei auf den Zeitraum von 10-15 Jahren ausgelegt. Die im Sommer 2020 öffentlich aufgelegte OPR befasse sich daher mit der Bevölkerungsprognose bis ins Jahr 2035. Die verbindlichen Grundlagen des Kantons (RRB Nr. 2014/518) zeigten, dass für die Stadt Solothurn beim mittleren Szenario eine Totalbevölkerung von 21'751 bis 2035 bzw. 23'074 im Jahr 2040 erwartet wird. Das im Raumplanungsbericht prognostizierte Fassungsvermögen von 23'230 Einwohnern (2035) sei daher nicht zu beanstanden und die Abweichung nur marginal. Die Zonenpläne würden zwar grundsätzlich «nur» auf einen Planungshorizont von 15 Jahren ausgelegt, doch zeige die Erfahrung, dass diese de facto wesentlich länger Bestand hätten. Die vorliegend zu genehmigende Verbindlichkeit des theoretischen Fassungsvermögens bis ins Jahr 2040 erscheine unter diesem Gesichtspunkt durchaus vertretbar. Der Vorwurf falscher Berechnungsgrundlagen erweise sich somit als unbegründet, zumal es sich ohnehin um ein rein theoretisches Mass handle, das mittels standardisierter Methode bei sämtlichen Gemeinden gleich erhoben und angewendet werde (vgl. Amt für Raumplanung, Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision, 08/2009, S. 21 f.). Die Einschätzung entspreche somit jener des Kantons und sei überdies im Rahmen der Vorprüfung nicht beanstandet worden. Die kommunale Ortsplanung berücksichtige die vom Kanton bereit gestellten Grundlagen und setze die Vorgaben um, indem ebenfalls das Potenzial zur Innenentwicklung innerhalb der bebauten Bauzonen aufgezeigt werde.

### 3.3.7.3.3 Würdigung

Der Beschwerdeführer 9 verkennt, dass gemäss Art. 15 RPG die Bauzonengrösse dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre zu entsprechen hat. Die Bestrebungen der Vorinstanz zielen jedoch gerade darauf ab, die prognostizierte Bevölkerungszunahme mit einer Innenentwicklung abzufangen, was auch in der kantonalen Vorprüfung begrüsst wurde (Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2018, S. 6 ff.). In Anbetracht dessen, dass die Bevölkerungsprognose theoretischer Natur ist und insbesondere auch die Realisierung des Nachverdichtungspotentials sowie des Potentials der unbebauten Bauzonen ungewiss ist, erscheint es verfehlt, geringfügige Abweichungen als rechtlich relevante Überkapazität zu bezeichnen. Hinzu kommt, dass die Vorinstanz zu recht darauf hinweist, dass die Zonenpläne jeweils deutlich länger Bestand hätten, zumal sie unmittelbar nach Rechtskraft der vorliegenden Planung mit der nächsten Ortsplanungsrevision beginnen müsste, um diese wiederum innerhalb eines Planungshorizontes von 15 Jahren abzuschliessen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.7.4 Klassierung der Liegenschaft Niklaus Konradstrasse 11 als schützenswert

#### 3.3.7.4.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 9 führt aus, gemäss den im Rahmen der Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegten Planungsunterlagen, finde sich die Liegenschaft Niklaus Konradstrasse 11 im neuen Bauinventar als schützenswerte Baute wieder. Ebenfalls sei die Liegenschaft im Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte erfasst. Die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen für schützenswerte Bauten würden im Zonenreglement, §§ 37 + 38, festgelegt. Diese Bestimmungen hätten eigentumsbeschränkenden und grundeigentümergebundenen Charakter. Aus fachlicher Sicht sei festzustellen, dass die Begründung und Würdigung der Unterschutzstellung nicht nachvollzogen werden könne. Zudem sei der integrale Schutz der aus siedlungshistorischer Sicht wertvollen Blockrand-Überbauung in «Neu-Solothurn» auch bereits durch die anderen zonenrechtlichen Bestimmungen genügend geschützt (z.B. Strukturgebiet). Die Einordnung als schützenswerte Liegenschaft werde daher aus fachlicher Sicht bestritten.

#### 3.3.7.4.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führte in ihrer Entscheid zur ersten Auflage Folgendes aus (S. 52):  
«Der Einsprecher Nr. 49 wehrt sich ebenfalls gegen die Klassierung seiner Liegenschaft (Niklaus Konradstrasse 11; BA26013400) als schützenswert. Die Liegenschaft sei Bestandteil eines Ensembles, dessen ursprünglichen Baupläne nie gesamtheitlich umgesetzt worden seien. Dem Bauinventar fehle eine Definition dessen, was an der immer wieder veränderten Liegenschaft erhalten bzw. geschützt werden solle. Er beantragt, die denkmalpflegerischen Massnahmen seien auf das äussere Erscheinungsbild – entsprechend dem Ortsbildschutz – zu begrenzen. Begründet wird das Begehren damit die Privatliegenschaft sei im Laufe der Zeit sowohl in der inneren und teilweise der äusseren Struktur immer wieder verändert worden. Die Baute entspreche seit vielen Jahrzehnten nicht mehr der ursprüngliche Variante. Ein «Schutz auf Vorrat» ohne Bestandsaufnahme und einzig aufgrund von Vermutungen sei nicht gerechtfertigt. Nachdem alle Etagen, Innenräume, Mauern, Decken, Böden etc. im Jahr 2005 ausgetauscht worden seien, rechtfertige sich kein Schutz der Innenräume mehr. Diese seien von den Massnahmen auszunehmen. Zunächst vermag der Einsprecher mit seiner persönlichen Kritik zu «unbedeutenden» Architekten in der Schweiz oder dem Vergleich mit ausländischen Architekten nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Die Wohn- und Geschäftshäuser im Dreieck Hauptbahnhofstrasse – Niklaus Konradstrasse - Berthastrasse, zu welcher ebenfalls die Niklaus Konrad-Strasse 11 gehört, entstanden zu Beginn des 20. Jahrhunderts als einheitliche, dreigeschossige Blockrandbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss im Mansarddach. Die Fassaden mit Sichtbackstein - wahrscheinlich Putzauftrag der Sichtbackstein vortäuscht - sind in spätklassizistischer Manier mit markanten Eckpilastern, umlaufenden Gesimsbändern, dekorativ in Stein gerahmten Fenstern, Konsolentries an den Dachunterseiten sowie mit gequadrerten Lisenen, umgehendes Bossenwerk - mutmasslich auch als Putzauftrag ausgeführt – auf Natursteinsockel im Erdgeschoss, gestaltet. Die äusserlich einheitliche Erscheinung ist bis heute weitgehend erhalten geblieben und bildet sowohl räumlich wie siedlungshistorisch ein wichtiger Zeuge der Konzeption «Neu Solothurn». Unbestritten wurden bei der betroffenen Liegenschaft massgebliche Veränderungen vorgenommen, die vor allem das Erdgeschoss und die Fassaden betreffen und zu einer gewissen Uneinheitlichkeit der Gesamterscheinung der Blockrandbebauung führen. Dokumentiert sind ebenfalls eingreifende innere Veränderungen der Liegenschaft. Nichts desto trotz ist die einheitliche Klassifizierung der gesamten Blockrandbebauung, die als Gesamtprojekt geplant und realisiert worden war, durchaus gerechtfertigt. Mit der Schutzvermutung wird insbesondere die Wiederaufwertung dieses typologisch-exemplarischen Blockrandbebauung der Jahrhundertwende angestrebt, indem bei anstehenden Projekten jeweils die Gesamtheit der Blockrandbebauung geprüft und Massnahmen im entsprechenden Kontext zu koordinieren sind. Die vom Einsprecher vorgebrachten Veränderungen im Innern der Liegenschaft können zu keinem anderen Schluss führen, als die aus

einem Guss entstandene Bebauung auch weiterhin als Ganzes (und nicht die Einzelbauten) wahrgenommen werden soll. Die Schutzvermutung hat weder einen Eintrag ins Grundbuch zur Folge noch bedeutet diese Vermutung einen Eingriff ins Eigentum. Allfällige denkmalpflegerische Massnahmen im Innern werden im Falle von konkreten Bauvorhaben abzuklären sein. Die Einsprache ist abzuweisen. Die Liegenschaft Niklaus Konradstrasse 11 (BA26013400) ist im Bauinventar als «schützenswert» zu belassen.»

### 3.3.7.4.3 Würdigung

Gemäss § 20 der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmäler-Verordnung, BGS 436.11) können die Gemeinden in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege Inventare schützenswerter und erhaltenswerter baulicher Ensembles, Baugruppen und Einzelbauten anlegen (Abs. 1). Als schützenswert gelten Objekte, deren Unterschutzstellung nach § 2 Abs. 2 insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist (Abs. 2). Als erhaltenswert gelten Objekte, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung sind (Abs. 3). Als historische Kulturdenkmäler gelten Werke früherer menschlicher Tätigkeit sowie Zeugnisse der Vergangenheit, die eine besondere archäologische, geschichtliche, soziale, künstlerische, städtebauliche, technische, wissenschaftliche oder heimatkundliche Bedeutung haben (§ 2 Abs. 2). Die Vorinstanz hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ein 616-seitiges Bauinventar erstellt bzw. erstellen lassen.

Dem Bauinventar lässt sich auf S. 46 f. Folgendes entnehmen:

#### «Bau- und Nutzungsgeschichte

Die Wohn- und Geschäftshäuser wurden 1901 vom und für den Schreiner Jakob Fischer erbaut. Sie entstanden als einheitliche Blockrandbebauung des Zwickels Bertha-, Niklaus Konrad- und Hauptbahnhofstrasse, der wiederum im Zuge der Konzeption von «Neu Solothurn» nach dem Richtplan von Kantonsingenieur Emil Bodenehr (1889) ausgeschieden und überbaut wurde. Die Bauten erfuhren seit ihrer Entstehung mehrere Veränderungen. Zu den wichtigsten zählen bei Nr. 1 der Umbau 1960 und 1992, der Einbau eines Restaurants, der Umbau und Dachgeschossausbau 2005; bei Nr. 2 der Umbau im Erdgeschoss 1965 und 1970, der Umbau im vierten Obergeschoss 1983, Ein- und Umbauarbeiten 1985, der Umbau 2013; bei Nr. 4 die Schaufensterumbauten 1933 und 1964, der Ladenumbau mit Café-Erweiterung 2009; bei Nr. 6 der Dachaufbau 1918, Fassadenänderungen 1918, die Umbauten 1932, 1963, 1993, der Umbau der Schaufenster 2003 und bei Nr. 11 der Umbau 1928, die Erstellung einer Treppe auf der Nordseite 1943, der Umbau 2005, der Dachausbau 2006 und 2015 die Nutzungsänderung von Wohnungs- zu Praxisräumlichkeiten im zweiten Obergeschoss.

#### Beschreibung

Die einheitlich gestaltete Blockrandbebauung ist dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss im Mansarddach. Die Putzfassaden sind in spätklassizistischer Manier mit markanten Eckpilastern, umlaufenden Gesimsbändern, dekorativ in Stein gerahmten Fenstern, Konsolentries an den Dachunterseiten sowie mit gequadrerten Lisenen etc. gestaltet.

#### Würdigung

Die bis heute umfassend erhaltene Blockrandbebauung bildet einen wichtigen Zeugen der Konzeption «Neu Solothurns» gegen Ende des 19. Jahrhunderts und ist daher nicht nur räumlich, sondern auch siedlungshistorisch höchst bedeutsam. Die Bauten haben sich, trotz Veränderung, in ihrer aufwändigen spätklassizistischen Fassadengestaltung erhalten und bilden stilistisch ein gutes Beispiel dieser Stilrichtung in Solothurn. Die Blockrandbebauung ist daher ein schützenswertes Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung.

#### Empfehlung

Sie ist dementsprechend in ihrer Gesamtheit mit den bauzeitlichen charakteristischen Merkmalen sowie den oben genannten Details zu erhalten.»

Am 12. September 2023 fand in der Sache ein Augenschein statt. Diesbezüglich wird grundsätzlich auf das separate Protokoll verwiesen.

Anlässlich des Augenscheins führte der Chef der Kantonalen Denkmalpflege aus, das Quartier nenne sich Neu-Solothurn und sei Ende des 19., anfangs des 20. Jahrhundert im Zusammenhang mit dem Hauptbahnhof als neues Bahnhofquartier erbaut worden. Der heutige Westbahnhof habe bereits früher bestanden. Die Quartierbebauung sei unter einer einheitlichen Planung erfolgt, die in der sogenannten Blockrandbauweise verschiedene Gevierte mit Innenhöfen vorgesehen habe. Namhafte Architekten hätten sich an der Realisierung beteiligt. Typisch für dieses Quartier sei, dass nicht alle Häuser im gleichen Stil erbaut worden seien. Wie für diese Zeit des Historismus charakteristisch, fänden sich Einflüsse aus dem Barock, der Renaissance, der Gotik oder der Romanik, aber auch aus dem Jugendstil. Vorgegeben worden sei jedoch die Höhe, die Grösse und eben die Blockrandbauweise, d.h. die Stellung als Reihenbauten entlang den Strassen. Dies mache das Quartier aus. Das vorliegende Haus, welches 1901 erbaut worden sei, sei ein charakteristischer Vertreter davon, es sei ein Teil des geschlossenen Ensembles.

Die Liegenschaft des Beschwerdeführers 9 ist Teil einer Blockrandbebauung, deren Liegenschaften allesamt als schützenswert im Bauinventar und entsprechend im Zonenplan 2 aufgeführt sind. Anlässlich des Augenscheins fiel insbesondere die einheitliche Erscheinung der Fassade auf. Es handelt sich bei der Blockrandbebauung (trotz einiger Veränderungen) um einen gut erhaltenen Zeitzeugen dieser konzeptionellen Überbauung in «Neu-Solothurn», an deren Erhalt (wohl unstrittig) ein grosses öffentliches Interesse besteht. Nicht zuletzt liegt die Liegenschaft bzw. die Blockrandbebauung gemäss ISOS im Gebiet Nr. 9 (Neu-Solothurn) mit dem höchsten Erhaltungsziel «A» (Erhalten der Substanz; Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen) und besonderen räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten sowie besonderer Bedeutung. Der Beschwerdeführer 9 anerkennt denn auch, dass es sich um eine schöne Baute handelt und rügt primär die Eigentumsbeschränkung. Soweit die Vorinstanz diesbezüglich ausführt, dass mit der Schutzvermutung keine Eigentumsbeschränkung und kein Eintrag ins Grundbuch erfolge, ist anzunehmen, dass sie klarstellen wollte, dass noch keine Unterschutzstellung erfolgt. Selbstverständlich liegt aber auch in der Klassierung der Liegenschaft als schützenswert, insbesondere in Verbindung mit den dazugehörigen Bestimmungen im Zonenreglement, eine Eigentumsbeschränkung. Die in Art. 26 BV gewährleistete Eigentumsgarantie umfasst die Baufreiheit, welche die Nutzung eines Grundstücks durch Überbauung schützt. Beschränkungen dieses Nutzungsrechts müssen als Grundrechtseingriffe die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllen und damit namentlich auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen. Diese muss bei schwerwiegenden Einschränkungen im formellen Gesetz selbst vorgesehen sein (BGE 145 I 156, E. 4.1, S. 160, mit Hinweis).

Gemäss § 119 PBG treffen Kanton und Gemeinden Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz (Abs. 1). Die Massnahmen des Heimatschutzes umfassen namentlich den Schutz von Landschafts-, Orts- und Strassenbildern, von zeitgenössischen und geschichtlich wertvollen Bauten und Bauteilen und Aussenräumen, von Natur- und Kulturdenkmälern und von Aussichtspunkten und historischen Stätten. Dabei ist auf eine angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität Rücksicht zu nehmen (Abs. 3). Damit (und mit der gestützt auf § 126 PBG erlassenen Kulturdenkmäler-Verordnung) besteht eine hinreichende gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff.

Unter dem Titel der Verhältnismässigkeit ist die Rüge des Beschwerdeführers 9 zu prüfen, wonach der bezweckte Schutz bereits durch andere zonenrechtliche Bestimmungen, wie etwa das Strukturgebiet, sichergestellt sei. Die Strukturgebiete umfassen gemäss § 35 nZR Areale und Gebiete von hoher stadträumlicher, baugeschichtlicher und/oder landschaftsarchitektonischer Qualität ausserhalb der Altstadt (Abs. 1). Ihre das Ortsbild prägende bauliche und aussenräumliche Struktur ist zu erhalten, beziehungsweise sinngemäss und behutsam anzupassen, zu erneuern und weiter zu entwickeln. Den alten und grossen Bäumen ist besondere Beachtung zu schenken, ebenso den quartierprägenden und Strassenraum bildenden Bäumen, Mauern, Hecken und

Zäunen (Abs. 2). Massgebend für die Beurteilung sind die Würdigungen und die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die einzelnen Strukturgebiete im Anhang 2 (Abs. 3). Diese lauten für «Neu-Solothurn»: Erhalt und Stärkung der Strassenraum definierenden Blockrandbebauungen und Zeilenbauten mit dreiteiligem Fassadenaufbau und mit Kontext bezogenen Bauhöhen und Gebäudetiefen. Sicherstellen einer kontextbezogenen, qualitätsvollen Fassadengestaltung und -materialisierung. Erhalten und Stärkung der Sichtachsen, der Baumreihen und Vorgärten nach historischem Plangrundlagen. Stärkung und Aufwertung der Eigenständigkeit des Quartiers mit einer qualitativen Mischnutzung an Wohnen, Arbeiten und Kleinhandel. Stadträumliche und architektonische Aufwertung der Rötistrasse und der Übergänge zum Dornacherplatz im Westen. Mit den Strukturgebieten wird somit im Wesentlichen dasselbe Ziel verfolgt, der Fokus ist aber ein anderer. Im Raumplanungsbericht (S. 50) wird denn auch ausgeführt, mit der Revision der Nutzungsplanung würden kommunal schützenswerte und erhaltenswerte Historische Kulturdenkmäler sowie ihre unmittelbare Umgebung angemessen gesichert, womit ein Teil der Bestimmungen der bisherigen Ortsbildschutzgebiete übernommen werde. Hingegen fokussierten die Bestimmungen für die Strukturgebiete primär auf die städtebaulichen Aspekte und weniger oder gar nicht auf den Schutz des Einzelobjekts. Die (einzelnen) schützenswerten oder erhaltenswerten historischen Kulturdenkmäler in den Strukturgebieten hoben sich denn auch architekturhistorisch und baukünstlerisch deutlich von den übrigen Bauten ab bzw. wiesen auch für sich eine bedeutende Qualität auf. Die Bestimmungen der Strukturgebiete führen somit nicht dazu, dass die Klassierungen der einzelnen Liegenschaften entbehrlich wären, zumal sie sich nicht mit dem Schutz der Einzelliegenschaften befassen.

§ 38 nZR enthält für schützenswerte historische Kulturdenkmäler folgende Regelung:

<sup>1</sup>Als schützenswerte historische Kulturdenkmäler gelten Objekte, die eine bedeutende architektonische und städtebauhistorische Qualität, einen hohen typologischen Stellenwert und/oder eine hohe kulturhistorische Relevanz aufweisen und deshalb möglichst ungeschmälert bewahrt, beziehungsweise sinngemäss und behutsam angepasst, erneuert und weiter entwickelt werden sollen.

<sup>2</sup>Bei der Gestaltung der Umgebung von schützenswerten historischen Kulturdenkmälern ist der Qualität des Objekts Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup>Schützenswerte historische Kulturdenkmäler sind zu unterhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn keine Unterschutzstellung erfolgt und ihre Erhaltung für den Eigentümer unverhältnismässig ist.

<sup>4</sup>Vor dem Entscheid über wesentliche Bauvorhaben kann die Baubehörde die Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einholen. Vor Erteilung einer Baubewilligung ist die Unterschutzstellung nach der Kulturdenkmäler-Verordnung zu prüfen.

<sup>5</sup>Bei einer allfälligen Schutzverfügung ist das Objekt ergänzend gemäss diesen Bestimmungen zu schützen und zu erhalten. Bei Widersprüchen hat die Schutzverfügung Vorrang.

<sup>6</sup>Der Abbruch darf erst erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für einen Neubau vorliegt, welcher hinsichtlich seiner architektonischen und städtebaulichen Qualitäten dem Bestand mindestens ebenbürtig ist. Die Baubehörde kann mit der Abbruchbewilligung eine finanzielle Sicherstellung für den Neubau verlangen.

Die Einschränkungen, welche mit § 38 nZR einhergehen, sind nicht derart streng, dass keine Veränderungen mehr möglich wären. Dass ein Abbruch der objektiv schützenswerten Gebäude lediglich unter erschwerten Bedingungen (Abs. 3 und 6) möglich ist, ist nicht zu beanstanden. Absatz 5 enthält lediglich die Regelung, dass eine allfällige Schutzverfügung Vorrang hat. Die Möglichkeit, eine Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einzuholen (Abs. 4), schränkt nicht ein, während sich der zweite Satz, wonach vor Erteilung einer Baubewilligung die Unterschutzstellung zu prüfen ist, bereits aus § 20 Abs. 2 der Kulturdenkmäler-Verordnung ergibt. Die in Absatz 2 geforderte Beachtung der Qualität des Objekts bei der Gestaltung der Umgebung stellt sicher, dass dieses nicht durch eine unachtsame Umgebungsgestaltung im Wert gemindert wird, verhindert eine ansprechende Umgebungsgestaltung aber nicht. Die wesentliche Einschränkung findet sich in Absatz 1, wonach schützenswerte historische Kul-

turdenkmäler möglichst ungeschmälert zu bewahren sind, beziehungsweise sinngemäss und behutsam angepasst, erneuert und weiter entwickelt werden sollen. Die strenge Vorgabe der ungeschmälerten Erhaltung wird mithin noch im gleichen Satz relativiert. Eine übermässige Einschränkung ist in § 38 nZR nicht zu erblicken – mithin überwiegt das öffentliche Interesse an der Klassierung der Liegenschaft als schützenswert das private Interesse an der freien Bebaubarkeit der Parzelle. Die Einschränkung der Eigentumsfreiheit basiert auf einer gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und erweist sich – nicht zuletzt, weil auch § 3 und §4 nZR nicht genehmigt werden (vgl. die Beschwerdebehandlung des Beschwerdeführers 3) – als verhältnismässig.

Nach dem Gesagten erweist sich die Einstufung der Liegenschaft des Beschwerdeführers 9 als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen. Dem Umstand, dass in den Erwägungen der Vorinstanz kaum eine Interessenabwägung zu erblicken ist, ist bei den Kostenfolgen Rechnung zu tragen.

### 3.3.7.5 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf 1'200.00 festgesetzt. Der Beschwerdeführer 9 unterliegt vollständig, weshalb er - aufgrund der Erwägungen reduzierte - Verfahrenskosten von Fr. 800.00 zu bezahlen hat. Diese sind mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 zu verrechnen. Der Restbetrag von Fr. 400.00 ist ihm zurückzuerstatten.

### 3.3.8 Beschwerde von Roswitha Schild, Amanz Gressly-Strasse 12, 4500 Solothurn (Beschwerdeführerin 10) vom 6. bzw. 12. Juli 2021

Die Beschwerdeführerin beantragte mit Eingabe vom 6. Juli 2021, die Entscheide des Gemeinderates bezüglich der Einsprachen zur Ortsplanrevision der Sitzung vom 15. Juni 2021 seien aufzuheben und das Geschäft sei nochmals (und zwar eingehend und seriös) zu behandeln. Mit Eingabe vom 12. Juli 2021 stellte sie anschliessend die folgenden Rechtsbegehren:

1. Der Einspracheentscheid sei der Einsprecherin in rechtsgültiger Art zu eröffnen.

Eventualiter:

2. Das im Bauinventar als schützenswert klassierte Gebäude Amanz-Gressly-Strasse 12 sei aus dem Bauinventar zu entlassen.
3. Die Bestimmungen von § 3 und § 4 nZR seien zu streichen oder auf jene Gebiete zu beschränken, die sich in einer Ortsbildschutzzone befinden.
4. Die Zonierungsvorschriften, namentlich das Zonenreglement, seien von der städtischen Legislative zu beschliessen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zu Lasten der Vorinstanz.

Des Weiteren stellte sie folgende Verfahrensanhträge:

1. Es sei der Beschwerdeführerin eine angemessene Frist, d.h. bis mindestens 31. August 2021 zur einlässlichen Begründung der Beschwerde und allfälliger Anpassungen oder

Ergänzungen der Rechtsbegehren anzusetzen, dies unter Berücksichtigung der Sommerferienzeit, der komplexen Materie und des überaus unübersichtlichen Dokuments, in welchem der Einspracheentscheid eröffnet worden ist.

2. Es seien der Beschwerdeführerin sämtliche Verfahrensakten, darin eingeschlossen auch den internen E-Mail-Verkehr und die Aktennotizen und Protokolle aller im Einspracheverfahren involvierten Gremien zur Einsicht zuzustellen.

Mit der Beschwerdebegründung vom 2. Juni 2022 ergänzte die Beschwerdeführerin 10 zudem noch den folgenden «Verfahrensantrag»:

3. Es sei die Beschwerdesache zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen.

### 3.3.8.1 Verletzung des rechtlichen Gehörs

#### 3.3.8.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 10 macht hinsichtlich ihres «Verfahrensantrages» auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Neubeurteilung geltend, aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 15. Juni 2021 gehe hervor, dass die Vorinstanz als Einsprachebehörde bei ihrem Entscheid einzig und allein vom Antrag der Verwaltung Kenntnis hatte. Kein einziges Mitglied des Gemeinderats habe auch nur eine einzige Einsprache gesehen. Die Planungsbehörde habe sich bei ihrem Entscheid ausschliesslich auf den Antrag der Verwaltung gestützt, identisch mit dem vorbereiteten Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates. Die vorbereiteten Unterlagen seien zur Kenntnis genommen worden, die Anträge abgesegnet, ohne sich auch nur in einem Fall mit den Interessen der Einsprechenden vertieft auseinandergesetzt zu haben. Zwar hätten die Einsprachen auf der Stadtverwaltung durch die Mitglieder des Gemeinderates eingesehen werden können. Von diesem Angebot habe aber kein einziges Mitglied Gebrauch gemacht (Protokoll des Gemeinderates vom 15. Juni 2021, S. 80). Einzelne Mitglieder des Gemeinderates und damit der Planungsbehörde hätten anlässlich der Sitzung offen deklariert, dass sie gar nicht erst Kenntnis haben wollen vom genauen Inhalt der Einsprachen, ja dass sie auch den Antrag der Verwaltung eigentlich nicht vertieft studiert hatten: So sei Gemeinderat Nader Helmy - dem aufgrund seiner Ausbildung durchaus zuzutrauen sei, sich rasch in eine ihm wenig vertraute Materie einzusteigen - «der Meinung, dass die entsprechende Fachkompetenz im Stadtbauamt und im Rechtsdienst vorhanden ist. Er hat viel Vertrauen in die Verwaltung, dass er überzeugt ist, dass die Abklärungen seriös vorgenommen wurden. Er fragt sich, welche Gemeinderäte/-innen über die fachliche und juristische Kompetenz verfügen, um die Einsprachen abschliessend beurteilen zu können.» (a.a.O. Seite 84 f.). Abgesehen davon, dass das Vertrauen in die Verwaltung angesichts der nachträglich zutage getretenen Verfahrensmängel wohl doch etwas übertrieben gewesen sei: Beim Einspracheverfahren handle es sich formal um einen Antrag auf Wiedererwägung bei der zuständigen Behörde - hier also dem Gemeinderat. Dies habe der Vorsitzende des Gremiums, Stadtpräsident Kurt Fluri, allen Mitgliedern dargelegt (a.a.O. Seite 73). Wie soll aber ein zuständiges Gremium über Wiedererwägungsanträge entscheiden, wenn es nicht einmal deren Wortlaut kennt? Verschiedene erfahrene und teilweise auch juristisch ausgebildete Mitglieder des Gemeinderats hätten denn auch an der Sitzung ihr Unbehagen über das Vorgehen geäussert. Gemeinderat Pirmin Bischof: «Er persönlich möchte nachlesen können, wie die Gegenseite ihre Argumente dargelegt hat. Diese Möglichkeit hatte seines Erachtens der Gemeinderat aber nicht» (a.a.O. Seite 82). Beat Käch: «Sie hätten den Eindruck, dass der Gemeinderat durch dieses Vorgehen seine Aufgabe nicht wahrnimmt.» (a.a.O. Seite 84). Franziska Roth: «Die GO macht den Gemeinderat zur obersten Planungsbehörde. Es kann nun aber nicht festgehalten werden, dass dies nicht so ist, weil es nun halt so viele Einsprachen gibt.» (a.a.O. Seite 84). Im Planungsverfahren habe die Planungsbehörde die vorhandenen Interessen zu sammeln, umfassend zu gewichten und gegeneinander abzuwägen. In diesem Zusammenhang komme auch dem Einspracheverfahren eine wichtige Bedeutung zu. Von den Einsprechern gerügte Inhalte des Nut-

zungsplan seien jedoch vom Gemeinderat nicht in ihrem Wortlaut und ihrer Begründung geprüft worden. Damit sei der Nutzungsplan nicht umfassend überprüft worden, das Einspracheverfahren habe sich als von der Verwaltung gesteuertes Bestätigungsprozedere der bereits getroffenen Entscheide erwiesen. Durch die Tatsache, dass der Einsprachebehörde nicht einmal die Namen der Einsprechenden bekannt gegeben wurden, seien durch die Gemeinderäte auch keine direkten Nachfragen möglich gewesen. Ein solches Vorgehen sei gesamthaft als Verletzung des rechtlichen Gehörs zu qualifizieren.

### 3.3.8.1.2 Würdigung

Dass die beiden Beschlüsse der Vorinstanz anonymisiert ergingen (im Beschluss zur ersten Auflage vom 15. Juni 2021 mit Nummern, in jenem zur zweiten Auflage vom 22. Februar 2022 mit Buchstaben), mag ungewöhnlich erscheinen, ist jedoch nicht zu beanstanden. Auch der Umstand, dass der Entscheidbehörde dabei nicht jeder einzelne Wortlaut unterbreitet wurde ist – insbesondere in Anbetracht dessen, dass es sämtlichen Mitgliedern der Vorinstanz offen stand, die Akten vollumfänglich einzusehen – nicht zu beanstanden. Weiter ist es durchaus üblich, dass die Verwaltung Entscheide vorbereitet. Dabei liegt es im Ermessen der Mitglieder der Vorinstanz, inwieweit sie sich mit der Materie im Detail beschäftigen wollen. Eine Mehrheit des Gremiums war jedenfalls der Ansicht, sich ausreichend mit der Materie auseinandergesetzt haben zu können und hat auf eine Rückweisung des Geschäfts verzichtet. Dies ist in Anbetracht der doch relativ ausführlich wiedergegebenen Einsprachen nachvollziehbar. Eine rechtlich relevante Ermessensunterschreitung ist darin nicht zu erblicken. Dass der Entscheid vorbereitet wurde, führt nicht dazu, dass die Vorinstanz kein Ermessen mehr ausüben konnte. Mit anderen Worten liegt im Entscheid, die Einsprachen so abzuhandeln, wie dies die Verwaltung vorsah, keine Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführerin 10. Sämtlichen Kritikern stand zudem die Möglichkeit offen, die Akten einzusehen und sich mit gewissen Themen vertieft zu beschäftigen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.8.2 Klassierung der Liegenschaft Amanz Gressly-Strasse 12 als schützenswert

#### 3.3.8.2.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 10 macht geltend, es werde für sie weder im Bauinventar noch in den einschlägigen Passagen des Einspracheentscheids plausibel dargelegt, weshalb gerade ihr Haus in der Häuserzeile an der Amanz Gressly-Strasse als schützenswert klassiert werde. Sie halte nochmals fest, dass in der betreffenden Häuserzeile teilweise gravierende bauliche Eingriffe vorgenommen worden seien (Dachfenster, Anbauten). Die Einwände seien im Einspracheverfahren einfach weggebügelt worden: «Diese überzeugende Differenzierung hat zur Aufnahme jeder einzelnen Doppelhauseinheit, welche in sich eine hohe Qualität besitzen, als einzelnes Inventarobjekt geführt» (Protokoll der Vorinstanz vom 15. Juni 2021, S. 51). Dem widerspreche aber gerade die im Vergleich zu den anderen benachbarten Gebäuden äusserst knappe Behandlung der Liegenschaft GB Nr. 2516 im Bauinventar (vgl. Bauinventar, Seite 24). Ihr Gebäude sei also offensichtlich nur schützenswert im Kontext der gesamten Häuserzeile. Aus all diesen Gründen betrachte sie die Klassifizierung ihres Gebäudes als willkürlich und sachlich unbegründet. Zudem gehe aus den (umfangreichen) Unterlagen nicht hervor, welche Rechtswirkung die Klassifizierung von schützenswerten Gebäuden entfalte. Gemäss § 38 nZR stünden hinter dieser Klassifizierung unzählige unbestimmte Rechtsbegriffe, die faktisch einer formellen Unterschutzstellung gleichkämen, ohne allerdings das auf den Einzelfall ausgerichtete Unterschutzstellungsverfahren anwenden zu müssen. Der Baubehörde werde ein ganzes Arsenal an Interventionsmöglichkeiten in die Hand gegeben, basierend auf folgenden Vorgaben:

- das Objekt ist möglichst ungeschmälert zu bewahren;
- bei der Gestaltung der Umgebung ist der Qualität des Objekts Beachtung zu schenken;
- das Objekt ist zu unterhalten;
- das Objekt darf nicht abgerissen werden, sofern seine Erhaltung verhältnismässig ist;

- bei wesentlichen Bauvorhaben ist die Altstadtkommission anzuhören. Vor einer Erteilung einer Baubewilligung ist eine Unterschutzstellung zu prüfen;
- eine Baubewilligung darf nur dann erfolgen, wenn ein Neubauprojekt vorliegt, dessen architektonische und städtebauliche Qualität dem Bestand mindestens ebenbürtig ist;
- vor Erteilung einer Bewilligung für einen Neubau kann die Baubehörde eine finanzielle Sicherstellung für den Neubau verlangen. Die umfangreichen Eingriffsmöglichkeiten seien äusserst schwammig formuliert. Das gehe einher mit der äusserst mageren Begründung im Bauinventar, weshalb GB Nr. 2516 als schützenswert gelten sollte. In ihrer Gesamtheit schaffe dies für die Grundeigentümerin höchste Rechtsunsicherheit.

### 3.3.8.2.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog in ihrem Entscheid vom 15. Juni 2021 (S. 51) Folgendes:

«Die Einsprecherin wendet gegen die Aufnahme ihrer Liegenschaft im Bauinventar als «schützenswert» (Amanz Gressly-Strasse 12; BA26010953) ein, die direkt angebaute Liegenschaft (Amanz Gressly-Strasse 10; BA26010953) sei erheblich verändert worden (Anbau Treppenhaus, grosse Fenster im Dachbereich). Im Sinne der Gleichbehandlung müsse auch für die betroffene Liegenschaft weiterhin Raum für Um- oder Anbauten bestehen bleiben. Die Aufnahme als «schützenswerte» Bauten würde unnötige Hürden hinsichtlich der Umsetzung von energetischen Massnahmen bedeuten. Der Einwand der Einsprecherin, der nachträglich bei der Nachbarliegenschaft angebrachte Anbau führe dazu, dass die Einzelbaute nicht mehr schützenswert gelten könne, überzeugt nicht. Die Doppeleinfamilienhaus-Einheiten differenzieren sich trotz mehrheitlich einheitlichem Erscheinungsbild in baulichen Details und architektonischer Auffassung. Dies besonders aufgrund der zeitlichen Abfolge in der Planung und auch in der Realisierung. Diese überzeugende Differenzierung hat zur Aufnahme jeder einzelnen Doppelhauseinheit, welche in sich eine hohe Qualität besitzen, als einzelnes Inventarobjekt geführt. Tatsächlich verfügt die von der Einsprecherin genannte Nachbarliegenschaft über einen rückseitigen Anbau in Form eines filigranen, durchglasten Betonskelett-Treppenhauses. Der schlichte, aber qualitätsvolle Anbau auf der Rückseite wirkt indessen weder für die Doppelhauseinheit noch die Gesamteinheit sämtlicher gleicher Doppeleinfamilienhaus-Einheiten störend. Umbauten oder energetische Massnahmen bleiben zudem auch bei schützenswerten Objekten weiterhin möglich. Im Falle von Bauvorhaben sind eine sorgfältige Architektur und die Qualitätssicherung (§ 38 Abs. 6 nZR) dagegen unumgänglich. Die Einsprache erweist sich als unbegründet. Die Aufnahme der Liegenschaft Amanz-Gressly-Strasse 12 (BA26010953) im Bauinventar als «schützenswert» ist zu bestätigen».

### 3.3.8.2.3 Würdigung

Gemäss § 20 der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmäler-Verordnung, BGS 436.11) können die Gemeinden in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege Inventare schützenswerter und erhaltenswerter baulicher Ensembles, Baugruppen und Einzelbauten anlegen (Abs. 1). Als schützenswert gelten Objekte, deren Unterschutzstellung nach § 2 Abs. 2 insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist (Abs. 2). Als erhaltenswert gelten Objekte, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung sind (Abs. 3). Als historische Kulturdenkmäler gelten Werke früherer menschlicher Tätigkeit sowie Zeugnisse der Vergangenheit, die eine besondere archäologische, geschichtliche, soziale, künstlerische, städtebauliche, technische, wissenschaftliche oder heimatkundliche Bedeutung haben (§ 2 Abs. 2). Die Vorinstanz hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ein 616-seitiges Bauinventar erstellt bzw. erstellen lassen.

Dem Bauinventar lässt sich auf den Seiten 23 und 24 Folgendes entnehmen:

#### «Bau- und Nutzungsgeschichte

Das Doppeleinfamilienhaus entstand zwischen 1926 und 1927 von den und für die Architekten und Baumeister Ernst und Karl Fröhlicher. Das Doppelwohnhaus bildet den Auftakt der Reihe von vier Doppeleinfamilienhäusern, die im Zeitraum zwischen 1922 und 1931 entstanden. Die

Reihe entstand an der Amanz Gressly-Strasse, benannt nach dem Solothurner Geologen. Hier wurden zwischen 1922 und 1931 frühmoderne Doppeleinfamilienhäuser mit grosszügigen Gärten errichtet. Zu den dokumentierten Veränderungen an dem Gebäude gehört bei Nr. 10 der Ausbau eines Zimmers im Dachstock 1945.

#### Beschreibung

Auf längsrechteckigem, von Westen nach Osten gerichtetem Grundriss erhebt sich das zweigeschossige Doppeleinfamilienhaus. Es ist breit gelagert und mit einem ausladenden, leicht geknickten Walmdach gedeckt. Die symmetrische Strassenfassade wird durch einen zentralen, zweiachsigen Dachaufbau unter Satteldach betont und seitlich durch eingeschossige Erker verbreitert. Zu den sparsamen Dekorationen gehören Ecklisenen und Fensteraufsätze.

#### Würdigung

Als dritter erstellter Bau der vierteiligen Gebäudegruppe von Doppeleinfamilienhäusern an der kurz zuvor angelegten Amanz Gressly-Strasse ist das Gebäude siedlungshistorisch bedeutsam. Architektonisch beeindruckt der Bau durch sein mächtiges, herrschaftliches Erscheinungsbild, das durch die klare Formensprache und Fassadengestaltung, das mächtige Dach und nicht zuletzt durch die Einbettung in den grossen Garten erzeugt wird. Es ist ein schützenswertes Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung.

#### Empfehlung

Es ist als Teil der Gebäudegruppe Nr. 2 bis 16 sowie mit seinen bauzeitlichen charakteristischen Merkmalen – wie oben beschrieben – unter Berücksichtigung des grossen Gartens zu erhalten.»

Am 12. September 2023 fand ein Augenschein statt, für welchen im Wesentlichen auf das sich in den Akten befindende Protokoll verwiesen werden kann. Gegen den anwesenden Chef der Kantonalen Denkmalpflege wurde am Augenschein (für den Augenschein) ein Ausstandsbegehren gestellt, welches abgewiesen wurde. Die dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde (VWBES.2023.310) wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 18. Januar 2024 ab. Anlässlich des Augenscheins führte der Chef der Kantonalen Denkmalpflege als Begründung für den Eintrag im Bauinventar aus, es handle sich um einen typischen Bau aus den 1920er Jahren im Stil der Frühmoderne. Er habe eine schlichte, im Detail aber qualitätsvolle Fassade. Das Doppeleinfamilienhaus sei von einem Garten mit Einfriedung umgeben, von der Architektur her zeittypisch und städtebaulich als einheitlich errichteter Strassenzug bedeutsam.

Solothurn ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, NHG; SR 451). Für die Kantone und Gemeinden besteht eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren bei der Nutzungsplanung (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1). Das Gebäude der Beschwerdeführerin 10 ist Teil der Baugruppe 0.11 (Stättliche, traufständige Doppeleinfamilienhäuser mit grossen Vorgärten, 1922–31) mit der Aufnahmekategorie «A» und dem Erhaltungsziel «A» – mithin der höchsten Kategorie – sowie besonderer architekturhistorischer Qualität. Das Erhaltungsziel «A» bedeutet, dass die Substanz erhalten werden muss - alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen.

Das Bauinventar hält zurecht fest, dass das Gebäude der Beschwerdeführerin 10 als Teil der vierteiligen Gebäudegruppe von Doppeleinfamilienhäusern, welche allesamt von den Gebrüder Ernst und Karl Fröhlicher entworfen und gebaut wurden, siedlungshistorisch bedeutsam ist. Weiter wird dargelegt, dass das Gebäude durch sein mächtiges, herrschaftliches Erscheinungsbild, das durch die klare Formensprache und Fassadengestaltung, das mächtige Dach und nicht zuletzt durch die Einbettung in den grossen Garten erzeugt werde, architektonisch beeindrucke. Am Augenschein wurde ergänzt, dass es sich um einen zeittypischen Bau im Stil der Frühmoderne handle, welcher städtebaulich als einheitlich errichteter Strassenzug von Bedeutung sei.

Das öffentliche Interesse am Erhalt dieses imposanten Baus wurde demnach durchaus dargelegt. Die von der Beschwerdeführerin 10 angesprochenen Veränderungen (Dachfenster, Anbau) vermögen an diesen Kriterien nichts zu ändern. Die Vorinstanz führt denn auch aus, der schlichte, aber qualitätsvolle Anbau auf der Rückseite [der anderen Doppeleinfamilienhaushälfte] wirke indessen weder für die Doppelhauseinheit noch die Gesamteinheit sämtlicher gleicher Doppeleinfamilienhaus-Einheiten störend. Umbauten oder energetische Massnahmen blieben zudem auch bei schützenswerten Objekten weiterhin möglich. Konsequenterweise – auch mit Blick aufs ISOS – wurden den auch alle vier Doppeleinfamilienhäuser als schützenswert klassiert. Die Begründung mag zwar etwas kurz ausgefallen sein, dies ändert aber nichts daran, dass die wesentlichen Elemente erwähnt wurden und ein grosses öffentliches Interesse besteht, die Liegenschaft als schützenswert zu qualifizieren. Daran ändert auch nichts, dass im Bauinventar (etwas unglücklich) die Formulierung «zu erhalten» verwendet wird, zumal die Liegenschaft nicht bloss für das Ortsbild von Bedeutung ist, sondern aufgrund ihres Einzelwertes eine Unterschutzstellung durchaus in Frage kommt. Eine Einstufung als erhaltenswert würde demnach nicht genügen. Ebenso wenig kann das Strukturgebiet die Schutzvermutung ersetzen. Im Raumplanungsbericht (S. 50) wird denn auch ausgeführt, mit der Revision der Nutzungsplanung würden kommunal schützenswerte und erhaltenswerte Historische Kulturdenkmäler sowie ihre unmittelbare Umgebung angemessen gesichert, womit ein Teil der Bestimmungen der bisherigen Ortsbildschutzgebiete übernommen werde. Hingegen fokussierten die Bestimmungen für die Strukturgebiete primär auf die städtebaulichen Aspekte und weniger oder gar nicht auf den Schutz des Einzelobjekts. Die (einzelnen) schützenswerten oder erhaltenswerten historischen Kulturdenkmäler in den Strukturgebieten hoben sich denn auch architekturhistorisch und baukünstlerisch deutlich von den übrigen Bauten ab bzw. wiesen auch für sich eine bedeutende Qualität auf. Die Bestimmungen der Strukturgebiete führen somit nicht dazu, dass die Klassierungen der einzelnen Liegenschaften entbehrlich wären, zumal sie sich nicht mit dem Schutz der Einzellienschaften befassen.

Gemäss § 119 PBG treffen Kanton und Gemeinden Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz (Abs. 1). Die Massnahmen des Heimatschutzes umfassen namentlich den Schutz von Landschafts-, Orts- und Strassenbildern, von zeitgenössischen und geschichtlich wertvollen Bauten und Bauteilen und Aussenräumen, von Natur- und Kulturdenkmälern und von Aussichtspunkten und historischen Stätten. Dabei ist auf eine angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität Rücksicht zu nehmen (Abs. 3). Damit (und mit der gestützt auf § 126 PBG erlassenen Kulturdenkmäler-Verordnung) besteht eine hinreichende gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff.

§ 38 nZR enthält für schützenswerte historische Kulturdenkmäler folgende Regelung:

<sup>1</sup>Als schützenswerte historische Kulturdenkmäler gelten Objekte, die eine bedeutende architektonische und städtebauhistorische Qualität, einen hohen typologischen Stellenwert und/oder eine hohe kulturhistorische Relevanz aufweisen und deshalb möglichst ungeschmälert bewahrt, beziehungsweise sinngemäss und behutsam angepasst, erneuert und weiter entwickelt werden sollen.

<sup>2</sup>Bei der Gestaltung der Umgebung von schützenswerten historischen Kulturdenkmälern ist der Qualität des Objekts Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup>Schützenswerte historische Kulturdenkmäler sind zu unterhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn keine Unterschutzstellung erfolgt und ihre Erhaltung für den Eigentümer unverhältnismässig ist.

<sup>4</sup>Vor dem Entscheid über wesentliche Bauvorhaben kann die Baubehörde die Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einholen. Vor Erteilung einer Baubewilligung ist die Unterschutzstellung nach der Kulturdenkmäler-Verordnung zu prüfen.

<sup>5</sup>Bei einer allfälligen Schutzverfügung ist das Objekt ergänzend gemäss diesen Bestimmungen zu schützen und zu erhalten. Bei Widersprüchen hat die Schutzverfügung Vorrang.

Der Abbruch darf erst erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für einen Neubau vorliegt, welcher hinsichtlich seiner architektonischen und städtebaulichen Qualitäten dem Bestand mindestens ebenbürtig ist. Die Baubehörde kann mit der Abbruchbewilligung eine finanzielle Sicherstellung für den Neubau verlangen.

Die Einschränkungen, welche mit § 38 nZR einhergehen, sind nicht derart streng, dass keine Veränderungen mehr möglich wären. Dass ein Abbruch der objektiv schützenswerten Gebäude lediglich unter erschwerten Bedingungen (Abs. 3 und 6) möglich ist, ist nicht zu beanstanden. Absatz 5 enthält lediglich die Regelung, dass eine allfällige Schutzverfügung Vorrang hat. Die Möglichkeit, eine Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einzuholen (Abs. 4), schränkt nicht ein, während sich der zweite Satz, wonach vor Erteilung einer Baubewilligung die Unterschutzstellung zu prüfen ist, bereits aus § 20 Abs. 2 der Kulturdenkmäler-Verordnung ergibt. Die in Absatz 2 geforderte Beachtung der Qualität des Objekts bei der Gestaltung der Umgebung stellt sicher, dass dieses nicht durch eine unachtsame Umgebungsgestaltung im Wert gemindert wird, verhindert eine ansprechende Umgebungsgestaltung aber nicht. Die wesentliche Einschränkung findet sich in Absatz 1, wonach schützenswerte historische Kulturdenkmäler möglichst ungeschmälert zu bewahren sind, beziehungsweise sinngemäss und behutsam angepasst, erneuert und weiter entwickelt werden sollen. Die strenge Vorgabe der ungeschmälerten Erhaltung wird mithin noch im gleichen Satz relativiert. Eine übermässige Einschränkung ist in § 38 nZR nicht zu erblicken. Dass die Vorgaben offen formuliert sind, ist dem Umstand geschuldet, dass sie auf eine Vielzahl an Liegenschaften Anwendung finden müssen. Eine gewisse Rechtsunsicherheit, welche daraus resultiert, ist hinzunehmen. Unter Berücksichtigung der Einschränkungen überwiegt das öffentliche Interesse an der Klassierung der Liegenschaft als schützenswert das private Interesse der Beschwerdeführerin 10 an der freien Überbaubarkeit der Parzelle. Die Einschränkung der Eigentumsfreiheit basiert auf einer gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und erweist sich – nicht zuletzt, weil auch § 3 und § 4 nZR nicht genehmigt werden (vgl. untenstehend, Ziff. 3.3.8.3, mit Verweis auf die Beschwerdebehandlung des Beschwerdeführers 3) – als verhältnismässig. Dem Umstand, dass in den Erwägungen der Vorinstanz kaum eine Interessenabwägung zu erblicken ist, ist bei den Kostenfolgen Rechnung zu tragen. Schliesslich ist eine solche (in der gebotenen Kürze) auch vorzunehmen, wenn das Ergebnis klar erscheint.

Nach dem Gesagten erweist sich die Einstufung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin 10 als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.8.3 § 3 und 4 nZR

#### 3.3.8.3.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 10 macht geltend, die erwähnten Eingriffsmöglichkeiten [vorstehend betreffend die Klassierung als «schützenswert»] würden ergänzt durch die Bestimmungen in § 3 nZR, der den städtischen Baubehörden zahlreiche Möglichkeiten gebe, bei Bauvorhaben zusätzliche Abklärungen vornehmen zu lassen (Studienaufträge, Gutachten etc.) - dies notabene unter Kostenbeteiligung der Grundeigentümerin. Die Bestimmungen zur Qualitätssicherung seien explizit auch für schützenswerte Objekte vorgesehen (§ 3 Abs. 2 lit. c). Ebenso sei bei Bauvorhaben schützenswerter Objekte die Anordnung einer Gestaltungsplanpflicht möglich. In § 4 Abs. 1 lit. a. nZR seien die dafür vorgesehenen Gebiete bestimmt mit Verweis auf § 3 Abs. 1. Dies ergebe jedoch keinen Sinn. Gemeint sei wohl § 3 Abs. 2, wie ein synoptischer Vergleich mit dem nZR der 1. Auflage ergebe. Für die 2. Auflage seien die entsprechenden Bestimmungen von § 3 Abs. 1 in § 3 Abs. 2 verschoben worden. Dieser Fehler sei offensichtlich niemandem unter den mindestens 60 Personen aufgefallen, die mit der Reglementsrevision befasst gewesen seien (30 Mitglieder und 15 Ersatzmitglieder des Gemeinderates, zuständige Fachleute der Stadtverwaltung, externe Berater) - auch dies ein Hinweis erstens mit welcher Intensität sich die Planungsbehörde mit dem Geschäft befasst habe und zweitens mit welcher Schlampigkeit die Verwaltung das Geschäft betreut habe. Derart weitreichende Eingriffsmöglichkeiten für umfangreiche Gebiete und eine

Grosszahl aller Grundeigentümer seien unverhältnismässig. Zumindest sei deshalb die Reichweite von § 3 nZR auf grössere Areale und besonders dicht gebaute Gebiete zu beschränken.

### 3.3.8.3.2 Würdigung

Neue Rechtsbegehren resp. eine Ausweitung der bisherigen Rechtsbegehren im Sinne einer Erweiterung des Streitgegenstandes, d.h. wenn im Beschwerdeverfahren mehr verlangt wird als vor der Vorinstanz, sind unzulässig und führen zu einem Nichteintreten (vgl. § 31<sup>bis</sup> Abs. 1 VRG; 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). Ebenfalls unzulässig ist eine Erweiterung des Streitgegenstandes gegenüber den in der ursprünglichen (fristwährenden) Beschwerdeschrift fixierten Rechtsbegehren. Bis zum Schluss des Beweisverfahrens ausdrücklich zulässig sind hingegen neue Tatsachen und Beweismittel, wenn sie mit dem Streitgegenstand zusammenhängen (vgl. § 31<sup>bis</sup> Abs. 1 VRG). Erlaubt bleiben auch neue Anträge verfahrensrechtlicher Art.

Das Begehren wurde erstmalig mit Beschwerde vom 12. Juli 2021 erhoben und fehlte in der Einsprache vor der Vorinstanz, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Nichtsdestotrotz kann auf die Ausführungen zu der Beschwerde des Beschwerdeführers 3 verwiesen werden, wonach die Bestimmungen nicht zu genehmigen sind.

### 3.3.8.4 Beschluss des Zonenreglements durch Legislative

#### 3.3.8.4.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 10 macht weiter geltend, die angeführten Bestimmungen in § 3 f. und § 38 nZR griffen in Kombination mit der Klassifizierung des Objekts GB Nr. 2516 als schützenswert massiv in die Eigentumsgarantie ein (Art. 16 KV, Art. 26 BV). Ein solcher Grundrechtseingriff sei nur zulässig bei entsprechender gesetzlicher Grundlage (Art. 21 Abs. 2 KV, Art. 36 BV). Auf kommunaler Ebene bedinge dies entsprechende Bestimmungen in einem rechtssetzenden Reglement, also einem von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement. Das Zonenreglement genüge diesen Anforderungen nicht, da es sich um ein Gemeinderatsreglement handle. Das Legalitätsprinzip werde im vorliegenden Fall demnach verletzt, die darauf gründenden Eigentumsbeschränkungen seien verfassungswidrig.

#### 3.3.8.4.2 Würdigung

Das Begehren wurde erstmalig mit Beschwerde vom 12. Juli 2021 erhoben und fehlte in der Einsprache vor der Vorinstanz, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Im Übrigen wäre es ohnehin abzuweisen gewesen. Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er erlässt gemäss § 9 Abs. 2 PBG die Nutzungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften. Gemäss § 16 Abs. 3 PBG entscheidet der Gemeinderat über die Einsprachen und beschliesst den Plan. Die Befugnisse sind demnach in einem Gesetz an den Gemeinderat delegiert worden, was bundesrechtskonform ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 25. August 1998 betreffend den Kanton Freiburg, publ. in: Pra 88 (1999) Nr. 19).

### 3.3.8.5 Antrag der Vorinstanz betreffend Inkrafttreten der unbestrittenen Bestandteile der OPR

#### 3.3.8.5.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 10 macht geltend, der Antrag der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn zu Handen der Genehmigungsinstanz, es seien die unbestrittenen Teile der Ortsplanungs-

revision in Kraft zu setzen, auch wenn andere Elemente der Ortsplanungsrevision noch bestritten seien, sei unzulässig. Da mehrere Beschwerdeführer/innen eine Verletzung des Legalitätsprinzips rügten und monierten, dass der Beschluss über einen rechtsetzenden Erlass durch die städtische Legislative zu erfolgen habe, sei die Ortsplanungsrevision als Ganzes bestritten.

### 3.3.8.5.2 Würdigung

Wie von zahlreichen anderen Beschwerdeführenden wird geltend gemacht, die gesamte Ortsplanungsrevision sei betroffen. In Anbetracht der oftmals langwierigen Verfahren und der «Sperrwirkung» der Auflage der Ortsplanungsrevisionen genehmigt der Regierungsrat Ortsplanungsrevisionen in ständiger Praxis so, dass unbestrittene Inhalte in Rechtskraft erwachsen (so etwa bereits bei der OPR Langendorf, RRB Nr. 2020/1574 vom 10. November 2020, Dispositiv Ziff. 5.3). Einen Unterschied macht dies lediglich – aber immerhin – dann, wenn bloss noch einzelne klar abgrenzbare Teile der Ortsplanung vor Verwaltungsgericht angefochten werden, wie etwa die Klassierung einer Strasse am östlichen Rand einer Gemeinde, so dass es kaum tragbar wäre, deshalb einen geplanten Neubau im Westen der Gemeinde noch Jahre warten zu lassen. In solchen Fällen wird der Genehmigungsbeschluss (vgl. § 21 Abs. 1 PBG) trotz hängiger Verwaltungsgerichtsbeschwerde(n) im Amtsblatt publiziert, so dass die grösstenteils unumstrittene Ortsplanungsrevision (mit Ausnahme des noch strittigen, klar abgrenzbaren Teils) in Kraft tritt. Werden Beschwerden erhoben, welche das gesamte Gemeindegebiet betreffen oder welche sich nicht klar abgrenzen lassen, so liegen keine unbestrittenen (bzw. nicht zumindest mittelbar betroffenen) Inhalte der Ortsplanungsrevision vor, so dass von einer Publikation des Genehmigungsbeschlusses abgesehen wird und die Nutzungsplanung (noch) nicht in Kraft tritt. Der Entscheid, ob eine Publikation erfolgt oder nicht kann mithin erst nach Eingang allfälliger Beschwerden beim Verwaltungsgericht getroffen werden. Würde aufgrund von Verwaltungsgerichtsbeschwerden von einer Publikation abgesehen, zeitigte die beantragte Formulierung keine Wirkung. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.8.6 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführerin 10 unterliegt vollständig, weshalb sie die gemäss den Erwägungen reduzierten Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 800.00 zu bezahlen hat. Diese sind mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 zu verrechnen, der Restbetrag von Fr. 400.00 ist ihr zurückzuerstatten. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Es ist keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

3.3.9 Beschwerden der IMEY AG, Baronweg 16, 4710 Balsthal (Beschwerdeführerin 11), v.d. Rechtsanwalt Michael Grimm, KSCP Simmen Cattin AG, Hans Huber-Strasse 38, Postfach 316, 4503 Solothurn, vom 9. Juli 2021 und 18. März 2022

Mit der Beschwerde vom 9. Juli 2021 zur ersten Auflage stellte die Beschwerdeführerin 11 folgende Rechtsbegehren:

1. Ziff. 6.3.5, Ziff. 7 (soweit die Einsprache der Beschwerdeführerin abgewiesen wird), Ziff. 8 und Ziff. 9.2 des Entscheides des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 15. Juni 2021 seien aufzuheben.

2. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn sei in der vom 5. Juni 2020 bis 8. Juli 2020 öffentlich aufgelegten Fassung und der im Entscheid vom 15. Juni 2021 zur zweiten Auflage vorgesehenen Fassung nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Eventualiter sei § 28 Abs. 2 des Zonenreglements (sowohl in der der vom 5. Juni 2020 bis 8. Juli 2020 öffentlich aufgelegten als auch der im Entscheid vom 15. Juni 2021 zur zweiten Auflage vorgesehenen Fassung) nicht zu genehmigen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

In der Beschwerde vom 18. März 2022 zur zweiten Auflage stellte die Beschwerdeführerin 11 folgende Rechtsbegehren:

1. Ziff. 7 und 19 des Entscheides des Einwohnergemeinderates der Stadt Solothurn vom 22. Februar 2022 seien aufzuheben.
2. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn sei in der öffentlich aufgelegten Fassung (1. Auflage vom 5. Juni 2020 bis 8. Juli 2020 und 2. Auflage vom 16. August 2021 bis 14. September 2021) nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Eventualiter sei § 28 Abs. 2 des Zonenreglements (in der vom 16. August 2021 bis 14. September 2021 öffentlich aufgelegten Fassung) nicht zu genehmigen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit der Beschwerdebegründung vom 7. Juli 2022 stellte die Beschwerdeführerin 11 folgende Rechtsbegehren:

1. Ziff. 6.3.5, Ziff. 7 (soweit die Einsprache der Beschwerdeführerin abgewiesen wird), Ziff. 8 und Ziff. 9.2 des Entscheides des Einwohnergemeinderates der Stadt Solothurn vom 15. Juni 2021 seien aufzuheben, soweit diese durch die mit der zweiten Auflage beschlossenen Änderungen nicht gegenstandslos geworden sind.
2. Ziff. 7 und 19 des Entscheides des Einwohnergemeinderates der Stadt Solothurn vom 22. Februar 2022 seien aufzuheben.
3. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn sei in der öffentlich aufgelegten Fassung (1. Auflage vom 5. Juni 2020 bis 8. Juli 2020 und 2. Auflage vom 16. August 2021 bis 14. September 2021) nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Eventualiter sei § 28 Abs. 2 des Zonenreglements (in der vom 16. August 2021 bis 14. September 2021 öffentlich aufgelegten Fassung) nicht zu genehmigen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

### 3.3.9.1 Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör

#### 3.3.9.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 11 macht geltend, der angefochtene Entscheid vom 22. Februar 2022 genüge den Anforderungen an die Begründungspflicht nicht. Die Beschwerdeführerin 11 habe im Rahmen ihrer Einsprache vorgebracht (und einlässlich begründet), dass die Planung den Vorschriften der Lärmschutzverordnung (LSV) widerspreche (Einsprache vom 13. September 2021, Rz 14 ff.). Die erhobenen Einwände zur Verletzung der LSV stellten ein zentrales Argument gegen die Rechtmässigkeit der Planung dar (die Einsprache widme dieser Frage knapp drei Seiten). Mit diesen Vorbringen habe sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid mit keinem Wort auseinandergesetzt, was eine Verletzung der Begründungspflicht darstelle. Der Anspruch auf rechtliches Gehör sei formeller Natur. Dessen Verletzung führe zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides (BGE 135 I 187). Eine Heilung im Rahmen des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens falle ausser Betracht, da der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren von Nutzungsplänen nur über eine eingeschränkte Kognition verfüge (§ 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG). Der angefochtene Entscheid sei schon aus diesem Grund aufzuheben.

#### 3.3.9.1.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz hat im Entscheid vom 22. Februar 2022 die Rügen der Beschwerdeführerin 11 betreffend die Bestandeszone zusammengefasst (S. 14). Sie führt aus (a.a.O., S. 16 f.), das revidierte Zonenreglement weiche in § 28 Abs. 2 [nZR] von der Grundregel in § 28 Abs. 1 nZR ab, indem in der Bestandeszone auch mässig störende Nutzungen bewilligt werden sollten. Diese Ausnahmeregelung diene in erster Linie der politischen Absicht, insbesondere die bestehenden Klöster und Klosteranlagen inskünftig einer erweiterten Nutzung zugänglich zu machen und hierfür die rechtliche Grundlage zu schaffen. Keinesfalls solle damit bezweckt werden, in den historischen Bauten und Anlagen Nutzungen zuzulassen, die dem kulturellen Erbe zuwiderliefe. Selbstredend würden in einem nachgelagerten Baubewilligungsverfahren Nutzungskonzepte, die bspw. auf einen Barbetrieb oder ähnliches abzielten, chancenlos bleiben. Zugelassen werden sollten einzig Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe blieben, sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkten oder nur vorübergehend aufträten. Es werde im Hinblick auf allfällig erweiterte Nutzungen zwingend auf die spezifischen Eigenheiten der kulturellen und fast ausschliesslich unter Schutz stehenden Bauten und deren Lage Rücksicht zu nehmen sein. Ausserdem werde die Bewilligungsbehörde von ihrem Ermessen Gebrauch machen und zwischen mässig störenden Betrieben in Wohnzonen und mässig störenden Betrieben in Arbeits- oder Mischzonen zu unterscheiden haben, zumal in der Wohnzone der mässig störende Betrieb mit der Wohnnutzung vereinbar sein müsse. Ohnehin würden das Nutzungskonzept und die zu erwartenden (Lärm-)Immissionen in den nachgelagerten Baubewilligungs- oder Nutzungsplanverfahren genauestens auf deren Zonenkonformität hin zu prüfen sein. Es werde mithin an der Bauherrschaft liegen, ein Lärmgutachten und andere sachdienliche Daten und Fakten ins Recht zu legen, um den Charakter der Immissionen, den Zeitpunkt bzw. die Häufigkeit ihres Auftretens zu belegen. Es seien nebst den kantonalen auch die Zonenvorschriften des kommunalen Rechts, die festlegten, ob ein Betrieb aus raumplanerischen, städtebaulichen oder ästhetischen Gründen am vorgesehenen Ort in der Wohnzone zulässig («zonenkonform») sei. Die individualisierende, sich stark an den örtlichen Verhältnissen orientierende Beurteilung der Zonenkonformität relativiere indessen die Zonenplanung (vgl. SOG 1996 Nr. 29). Die immissionsbezogene Beurteilung eines Bauvorhabens erfolge sodann zunächst immer rein abstrakt, d.h. losgelöst von den konkreten Einwirkungen in der Nachbarschaft. Entscheidend sei dabei, ob mit der betroffenen Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden seien, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden sei (VWBES.2018.490). Eine Umnutzung oder eine intensivere Nutzung, welche in der einen Bestandeszone als möglich erachtet werde, könne sich in einer anderen aufgrund der Gegebenheiten unter Umständen als zonenwidrig erweisen. Der Anwohnerschaft werde im Rahmen von Baubewilligungsverfahren stets die Möglichkeit zur Mitwirkung

wie auch zur Ergreifung von Rechtsmitteln offenstehen. In Bezug auf die Nutzungen werde [im Nachtrag zum Raumplanungsbericht] ausgeführt, mit den zuzulassenden massig störenden Nutzungen werde beabsichtigt, die baurechtliche Grundlage zu schaffen, um andere als die schwindenden Klosternutzungen ermöglichen zu können (S. 120). Der Nachtrag zum Raumplanungsbericht vom 9. August 2021 präzisiere hinsichtlich des strittigen § 28 nZR, es müssten besondere Umstände vorliegen, um mässig störende Nutzungen zuzulassen bzw. Ausnahmegewilligungen zu erteilen, wobei ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erstellung bzw. Umnutzung gefordert werden müsse. Es sei eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall vorzunehmen (S. 13). Auch die Rüge der fehlenden Interessenabwägung sei unbegründet, zumal eine solche vertieft im nachgelagerten Bewilligungsverfahren vorzunehmen sei.

### 3.3.9.1.3 Würdigung

In der Tat zielen die Ausführungen der Vorinstanz an den konkret geltend gemachten Rechtsverletzungen vorbei. Dass die Vorinstanz nicht allzu konkret auf die Rügen – insbesondere diejenigen betreffend das Lärmrecht – eingeht, mag darin begründet sein, dass sich die politische Absicht, welche im Entscheid statuiert wird, rechtlich nicht so umsetzen lässt (dazu sogleich). Indem die Vorinstanz es verpasste, auf die Rügen der Beschwerdeführerin 11 konkret einzugehen, hat sie ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin 11 kann die Gehörsverletzung im vorliegenden Verfahren jedoch geheilt werden, da der Regierungsrat bezüglich der Prüfung von Rechtsverletzungen volle Kognition hat (vgl. § 18 Abs. 2 PBG; Art. 33 RPG).

### 3.3.9.2 § 28 Abs. 2 ZR

#### 3.3.9.2.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 11 führt aus, die Beschwerde richte sich im Wesentlichen gegen den Wortlaut von § 28 Abs. 2 des Zonenreglements. Die Vorinstanz habe im Rahmen der zweiten Auflage Änderungen an der strittigen Bestimmung vorgenommen und dem Regierungsrat zur Genehmigung beantragt, weshalb die Fassung der ersten Auflage nicht mehr Gegenstand des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens sei. Insoweit werde auch der Einspracheentscheid vom 15. Juni 2021, soweit er sich mit der Einsprache zum Wortlaut von § 28 Abs. 2 des Zonenreglements befasse, gegenstandslos.

Die Liegenschaften der Beschwerdeführerin 11 lägen nach dem öffentlich aufgelegten Bauzonenplan in der 2-geschossigen Wohnzone, in der Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig seien, die der Bauweise der Zone angepasst sind (§ 20 des Zonenreglements). Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan folge diesen Nutzungsvorschriften und weise sowohl die Liegenschaften der Beschwerdeführerin 11 (GB Solothurn Nrn. 2813 und 4713) als auch die Liegenschaft mit dem historischen Museum Blumenstein (GB Solothurn Nr. 2731) der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zu. Diese gelte nach Art. 43 LSV für Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. § 28 Abs. 1 des Zonenreglements (2. Auflage) sehe vor, dass sich die Nutzung in der Bestandeszone nach den Bestimmungen der Wohnzone zu richten habe. Folglich seien auf der Parzelle mit dem historischen Museum Blumenstein (GB Solothurn Nr. 2731) höchstens nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, welche der Bauweise der Zone angepasst seien (§ 20 des Zonenreglements, 1. Auflage). § 28 Abs. 2 des Zonenreglements (2. Auflage) eröffne nun aber die Möglichkeit, dass in den Bestandeszonen mässig störende Nutzungen bewilligt werden könnten, wenn der Nachweis erbracht sei, dass diese in den umliegenden Wohnzonen noch die Immissionsgrenzwerte der ES III einhielten. Diese Immissionsgrenzwerte lägen 10 dB(A) über den Planungswerten, welche ein neuer Gewerbebetrieb in der Wohnzone (ES II) heute einhalten müsste (vgl. Anhang 6 Ziff. 2 LSV). Die Baubehörde habe im Jahre 2020 auf den Parzellen der Beschwerdeführerin Neubauten mit insgesamt 11 Wohnungen bewilligt und für die technischen Anlagen (Wärmepumpe) den Nachweis der Einhaltung der Planungswerte der ES II (Urkunde 1, Ziff. 3.5 des Dispositivs) verlangt. Mit den

vorgesehenen Anpassungen am Zonenreglement würden für die Liegenschaft des historischen Museums Blumenstein nicht die gleichen Vorschriften gelten wie für das übrige Quartier. Die Beschwerdeführerin 11 befürchte erhebliche Beeinträchtigungen in der Wohnqualität.

Die Beschwerdeführerin 11 macht aus mehreren Gründen eine fehlende Rechtmässigkeit und offensichtliche Unzweckmässigkeit der Planung geltend:

a) Anforderungen an eine recht- und zweckmässige Planung

Gemeinden hätten beim Erlass von Nutzungsplänen eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. Planfestsetzungen seien zu begründen und im Raumplanungsbericht darzustellen. Neben den Interessen der Raumplanung seien auch die Interessen der Grundeigentümer im Quartier zu berücksichtigen.

b) Widersprüchlichkeit und offensichtliche Unzweckmässigkeit von § 28 Abs. 2 des Zonenreglements

§ 28 Abs. 2 des Zonenreglements, der neu die Möglichkeit von mässig störenden Nutzungen in der Bestandeszone vorsehe, sei in doppelter Hinsicht widersprüchlich. Einerseits stehe er in Widerspruch zu dessen Abs. 1, der für die Bestandeszonen auf die Nutzungsvorschriften der Wohnzone verweise (diese liessen lediglich nichtstörende, der Bauweise der Zone angepasste Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu). Andererseits stehe er in Widerspruch zum Lärmempfindlichkeitsstufenplan, welcher das gesamte Quartier rund um das historische Museum Blumenstein der Empfindlichkeitsstufe ES II zuweise. Der Nachtrag zum Raumplanungsbericht halte zwar fest, dass besondere Umstände vorliegen müssten, um mässig störende Nutzungen zuzulassen bzw. Ausnahmegewilligungen zu erteilen. Es werde jedoch nicht ausgeführt, welche besonderen Umstände dies sein könnten und welche Anforderungen an eine Ausnahmegewilligung zu stellen wären. Dem Raumplanungsbericht komme zudem kein rechtssetzender Charakter zu. Massgebend seien einzig die Vorschriften des Zonenreglements. Diese verlangten im neu gefassten § 28 Abs. 2 jedoch weder eine Ausnahmegewilligung für mässig störende Nutzungen (die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von § 67 KBV wären ohnehin kaum je erfüllt) noch das Vorliegen besonderer Umstände. Nach den neuen Bestimmungen in § 28 Abs. 2 des Zonenreglements sei die Bewilligung mässig störender Nutzungen einzig an den Nachweis geknüpft, dass in der umliegenden Wohnzone die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III eingehalten werden müssten, was wie erwähnt im Widerspruch zu den Festlegungen im Bauzonen- und Lärmempfindlichkeitsstufenplan stehe. Dagegen wende die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vom 22. Februar 2022 (S. 16) sinngemäss ein, diese Bedenken seien unbegründet, da die Baukommission im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das Nutzungskonzept und die (Lärm-)Immissionen genauestens auf ihre Zonenkonformität prüfen werde. Nutzungskonzepte, die auf einen Barbetrieb oder ähnliches abzielen würden, blieben chancenlos. Zugelassen seien einzig Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe blieben, die sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkten oder nur vorübergehend auftreten würden. Mässig störende Betriebe müssten mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Die Argumente der Vorinstanz seien nicht stichhaltig. Massgebend für die Beurteilung der Zonenkonformität eines Bauvorhabens seien die Nutzungsvorschriften des Zonenreglements. Ausgangspunkt der Auslegung einer Vorschrift sei deren Wortlaut. Dieser mache die Erteilung einer Baubewilligung - wie erwähnt - einzig vom Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES III abhängig. Weitergehende Einschränkungen ergäben sich nicht. Wenn der Begriff der mässig störenden Nutzung tatsächlich in dem eingeschränkten Sinn auszulegen wäre, wie dies die Vorinstanz ausführe, frage sich, weshalb es dann überhaupt einer Aufstufung, in die ES III bedürfe und die zulässige Nutzung von nichtstörend auf mässig störend zu erweitern sei. Zudem lege die Vorinstanz die Bestimmung in einem Sinn aus, der sich aus dem Wortlaut so nicht ergebe. Der Nachtrag zum Raumplanungsbericht (S. 13) spreche gar von einer

Ausnahmebewilligung, die für mässige störende Nutzungen erteilt werden müsse. Ein solches Erfordernis ergebe sich aus der strittigen Bestimmung von § 28 Abs. 2 des Zonenreglements schon gar nicht. Ein Bauherr habe Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, wenn die Bauvorschriften eingehalten seien. Der Einwand, die Zonenvorschriften würden - entgegen ihrem Wortlaut - den Begriff der mässig störenden Nutzung einschränkend auslegen, müsse er sich nicht entgegenhalten lassen. Ebenso wenig könnten die Nachbarn darauf vertrauen, dass die Baubehörde diese Bestimmung ebenso einschränkend auslegt, wie dies die Vorinstanz offenbar tue. Wenn die Vorinstanz der Meinung sei, die Zulassung von mässig störenden Betrieben würde von weiteren als den in § 28 Abs. 2 des Zonenreglements genannten Voraussetzungen (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES III) abhängen, dann hätte sie dies im Rahmen der vorliegenden Festsetzung der Zonenvorschriften zu präzisieren. Alles andere entspreche weder einer sorgfältigen Planung noch diene dies der Rechtssicherheit. Auch der im Entscheid vom 15. Juni 2021 (S. 43) erwähnte Bundesgerichtsentscheid sei nicht einschlägig. Dabei sei es um die Erteilung einer Baubewilligung in lärmbelastetem Gebiet gegangen. Dieser Sachverhalt sei mit dem Vorliegenden nicht vergleichbar. Auch das Argument der Vorinstanz, dass durch den neu eingefügten § 28 Abs. 3 des Zonenreglements, der für Neubauten gegenüber der angrenzenden Wohnzone einen Mindestabstand von 10 m vorsehe, ein zusätzlicher Schutz vor Lärm geschaffen werde, verfange nicht. Nicht die Lärmemissionen aus geschlossenen Gebäuden seien das Problem, sondern Aussenutzungen (wie z.B. die heute schon bestehende Möglichkeit, das Museum Blumenstein samt Aussenanlage für private Feste reservieren zu können). Eine Erweiterung dieser Nutzung komme ohne bauliche Massnahmen aus, weshalb der neue eingeführte «Immissionsabstand» unbeachtlich sei. Diese Nutzung dürfe künftig mässig störend sein. Es müsse lediglich nachgewiesen werden, dass bei der angrenzenden Wohnzone die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten würden.

c) Nichtbeachtung der örtlichen Gegebenheiten

Die Bestandeszonen seien über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Die Vorschriften über die Immissionen liessen die quartierspezifischen Gegebenheiten unberücksichtigt. Das Museum Blumenstein liege mitten in einem Wohnquartier und lasse sich mit den örtlichen Verhältnissen bei anderen Liegenschaften in der Bestandeszone nicht vergleichen. Auch unter diesem Aspekt erweist sich die Planung als unzweckmässig und zu wenig differenziert.

d) Fehlende Interessenabwägung

Die Planung lasse eine Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen vermissen. Dem Nachtrag zum Raumplanungsbericht und den angefochtenen Entscheiden liessen sich keinerlei Ausführungen entnehmen, vor dem Hintergrund welcher raumplanerischer Überlegungen es sich rechtfertigen solle, mitten in einer Wohnzone gewissermassen eine lärmrechtliche Insel zu schaffen, welche ein Immissionsmass zulasse, das allenfalls noch in Kernzonen im innerstädtischen Gebiet zumutbar sei, nicht jedoch in einem herkömmlichen Wohnquartier ohne jegliche Lärmvorbelastung. Weshalb ein öffentliches Interesse bestehen solle, das Museum Blumenstein künftig auch einer mässig störenden Nutzung zuführen zu können, lasse sich weder dem Raumplanungsbericht noch dem angefochtenen Entscheid entnehmen. Die im angefochtenen Entscheid allgemein gehaltenen (politischen) Absichten, die Klöster und Klosteranlagen einer erweiterten Nutzung zuzuführen, träfen auf das Museum Blumenstein nicht zu. Es finde zudem keine Bewertung zu den entgegenstehenden Interessen der Eigentümer der angrenzenden Liegenschaften in der Wohnzone, die durch die erlaubte Aufstufung eine erhebliche Einschränkung in ihrer Wohnqualität und auch eine Wertverminderung ihrer Liegenschaften zu gewärtigen hätten, statt.

e) Nichtbeachtung der Planungsgrundsätze des RPG

Ebenso wenig berücksichtige die Planung die Planungsgrundsätze des RPG. Nach Art. 3 Abs. 3 RPG müssten Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und die Siedlungsplanung so ausgestaltet sein, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont würden. Diese Planungsgrundsätze beachte die vorliegende Planung nicht. Die Planung erweise sich aus den angeführten Gründen als nicht rechtmässig und offensichtlich unzweckmässig, weshalb ihr die Genehmigung zu versagen ist.

Die Planung verletze zudem Bundesrecht. Wohnzonen, in denen nichtstörende Betriebe zugelassen seien, müssten nach den Vorgaben der Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet werden (Art. 43 Abs. 1 lit. a LSV). Die Empfindlichkeitsstufe ES III ist für Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) mit mässig störenden Betrieben vorgesehen, was auf die Umgebung des Museums Blumenstein nicht zutrefte (Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV). Mit der Möglichkeit auf der Parzelle des Museums Blumenstein Nutzungen zu bewilligen, die bei den angrenzenden Liegenschaften lediglich die Immissionsgrenzwerte der ES III einzuhalten hätten, würden die Grundstücke der Beschwerdeführerin aufgestuft. Die Voraussetzungen für eine Aufstufung im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV seien jedoch nicht erfüllt. Zum einen dürfe nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung von einer Aufstufung nur sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht werden (BGE 115 Ib 456, S. 464 E. 4). Zum anderen könnten Aufstufungen von Liegenschaften, die der ES II zugeordnet seien, nur für Gebiete vorgenommen werden, bei denen eine Lärmvorbelastung vorliege, was unstreitig im Quartier rund um das historische Museum Blumenstein nicht der Fall sei. § 28 Abs. 2 des Zonenreglements verstosse in einem weiteren Punkt gegen die Vorschriften der Lärmschutzverordnung. Auf die Änderung von neuen Anlagen seien alle Vorschriften anwendbar wie bei der erstmaligen Erstellung einer solchen Anlage; insbesondere gälten somit die Planungswerte (und nicht die Immissionsgrenzwerte; vgl. Art. 25 Abs. 1 USG sowie Art. 8 Abs. 4 i.V.m. Art. 7 LSV). Diesem Begrenzungsregime seien auch gewisse Änderungen von bestehenden altrechtlichen Anlagen (beim Museum Blumenstein dürfte es sich um eine solche altrechtliche Anlage handeln) unterworfen (vgl. CHRISTOPH JÄGER, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Ziff. 4.267 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung), nämlich die Änderung einer bestehenden Anlage, welche beim Inkrafttreten des USG noch keine störenden Lärmimmissionen verursachte sowie die Änderung einer bestehenden Anlage, wenn sie «in konstruktiver oder funktionaler Beziehung so weit verändert wird, dass der weiterbestehende Teil der Anlage von geringerer Bedeutung erscheint als der erneuerte Teil» (sog. Übergewichtige Erweiterung), den Charakter einer neubauähnlichen Umgestaltung habe (z.B. Ersatzneubau bzw. Wiederaufbau) oder der Zweck der Anlage vollständig geändert werde (vgl. Art. 2 Abs. 2 LSV). Diese Vorgaben lasse § 28 Abs. 2 des Zonenreglements, der voraussetzungslos die Immissionsgrenzwerte der ES III als Grenzwert festlege, ausser Acht. Vom Museum Blumenstein seien bei Inkrafttreten des USG (1. Januar 1985) keine störenden Immissionen ausgegangen, d.h. künftige Änderungen (wozu auch Umnutzungen gehörten), hätten die Planungswerte zu beachten. Gleiches gelte für eine allfällige vollständige Umnutzung des Areals. Mit all diesen Einwänden habe sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid mit keinem Wort auseinandergesetzt. Die Beschwerde erweise sich auch in diesem Punkt als begründet.

Schliesslich verstosse die Planung auch gegen das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 BV), das verlange, das Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln sei. Eine Planung verletze das Rechtsgleichheitsgebot, wenn Unterscheidungen unterlassen würden, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängten (BGE 122 I 18, 25). Die Bestandeszonen seien, wie erwähnt, über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Es würde sich deshalb aufdrängen, für die einzelnen Gebiete differenzierte Regelungen zu treffen und nicht alle Bestandeszonen «über den gleichen Leist zu schlagen». Was für den Platz neben der Reithalle (mit angrenzender Wohnnutzung in der Altstadtzone, ES III) opportun

sein möge, könne nicht für ein Grundstück mitten in einer Wohnzone gelten. Wie bereits ausgeführt, ergebe sich aus dem Wortlaut des Zonenreglements keine Anweisung an die Baubewilligungsbehörde, die Bestimmungen je nach Bestandeszone anders auszulegen.

Die Ortsplanung sei in der öffentlich aufgelegten Fassung deshalb nicht zu genehmigen. Sollte der Regierungsrat von einer Rückweisung an die Vorinstanz absehen, sei im Sinne des gestellten Eventualantrages § 28 Abs. 2 des Zonenreglements (in der Fassung der 2. Auflage) ersatzlos zu streichen.

### 3.3.9.2.2 Vorbringen der Vorinstanz

Für die Ausführungen der Vorinstanz kann auf vorstehenden Absatz zur Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör verwiesen werden.

### 3.3.9.2.3 Würdigung

Die Beschwerdeführerin 11 macht zu Recht geltend, dass die Regelung, wonach mässig störende Nutzungen in der Bestandeszone in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III einzuhalten haben, bundesrechtswidrig ist. In Wohnzonen gilt grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41). Es ist zwar möglich, Teilen von Nutzungszonen der ES I oder II die nächsthöhere Stufe zuzuordnen, jedoch nur dann, wenn diese mit Lärm vorbelastet sind (Art. 43 Abs. 2 LSV). Dies trifft nicht zu und wird von der Vorinstanz auch nicht geltend gemacht. Ihre Ausführungen, wonach die Nutzungskonzepte im Baubewilligungsverfahren überprüft werden würden, zielen dabei an der Sache vorbei. Abgesehen davon, dass es schwierig sein dürfte, ein Vorhaben, welches die Zonenvorschriften einhält, abzulehnen, ändert es nichts daran, dass die umliegende Wohnzone faktisch in die ES III aufgestuft wird. § 28 Abs. 2 nZR kann demnach nicht genehmigt werden, er ist zu streichen. Die Vorinstanz führt aus, § 28 Abs. 2 und 3 ZR stünden akzessorisch zueinander und könnten nur in Abhängigkeit des jeweils anderen bestehen. Oder anders ausgedrückt: Der eine Absatz stehe und falle mit dem anderen. § 28 Abs. 3 nZR ist folglich ebenfalls nicht zu genehmigen und zu streichen. Auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin 11 braucht demnach nicht näher eingegangen zu werden. Die Beschwerde ist im Eventualbegehren gutzuheissen, zumal sich eine Nichtgenehmigung der gesamten OPR nicht rechtfertigt.

### 3.3.9.3 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Von einer Kostenaufgabe an die Beschwerdeführerin 11 sei nach dem Verfahrensausgang abzu sehen. In Abweichung der allgemeinen Regel (§ 39 Abs. 1 VRG) sei der Beschwerdeführerin 11 für das vorliegende Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. SOG 2010 Nr. 20, E. 7), was sich insbesondere wegen der durch die Vorinstanz begangenen Verletzung des rechtlichen Gehörs rechtfertige.

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Beschwerdeführerin 11 obsiegt. Der von ihr geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 ist ihr zurückzuerstatten. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 trägt der Staat. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist nicht derart grob, zumal die Vorinstanz durchaus eine Begründung geliefert hat und lediglich zu wenig konkret auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin 11 eingegangen ist. Es ist keine Parteientschädigung zu sprechen.

3.3.10 Beschwerden von Marianne und Urs Jeger, Baselstrasse 22, 4500 Solothurn  
(Beschwerdeführer 12) vom 12. Juli 2021 und 23. März 2022

Die Beschwerdeführer 12 stellen mit Eingabe vom 12. Juli 2021 folgende Rechtsbegehren:

1. Die Beschlüsse des Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 15. Juni 2021 betr. Gesamtrevision der Ortsplanung seien nichtig zu erklären, ev. aufzuheben.
2. Der in der Einsprache vom 7. Juli 2020 gestellte Antrag auf Durchführung eines Augenscheines sei gutzuheissen.
3. Die Vorinstanz sei anzuweisen, in Auseinandersetzung mit unseren Argumenten unsere Einsprache vom 7. Juli 2020 gutzuheissen und ein uns betreffender Beschluss (Einsprache Nr. 48) separat von den andern Einsprachen rechtswirksam zu eröffnen.

Eventualiter:

4. Die Ziffern 3.3 und 4.1.2 des Beschlusses seien aufzuheben.
5. Ziffer 4.2 sei zu ergänzen.
6. Ziffer 5 des Beschlusses sei aufzuheben.
7. Ziffer 7 des Beschlusses sei aufzuheben.
8. Ziffer 8 des Beschlusses sei aufzuheben.
9. Ziffer 11 des Beschlusses sei aufzuheben.
10. Alles u.K.u.E.F.

Die Anträge stünden unter dem Vorbehalt, dass sie das komplizierte und verwirrende Dispositiv überhaupt verstanden hätten. Es würden beispielsweise in Ziffer 4 des Dispositivs Änderungen beschlossen und anschliessend unter Ziffer 9 des Dispositivs dann beschlossen, dass die zuvor vorbehaltlos beschlossenen Plananpassungen gemäss Ziff. 4 erneut öffentlich aufgelegt würden.

Mit Eingabe vom 23. März 2022 beantragten die Beschwerdeführer 12 in Bezug auf die 2. Auflage Folgendes:

1. Die Ziffern 1, 3, 19 und 20 der Beschlüsse des Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 22. Februar 2022 seien aufzuheben.
2. Die vorliegende Beschwerde sei mit unserer Beschwerde gegen die 1. öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung zu vereinen.
3. Der in den Einsprachen gestellte Antrag auf Durchführung eines Augenscheines sei gutzuheissen.
4. Die mit den Einsprachen zur 1. und 2. Auflage gestellten materiellen Anträge seien gutzuheissen.
5. U.K.u.E.F.

In der ergänzenden Begründung vom 3. Juni 2022 stellten die Beschwerdeführer 12 zusätzlich folgenden Antrag:

1. Es sei die Stadt Solothurn anzuweisen, eine umfassende, vertiefte Analyse der Auswirkungen der Aufzonierung des Amag Areals auf die Typologie und auf das gesamte Quartier durch eine aussenstehende, unabhängige Fachstelle der Raumplanung in Auftrag zu geben.

Die materiellen Anträge der Beschwerdeführer 12 in ihren Einsprachen vom 7. Juli 2020 und 6. September 2021 lauten wie folgt:

- Die Verkehrsplanung Baselstrasse und die entsprechenden Erschliessungspläne seien derart zu gestalten, dass die geschützten Umfassungswänden und die kantonal geschützten und kommunal schützenswerten Bauten und Umfassungswänden unserer Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden.
- Die Zonierung im Gestaltungsplanperimeter Baselstrasse / untere Sternengasse sei nicht zu genehmigen und neu für uns transparent zu überarbeiten.
- Die im Grundbuch gesicherten Höherbauverbote zulasten des Gestaltungsplanperimeters (Dienstbarkeitsvertrag Nr. 23. Oktober 1963 (Nr. 0/738) seien öffentlich-rechtlich zu schützen.
- Das Strukturgebiet und die Schutzobjekte auf unserer Parzelle GB Solothurn Nr. 302 seien im Zonenplan 2 zu ergänzen.
- Zonenplan 1: Die Zonierung im Gestaltungsplanperimeter Baselstrasse / untere Sternengasse sei nicht zu genehmigen.
- GB Nr. 303 sei der Zone W3a zuzuteilen.
- GB Nr. 304 sei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuteilen (dazu unten, Ziff. 3.3.10.5).

### 3.3.10.1 Entscheid der Vorinstanz vom 15. Juni 2021 / rechtliches Gehör

#### 3.3.10.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 12 machen geltend, mit der pauschalen Behandlung der Einsprachen sei das rechtliche Gehör verletzt worden. Einzelne Gemeinderäte hätten gegen die unter Zeitdruck pauschale Behandlung der Einsprachen in ihrem Gremium denn auch ernsthafte Bedenken angemeldet. Zugestellt worden sei ein 73 Seiten umfassendes Dokument mit einem Verweis auf eine Internetseite. Eine zusammenhängende Auseinandersetzung mit ihren Anträgen fehle entweder vollständig oder müsse, was für einen Bürger unzumutbar sei, in diesem Dokument an verschiedenen Stellen mühsam zusammengesucht werden. Die Pläne und Skizzen im Protokollauszug seien wegen dem gewählten Massstab und dem Druckverfahren nicht lesbar. Das mehrseitige Dispositiv des Gemeinderates zu über 90 Einsprachen sei für Laien unlesbar. Der Gemeinderat der Stadt Solothurn habe es unterlassen, den Einsprechern – so auch ihnen – auf eine nachvollziehbare Weise aufzuzeigen, auf welche Gründe sie ihren Entscheid stütze. Erst wenn ein Bürger einen Entscheid verstehe, könne er diesen sachgerecht anfechten. Die Stadt Solothurn und die Vorinstanz machten es sich leichter als zulässig. Die ungenügende Begründung mache den zugestellten Entscheid nichtig.

Betreffend den Entscheid zur zweiten Auflagen führen die Beschwerdeführer 12 aus, bereits in ihrer ersten Einsprache hätten sie geltend gemacht, dass der Entscheid des Gemeinderates für Laien unlesbar und unverständlich sei. Nicht viel besser sei der Beschluss der Vorinstanz vom 22. Februar 2022. So sei z.B. nicht ersichtlich, was die Erörterungen der Vision, Klöster könnten als öffentliche Räume in den Quartieren wirken, mit der sie betreffenden Aufzonierung des Amag-Areals zu tun habe. Jedenfalls werde die Lesbarkeit und Verständlichkeit des Beschlusses

der Vorinstanz durch derart nichts zur Sache beitragende Ausführungen nicht erhöht. Es komme dazu, dass diese Erwägung mit grosser Wahrscheinlichkeit an der Sitzung der Vorinstanz vom 22. Februar 2022 nicht thematisiert worden, sondern bei der schriftlichen Abfassung der Beschlüsse eingefügt worden sei.

### 3.3.10.1.2 Würdigung

Der Umstand, dass im Beschluss zur ersten Auflage nicht stets jede Einsprache separat abgehandelt wurde, sondern eine thematische Abhandlung der Vorbringen der verschiedenen Einsprechenden gewählt wurde, führte dazu, dass nicht bloss ein einzelner Abschnitt des Entscheides zu der eigenen Einsprache gelesen werden konnte. Dies mag aus Sicht der einzelnen Einsprechenden nicht ideal sein, es ist ihnen aber durchaus zuzumuten, ein 80 Seiten umfassendes Dokument durchzulesen. Die thematische Gliederung, welche sich aufgrund der wiederkehrenden Themen in den Einsprachen durchaus anbot, liess zudem durchaus erkennen, wo und wie eine bestimmte Rüge behandelt wurde. Schliesslich gelang es auch sämtlichen Beschwerdeführenden, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Die vorliegend nach Beschwerden gegliederte Behandlung mag übersichtlicher sein, hat hingegen den Nachteil, dass entweder mit zahlreichen Verweisen oder ebenso vielen Wiederholungen gearbeitet werden muss. Der Beschluss der Vorinstanz genügt den Anforderungen an die Begründung von Verfügungen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.10.2 Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör

#### 3.3.10.2.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 12 machen geltend, die Verweigerung der Vorinstanz, einen Augenschein durchzuführen, habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Wahrheits- und tatsachenwidrig habe Urs F. Meyer die Gemeinderäte darüber informiert, dass der Wille da gewesen sei, Einspracheverhandlungen durchzuführen, dass aber die Einsprecher im Bereich des Amag-Areals auf die entsprechende Einladung hin, geantwortet hätten, sie würden erst wiederkommen, wenn die Pandemie vorbei sei.

Die Verweigerung des Augenscheins habe zur Folge, dass der Sachverhalt falsch erhoben wurde. GB Solothurn Nr. 303 liege zur Zeit in der Zone W3b. In der Zone W3b seien entgegen der Behauptung auf Seite 17 des Beschlusses 4 Vollgeschosse nicht zulässig, zudem sei GB Solothurn Nr. 303 auch nicht 4-geschossig überbaut.

#### 3.3.10.2.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führt bezüglich der nicht durchgeführten Augenscheine aus (Entscheid vom 15. Juni 2021, S. 5 f.), aufgrund der per 18. Januar 2021 wiederum verschärften Massnahmen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie sei auf sämtliche angedachten bzw. teilweise bereits geplanten Einspracheverhandlungen verzichtet worden. Die Verwaltungsbehörden seien berechtigt, zur Feststellung des Sachverhaltes Beteiligte und Auskunftspersonen zu befragen, Urkunden beizuziehen, Augenscheine vorzunehmen sowie Gutachten und schriftliche Auskünfte einzuholen (§ 15 VRG). Werde ein Augenschein beantragt, so stehe der Entscheid, ob ein solcher durchgeführt werde, im Ermessen der mit der Sache beauftragten Behörde, ohne dass indessen eine dahingehende Pflicht bestehe. Eine (sinngemäss geltend gemachte) Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör sei nicht zu erkennen, wenn aufgrund der bestehenden Akten und einer antizipierten Beweiswürdigung entschieden werde.

### 3.3.10.2.3 Würdigung

Ein Augenschein dient im Wesentlichen der Sachverhaltsabklärung. Den Ausführungen der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass der Entscheid über die Durchführung eines solchen in ihrem Ermessen liegt. Sofern sich der Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten ergibt, kann auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden. Darin liegt keine Verletzung des Anspruchs der Beschwerdeführer 12 auf rechtliches Gehör. Der Beschluss der Vorinstanz hält auf Seite 17 fest, dass GB Solothurn Nr. 303 aktuell in der Wohnzone W3b liege. Dass vier Vollgeschosse zulässig wären, wird nicht behauptet, vielmehr wird dargetan, dass die bestehende Wohnbaute vier Vollgeschosse umfasst. Die örtlichen Verhältnisse des Areals sind hinlänglich bekannt. Auch ein kurzer Blick auf Google Street View genügt, um zu erkennen, dass die Parzelle sehr wohl (zumindest teilweise) viergeschossig überbaut ist, wie nachfolgender Auszug belegt.



Die wesentlichen Sachverhaltselemente gehen mit genügender Klarheit aus den Akten hervor. Ein Augenschein war und ist nicht notwendig, wie auch nachfolgende Ausführungen zu der angefochtenen Aufzonung zeigen. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist zu verneinen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.10.3 Befangenheit Markus Schüpbach

#### 3.3.10.3.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Bei der Behandlung der Einsprachen zur 2. öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision sei u.a. Markus Schüpbach, Gemeinderat und Vorsitzender des neu geschaffenen Umwelt- und Bauausschusses, Referent gewesen. Der Vorinstanz sei entsprechend der Antrag des Umwelt- und Bauausschusses vom 27. Januar 2022 vorgelegen. Markus Schüpbach sei allerdings auch Direktor der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) und damit in seiner Funktion als Direktor der SGV an einer Umzonierung des Amag-Areals direkt betroffen und interessiert. Es wäre glaubwürdiger gewesen, wenn sich Markus Schüpbach gerade in diesem Bereich als Referent zurückgezogen hätte. Es zeige jedenfalls einmal mehr, wie unsensibel die Stadt Solothurn und die involvierten Personen vorgingen und wie offensichtlich die Interessen und Anliegen der Bevölkerung nicht ernst genommen würden.

#### 3.3.10.3.2 Würdigung

Nach Art. 30 Abs. 1 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) und Art. 6 Ziff. 1 Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 28. November 1974 (EMRK; SR 0.101) hat der Einzelne Anspruch darauf, dass seine Sache von einem durch Gesetz geschaffenen, zuständigen, unabhängigen und unparteiischen Gericht ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird. Dieser Anspruch ist verletzt,

wenn bei einem Richter - objektiv betrachtet - Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der Befangenheit und der Gefahr der Voreingenommenheit begründen. Solche Umstände können entweder in einem bestimmten Verhalten des betreffenden Richters oder in gewissen äusseren Gegebenheiten funktioneller und organisatorischer Natur begründet sein (BGE 133 I 1 E. 6.2 mit Hinweisen). Für nichtgerichtliche Behörden enthält Art. 29 Abs. 1 BV eine analoge Garantie. Die Rechtsprechung zur Unabhängigkeit und Unparteilichkeit von Gerichtsbehörden kann jedoch nicht ohne Weiteres auf erstinstanzliche Verwaltungsverfahren übertragen werden. Vielmehr müssen die Anforderungen an die Unparteilichkeit von Verwaltungs- und Exekutivbehörden unter Berücksichtigung ihrer gesetzlich vorgegebenen Funktion und Organisation ermittelt werden (BGE 125 I 119 E. 3d und 3f.). Im verwaltungsinternen Verfahren bejaht das Bundesgericht eine Ausstandspflicht in der Regel nur dann, wenn der Amtsträger selbst Partei des Verfahrens ist oder ein persönliches Interesse am Verfahrensgegenstand hat und insoweit in «eigener Sache» entscheidet. Eine Beurteilung aller konkreten Umstände ist indessen in jedem Fall unabdingbar. Das Ausstandsbegehren hat sich zudem immer gegen eine (oder mehrere) natürliche Personen zu richten, und nicht gegen eine Gesamtbehörde (Urteile des Bundesgerichts 1B\_86/2011 vom 14. April 2011 E. 3.3 und 1C\_278/2010 vom 31. Januar 2011 E. 2.2; vgl. BGE 122 II 471 E. 3; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 2C\_305/2011 vom 22. August 2011 E. 2.4 f.).

Es trifft zwar zu, dass die Parzellen GB Solothurn Nr. 304, 3553 und 3558 im Eigentum der Solothurnischen Gebäudeversicherung liegen, daraus lässt sich aber kein persönliches Interesse von Markus Schüpbach als Direktor der SGV begründen. Weder die SGV noch deren Direktor waren Verfahrenspartei. Die SGV nimmt als öffentlich-rechtliche Anstalt hoheitliche Aufgaben des Kantons wahr (vgl. § 1 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung, Brandverhütung, Feuerwehr und Elementarschadenhilfe, Gebäudeversicherungsgesetz, BGS 618.111). Als Folge seiner Position mag Markus Schüpbach zwar ein generelles Interesse an einem guten Geschäftsgang der SGV haben. Ob die Änderung der Zonierung von drei Grundstücken, welche zu grossen Teilen bereits viergeschossig (und relativ modern) überbaut sind, mit Blick auf ein Anlagevermögen von rund 486 Millionen Franken und ein Eigenkapital von rund 338 Millionen Franken (Geschäftsbericht 2022) überhaupt von Relevanz ist, mag bezweifelt werden. Ein persönliches Interesse von Markus Schüpbach an der veränderten Zonierung liesse sich aber selbst dann nicht ableiten, wenn es sich um Spekulationsobjekte ohne öffentlichen Zweck handelte (was offensichtlich nicht der Fall ist). Es liegt kein Entscheid in eigener Sache vor. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.10.4 «Aufzoning AMAG-Areal»

#### 3.3.10.4.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Mit ihrer Beschwerde gegen den Beschluss der Vorinstanz vom 15. Juni 2021 machen die Beschwerdeführer geltend, ihrer Forderung, es sei auf eine Aufzoning des Gestaltungsplangebietes (AMAG-Areal, ehemalige Alterssiedlung, Kindergarten) zu verzichten, werde im südlichen Teil des Gebietes (GB Nr. 303 und 304) teilweise entsprochen (Umzoning von M4 in W4a). Direkt neben ihrer kantonal geschützten Denkmalliegenschaft solle aber weiterhin eine viergeschossige Mischzone M4 (GB Nr. 3712) genutzt werden können. Die bisherige Zonierung Ko3, 3-geschossig, Gebäudehöhe 10.5 m, AZ quartiermassstäblich, höchstens 1.0, solle nun einer Zone M4, Gebäudehöhe 15.5 m und AZ max. 1.6, weichen. Gleichwohl werde im Entscheid tatsächlich behauptet, die bisherige Zonierung werde durch die neue Zonierung höhenmässig nicht übertroffen. Die Schaffung der Mischzone M4 auf GB 3712 sowie der Zone W4a auf GB 303 und GB 304 sei unverhältnismässig und planerisch nicht begründbar. Die historisch gewachsene wertvolle Bebauung entlang der Baselstrasse und des südlichen Quartiers (Forstmatt) werde gravierend beeinträchtigt. In ihrer Einsprache hätten sie gerügt, dass der zur Begründung der Zonierung behauptete räumliche Bezug zwischen dem AMAG-Areal und der Pädagogischen Hochschule (PH) nicht nachvollziehbar und deshalb nicht haltbar sei. Im Beschluss werde auf ihr Argument lediglich ausgeführt, der Abschnitt entlang der Baselstrasse (zusammen mit dem Areal der

PH) bilde bereits heute einen Bruch in der Abfolge der historischen Baselstrasse. Dieser könne und solle nicht reversibel sein. Stattdessen könne es zu einer stadträumlichen Klärung führen, wenn der Abschnitt als räumliche Einheit gelesen werde. Dazu trage die Zonierung M4 (4 Vollgeschosse) bei, welche im Übrigen die bisherigen Zonierungen Ko3 (3 Vollgeschosse plus Attika), OeBab (Gestaltungsplan ab 3 Vollgeschossen) und W3b (3 Vollgeschosse plus Attika) höhenmässig nicht übertreffe. Diese Behauptung sei falsch und zudem nach wie vor nicht nachvollziehbar. Auf dem AMAG-Areal seien nur 3 Geschosse zulässig. Das AMAG-Areal sei zudem mit einem Höherbauverbot belastet. Die PH liege dagegen von der Baselstrasse relativ weit zurückversetzt, lediglich das unauffällige 1-geschossige Hallenbad liege in der Nähe der Baselstrasse. Zudem sei es falsch und unzulässig, alte «Bausünden» (Gestaltungsplan AMAG Areal) als Rechtfertigung für Aufzonungen heranzuziehen.

Mit Beschwerde vom 23. März 2022 zur zweiten Auflage machen die Beschwerdeführer geltend, die Vorinstanz habe die grössten Fehler der 1. Auflage behoben, sei aber ihren wichtigsten Anträgen nicht gefolgt. Die Aufzonungen und Verdichtungen würden ohne Rücksicht auf die bestehende Überbauung, ohne Rücksicht auf die geltenden Gestaltungspläne und ohne Rücksicht auf die Umgebung des Gestaltungsplangebietes und des gewachsenen Quartiers aus nicht nachvollziehbaren Gründen aufrechterhalten.

Die geltenden Gestaltungspläne würden in der OPR zurecht nicht aufgehoben. Mit der Aufzonung und Verdichtung des Gebietes ohne Rücksicht auf die Gestaltungspläne fördere die Gemeinde die wirtschaftlich sinnlose Spekulation mit den Grundstücken des Areals. Ein grosser Teil des AMAG-Areals gehöre Gemeinde und Kanton. Die öffentliche Hand versuche durch die Aufzonung den Wert ihrer Parzellen zu erhöhen und fördere im übrigen Teil die Spekulation.

Besonders stossend sei, dass in Ziffer B.3 der Begründung geltend gemacht werde, die Gestaltungspläne des Areals würden im Anschluss an die Ortsplanungsrevision überarbeitet. In diesem Verfahren könne für den Schutz der umliegenden Wohnzonen und Strukturgebiete gesorgt werden. Scheinbar sei dies nötig, weil die sinnlose Aufzonung und Verdichtung keine Rücksicht auf die Umgebung des AMAG-Areals nehme. Es wäre fachgerechter und politisch angepasster, eine Zonierung zu beschliessen, die auf die bestehende Bebauung und die bestehenden Gestaltungspläne abgestimmt sei. Dieses Vorgehen erhalte die bestehenden Übergänge zu den umliegenden Wohn- und Strukturgebieten.

Mit Beschwerdebegründung vom 3. Juni 2022 verweisen die Beschwerdeführer zudem auf den 1. Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 20. Dezember 2018, S. 9 ff. und den 2. Vorprüfungsbericht vom 27. September 2019. Darin seien die zahlreichen flächigen Aufzonungen von W2 in W3 bzw. W3 in W4 kritisch beurteilt worden. Es sei im 1. Vorprüfungsbericht (S. 9) denn auch festgestellt worden, dass durch die Änderung der maximalen Geschosshöhe die Gefahr bestehe, dass sich die Typologie der Quartiere verändert. Das Amt für Raumplanung halte fest, dass ohne vertiefte Analyse der entsprechenden Quartiere, welche die Verträglichkeit der Aufzonung nachvollziehbar aufzeige, die Aufzonung nicht möglich sei. Eine solche vertiefte, neutrale Analyse durch eine von der Stadt unabhängige Stelle zu den Auswirkungen der Aufzonung des Amag Areals auf das gesamte Quartier sei nicht gemacht worden. Die von der Stadt in der 2. Auflage OPR gemachten ergänzenden Ausführungen zur Begründung der Aufzonung stellten keine solche vertiefte Analyse dar und genügten den Anforderungen einer solchen Analyse in keiner Weise, zumal die Stadt als Eigentümerin eines grossen Teils des Areals an dieser Aufzonung ein eigenes, unmittelbares Interesse habe und damit die Neutralität der zusätzlichen Ausführungen der Stadt eher fraglich sein dürften. Die Stadt als Eigentümerin sei in dieser Hinsicht befangen. Ihr Wohnhaus sowie der Garten auf der Südseite sei unter kantonalem Denkmalschutz. Ihr Grundstück, welches an das Amagareal angrenze, liege in einem Strukturgebiet. Es könne auch auf die Atriumssiedlung am Rosenweg verwiesen werden, praktisch neben dem aufzunehmenden Areal. Die unnötige Aufzonung nehme auf das Quartier in keiner Weise Rücksicht. Erst mit einer fachlich unabhängigen Analyse, welche nicht nur die Anliegen der Stadt,

sondern auch diejenigen der Anwohner und Anwohnerinnen des Quartiers angemessen berücksichtige, könne ein Entscheid gefällt werden.

#### 3.3.10.4.2 Vorbringen der Vorinstanz

Im Raumplanungsbericht vom 29. Mai 2020 wird bezüglich des AMAG-Areals ausgeführt (S. 60), das Gebiet habe wegen dem Wegzug der AMAG seine ursprüngliche Nutzung verloren und solle einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der westliche Perimeter-Teil sei bisher der Kernzone Ko3 zugewiesen gewesen, was mit der Zuweisung zur M4 praktisch übernommen werde. Die Massstäblichkeit und Körnung der Bebauung ergebe sich aus dem räumlichen Bezug zur PH im Norden. Die bisher in der ÖBA liegenden Bauten würden von Nutzungen im öffentlichen Interesse belegt. Mit Blick auf die Zukunft sollten diese Bauten auch Büros zugänglich sein, welche nicht öffentlichen Zwecken dienen. Eine Mischzone lasse nun die bestehenden Nutzungen zu und öffne das Spektrum für andere Nutzungen. Die bestehende Bebauungsstruktur sei mehrheitlich 4-geschossig. Damit das Areal räumlich zusammenhängend und nutzungsmässig flexibel weitergeplant und -bebaut werden könne, werde die Zone M4 daher über den gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gelegt.

In ihrem Entscheid vom 15. Juni 2021 (S. 15 ff.) erwog die Vorinstanz, der Abschnitt entlang der Baselstrasse (zusammen mit dem Areal der Pädagogischen Hochschule) bilde bereits heute einen Bruch in der Abfolge der historischen Baselstrasse. Dieser könne und solle nicht reversibel sein. Stattdessen könne es zu einer stadträumlichen Klärung führen, wenn der Abschnitt als räumliche Einheit gelesen werde. Dazu trage die Zonierung M4 (4 Vollgeschosse) bei, welche im Übrigen die bisherigen Zonierungen Ko3 (3 Vollgeschosse plus Attika), OeBAb (Gestaltungsplan ab 3 Vollgeschossen) und W3b (3 Vollgeschosse plus Attika) höhenmässig nicht übertreffe. Die KPU sei bei einer vertieften Prüfung zum Schluss gelangt, den Einsprechenden sei dahingehend beizupflichten, dass eine einheitliche Zonierung über den gesamten Gestaltungsplanperimeter zusätzliche Brüche schaffe, insbesondere zu den umliegenden Wohngebieten. Die Parzellen GB Nrn. 303 und 304 seien aus diesem Grund der Wohnzone W4a zuzuteilen und nicht wie geplant der Mischzone. Gleichzeitig habe sie eine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen dieser Grundstücke vorgenommen, indem diese neu der ES II zugeordnet würden. Die zu genehmigende Anpassung (Zonierung und Lärmempfindlichkeitsstufe) sei den Einsprechenden sowie der Eigentümerin der Nachbarliegenschaft am 12. Februar 2021 zur Kenntnis gebracht worden (§ 19 PBG). Der Zuteilung von GB Nr. 303 in die Wohnzone hätten sämtliche Einsprechenden schriftlich zugestimmt. Ebenso der Zuteilung der GB Nr. 303 und 304 in die ES II.

Die bestehende Wohnbaute auf GB Nr. 303 liege aktuell in einer W3b (nicht wie teilweise vorgebracht in einer W3a) und umfasse 4 Vollgeschosse. Eine W3a oder W3b stelle für diesen Wohnbau daher keine angemessene Grundzonierung dar. Eine Abstufung von der M4 mit einer GFZo max. von 1.6 (Grundstücke im GP-Perimeter) über die W4a mit einer GFZo von 0.8 zur südlich gelegenen W3b mit einer GFZo von 0.6 schaffe massvolle Übergänge. Im Grundbuch eingetragene Höherbauverbote (Art. 680 Abs. 2 und 686 Schweizerisches Zivilgesetzbuch [ZGB; SR 210]; § 254 Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BGS 211.1]) bedeuteten eine dem Bauenden verträglich auferlegte Verpflichtung, eine in der örtlichen Bauordnung festgesetzte maximale Bauhöhe auf ein vereinbartes Mass herabzusetzen. Mit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch würden die Möglichkeiten, im Rahmen eines Gestaltungsplans von der zulässigen Geschossigkeit oder festgelegten Gebäudehöhe abzuweichen, aufgehoben. Die Befürchtungen, der Gestaltungsplan ermögliche eine noch höhere Bauweise, sei daher unbegründet. Jede Zonenplanung sei letztlich dadurch gekennzeichnet, dass irgendwo eine Grenze zwischen den verschiedenen Zonen gezogen werden müsse, wie dies auch vorliegend der Fall sei. Mit der geplanten Abstufung innerhalb des GP-Perimeters würden keine «Inseln» geschaffen, sondern Übergänge, die aus raumplanerischer Sicht sinnvoll und vertretbar seien.

Dem Nachtrag zum Raumplanungsbericht vom 9. August 2021 lässt sich bezüglich der vorgenommenen Anpassung entnehmen (S. 7), das AMAG-Areal bilde zusammen mit dem Areal der Pädagogischen Hochschule bereits heute einen Bruch in der Abfolge der historischen Baselstrasse. Dieser könne und solle nicht reversibel sein. Stattdessen könne es zu einer stadträumlichen Klärung führen, wenn der Abschnitt als räumliche Einheit gelesen werde. Dazu trage die Zonierung M4 (4 Vollgeschosse) bei, welche im Übrigen die bisherigen Zonierungen Ko3 (3 Vollgeschosse plus Attika), OeBAb (Gestaltungsplan ab 3 Vollgeschossen) und W3b (3 Vollgeschosse plus Attika) höhenmässig nicht übertreffe. Tatsächlich habe sich anlässlich der Einsprachenbehandlung gezeigt, dass eine einheitliche Zonierung über den gesamten Gestaltungsplanperimeter zusätzliche Brüche schaffe, insbesondere zu den umliegenden Wohngebieten. Die Parzellen GB Nm. 303 und 304 würden aus diesem Grund der Wohnzone W4a zugeteilt. Eine Abstufung von der M4 mit einer GFZo max. von 1.6 (Grundstücke im GP-Perimeter) über die W4a mit einer GFZo von 0.8 zur südlich gelegenen W3b mit einer GFZo von 0.6 schaffe massvolle Übergänge. Durch die Umzonung von einer Misch- in eine Wohnzone, würden die Grundstücke neu der ES II zugeordnet.

Im Entscheid vom 22. Februar 2022 (S. 7 ff.) fügte die Vorinstanz nachstehende Abbildung 2 ein:

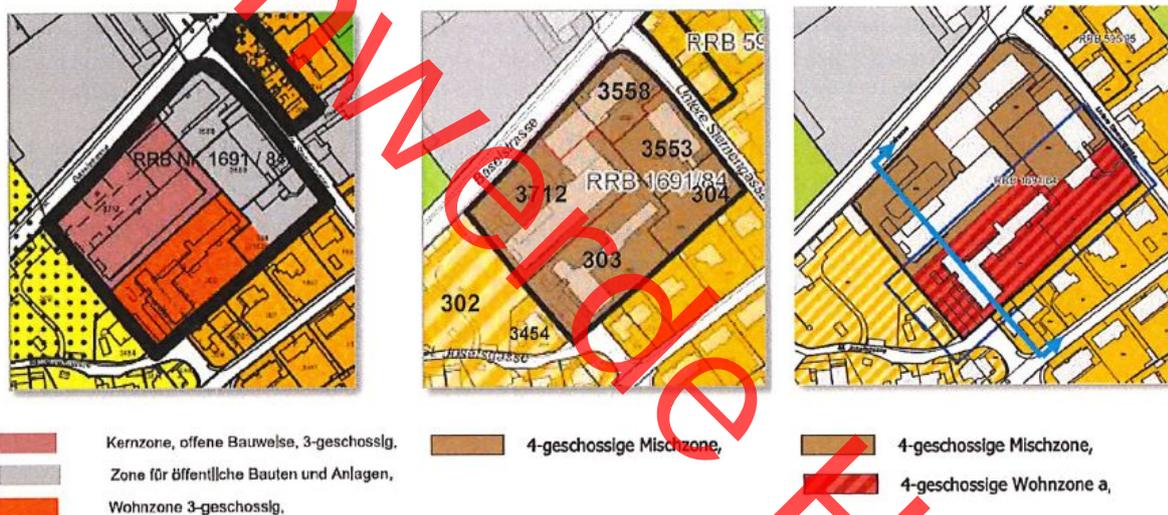


Abbildung 2: Vergleichende Ausschnitte zum AMAG Areal. Links: Zonenplan bisher, Mitte: ZP1 Stand Erste öffentliche Auflage (Sommer 2020); Rechts: ZP1 Stand zweite öffentliche Auflage (Herbst 2021). Blaue Linie: Ungefähre Lage Schnittnlinie Abbildung 3

Diesbezüglich hielt sie fest, es sei Folgendes zu präzisieren: Obwohl im Nachtrag zum Raumplanungsbericht nicht explizit erläutert, gelte die Erklärung, mit der Abzonierung Brüche zu vermeiden, sowohl für die Höhe als auch die Dichte der Bebauung, zudem für die Nutzung und damit verbunden auch für die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen. Die nachfolgende Abbildung 3 [unter der Abbildung fälschlicherweise ebenfalls als Abbildung 2 bezeichnet] (Nord-Süd-Terrainschnitt, siehe ungefähre Lage in Abbildung 2) zeige für Flachdachbauten die aktuell zulässigen Gebäudehöhen gemäss bisheriger Messweise (schwarz dargestellt). Die zulässigen Gesamthöhen seien in grün dargestellt, jeweils für die geltende Zonierung nach der Ortsplanungsrevision. Hier werde die neue Messweise angewendet.

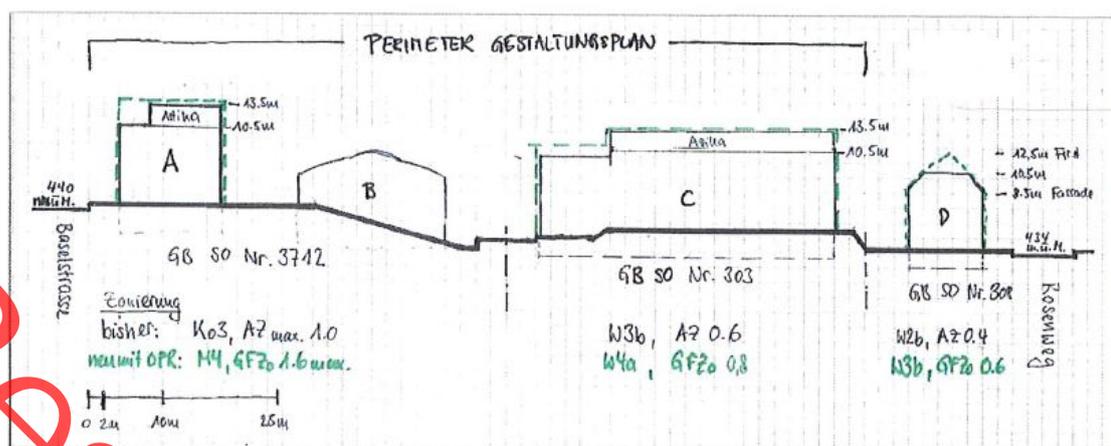


Abbildung 2: Schnittskizze Nord-Süd durch das ex-AMAG-Areal, mit Angaben zu den Zonen und maximal zulässigen Höhen und Dichten, sowohl bisher (schwarz) als neu mit OPR (grün). Terraingrundlage: sogis

Mit der Festlegung einer W4a für GB SO Nr. 303 (markiert mit 'C') und 304 entspreche die zulässige Gesamthöhe für einen Flachdachbau der Gebäudehöhe inkl. Attika in der bisherigen W3b. Die bestehende Baute auf GB SO Nr. 303 weise vier Vollgeschosse auf, sowie gemäss Analyse eine GFZo 0.72, was annähernd der zulässigen Dichte einer W4a von GFZo 0.8 entspreche. Im Schnitt oben und bei Betrachtung des Stadtmodells zeige sich, dass GB SO Nr. 303 deutlich tiefer liege als der benachbarte Kontext und daher bezüglich Höhe bereits heute ein massvoller Übergang bestehe. Dies treffe auch auf den Übergang nach Westen hin, ins Strukturgebiet, zu. Eine W4a an diesem Standort sei daher aufgrund der Höhe und der Dichte angemessen. Eine W3b (welcher die Parzellen südlich von GB SO Nr. 303 und 304 zugeteilt sind) weise eine GFZo von 0.6 auf. Die von den Einsprechenden geforderte W3a mit einer GFZo von 0.5 würde demnach nicht nur die Bestandesbaute auf GB SO Nr. 303 ins Widerrecht setzen, sondern bezüglich Dichte einen Bruch schaffen anstelle eines massvollen Übergangs von der Mischzone M4 zur Wohnzone W3b im Süden. Die Einsprache erweise sich in diesem Punkt als unbegründet. Das an die Baselstrasse angrenzende Grundstück GB SO Nr. 3712 solle der Mischzone M4 zugeordnet werden. Bei dieser Zonierung gelte bei einem Flachdachbau eine zulässige Gesamthöhe von 13.5 m (vgl. 6 nZR). Dies entspreche der Gebäudehöhe der bisherigen Zone Ko3 inkl. Attika (vgl. auch § 26 BZR). Der Vergleich bisher (schwarz) und neu (grün) werde in der obenstehenden Abbildung links (markiert mit 'A') dargestellt. Mit der zulässigen Ausnutzungsziffer (AZ) 1.0 für die Ko3 bisher bestehe bereits in der bisherigen Zonierung ein vermeintlicher Dichtebruch zur GB SO Nr. 302 mit einer AZ 0.3. Mit der Bebauung auf GB SO Nr. 3712 werde jedoch ein massvoller Übergang zur Parzelle GB SO Nr. 302 der Einsprechenden geschaffen. Darüber hinaus sei ebenfalls der Terrainverlauf zu beachten: Die voranstehende Abbildung zeige, dass ein gegen die Baselstrasse eingeschossig in Erscheinung tretender Bau (markiert mit 'B'), baurechtlich gegen Süden hin drei Vollgeschosse aufweise. Die Beanstandungen, die Zonierung im Gestaltungssperimeter führe zu vermeidbaren Brüchen mit dem umliegenden Wohngebiet, sei nach dem Gesagten unbegründet und abzuweisen. Sowohl der rechtskräftige Gestaltungsplan Baselstrasse/Untere Sternengasse (RRB Nr. 1691/84) wie auch die Dienstbarkeiten, welche auf der der heutigen Ko3 basierten (mit einer bereits viel höher zulässigen Dichte als bei den Nachbarparzellen), zeigten beispielhaft auf, wie die erforderliche Sorgfalt bei den Übergängen gewährleistet werden könne.

### 3.3.10.4.3 Würdigung

Eine Befangenheit der Stadt Solothurn als Eigentümerin des Grundstückes GB Solothurn Nr. 303 ist mit Blick auf vorstehende Ausführungen (Ziff. 3.3.10.3) zu verneinen. Es obliegt der Vorinstanz von Gesetzes wegen, die Ortsplanung vorzunehmen. Dass dabei auch eigene Grundstücke betroffen sind, liegt in der Natur der Sache und vermag keine Befangenheit zu begründen. Die Ausführungen der Vorinstanz lassen denn auch keine solche erkennen. Im Gegenteil: Die Vo-

rinstanz begründet unter Zuhilfenahme von Abbildungen – in diesem Punkt geradezu vorbildlich –, weshalb die neue Zonierung der bereits bestehenden Zonierung annähernd entspricht und wie eine Abstufung gegenüber den bestehenden Wohnquartieren erreicht wird. Von einer unverhältnismässigen und planerisch nicht begründbaren Aufzonung kann nicht die Rede sein. Zu Recht führt die Vorinstanz aus, dass der «Bruch» in der Abfolge der historischen Baselstrasse nicht mehr reversibel ist. Dies ist auch ohne Bezug zum Areal der nördlich der Baselstrasse gelegenen Pädagogischen Hochschule der Fall, weshalb es auch keine Rolle spielt, dass die Bauten des AMAG-Areals in Erscheinung treten, während nördlich der Baselstrasse lediglich das Hallenbad ersichtlich ist. Gemäss Raumplanungsbericht vom 29. Mai 2020 ergibt sich denn aus dem räumlichen Bezug auch bloss die Massstäblichkeit und Körnung der Bebauung. Soweit die Beschwerdeführer 12 Bezug nehmen auf die Vorprüfungsberichte, welche den flächigen Aufzonungen kritisch gegenübergestanden hätten, ist anzumerken, dass mit der Kritik im ersten Vorprüfungsbericht nicht das AMAG-Areal gemeint war (welches keine flächige Aufzonung darstellt) und die Vorinstanz die Aufzonungen zudem durchaus nachbegründet hat, wie dies der zweite Vorprüfungsbericht auf Seite 5 festhält.

Im Ergebnis trägt die Planung dem heutigen Bestand Rechnung. Mit der neu anstelle der Mischzone M4 geplanten Wohnzone W4a mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II im südlichen Teil des Areals wird ein massvoller Übergang geschaffen bzw. beibehalten. Der bereits bestehende Bruch zwischen der Liegenschaft der Beschwerdeführer 12 und dem AMAG-Areal wird durch die vorliegende Planung nicht verschlimmert. Ohnehin ist es grundsätzlich hinzunehmen, dass zwischen unterschiedlichen Zonierungen ein sichtbarer Unterschied besteht, die Übergänge müssen auch nicht stets flussend sein. Die Beschwerdeführer 12 vermögen nicht aufzuzeigen, inwiefern die Planung rechtswidrig oder unzweckmässig wäre, soweit sie sich überhaupt mit den Überlegungen der Vorinstanz auseinandersetzen. Die Argumentationen der Vorinstanz sind nachvollziehbar, eine weitergehende Analyse durch eine weitere Fachstelle ist nicht notwendig. Die geplante Zonierung ist recht- und zweckmässig, die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.10.5 Kindergarten / Zonierung GB Solothurn Nr. 304

#### 3.3.10.5.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 12 machen geltend, der Kindergarten Untere Sternengasse werde – anders als andere Kindergärten – nicht aufgehoben, weshalb die Zuteilung von GB Solothurn Nr. 304 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bestehen bleiben müsse. Dem Raumplanungsbericht könne auf S. 49 entnommen werden, dass einige Standorte nicht mehr für öffentliche Nutzungen beansprucht würden, weshalb eine Zuweisung zu der dem Kontext entsprechenden Wohnzone erfolge. Der Umkehrschluss aus diesen klaren Ausführungen könne nicht anders lauten, als lediglich diejenigen Zonen, in den ein Kindergarten aufgehoben werde, in die Wohnzone überführt würden. Der Kindergarten Untere Sternengasse bleibe aber bestehen und erfülle nach wie vor eine öffentliche Aufgabe. Parzellen, die der Gemeinde gehörten und einem öffentlichen Zweck gewidmet seien, gehörten in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

#### 3.3.10.5.2 Würdigung

Wie vorstehend angeführt, war von Seiten der Vorinstanz ursprünglich angedacht, das ganze AMAG-Areal einer Mischzone M4 zuzuweisen, um die Bauten auch Büros zugänglich zu machen, welche nicht öffentlichen Zwecken dienen. Aufgrund der mit der zweiten Auflage vorgenommenen Abstufung im südlichen Bereich kommt die Parzelle nun in die Wohnzone W4a (ES II) zu liegen. Die Überlegungen der Vorinstanz, die Bauten mit Blick auf die Zukunft auch anderen Nutzungen zugänglich zu machen, sind nachvollziehbar. In Anbetracht dessen, dass der Kindergarten – gleich wie eine Kindertagesstätte oder ein Hort – in der Wohnzone zonenkonform ist, ist die Umzonung nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.10.6 Kantonal geschützter Garten / Umfassungsmauern / Verkehrsplanung

#### 3.3.10.6.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 12 führen aus, ihre Einsprache verlange, die Verkehrsplanung Baselstrasse und die entsprechenden Erschliessungspläne seien derart zu gestalten, dass die geschützten Umfassungsmauern und die kantonal geschützten und kommunal schützenswerten Bauten und Umfassungsmauern ihrer Liegenschaft nicht beeinträchtigt würden.

Dieser Forderung werde gemäss Ausführungen auf Seite 49 der Begründung des Beschlusses der Vorinstanz scheinbar entsprochen. Demnach soll der Zonenplan 2 mit dem geschützten Garten und der Umfassungsmauer zur Baselstrasse ergänzt werden. Der entsprechende Beschluss sei jedoch im Dispositiv nicht enthalten. Der entsprechende Beschluss müsse aber zwingend ins Dispositiv aufgenommen werden.

#### 3.3.10.6.2 Vorbringen der Vorinstanz

Im Entscheid der Vorinstanz vom 15. Juni 2021 wird auf Seite 49 Folgendes ausgeführt: «Gestützt auf den Grundbucheintrag Altertümerschutz (RRB 1999/858) wird der Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte mit der orientierenden Fläche «Kantonal geschützte Gärten/Parks» ergänzt, und ebenso die Liste der kantonal geschützten Gärten/Parks im Naturinventar. Dies umfasst auch die Umfassungsmauern zur Baselstrasse.»

#### 3.3.10.6.3 Würdigung

In Anbetracht dessen, dass die vorstehenden Anpassungen mit der zweiten Auflage bzw. in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen (Zonenplan 2: Schutzgebiete/Schutzobjekte sowie das Naturinventar) wie erwähnt vorgenommen wurden (der kantonal geschützte westliche Teil des Gartens wird im Zonenplan 2 mit der Ziff. 7 und einer Schraffur dargestellt und die Parzelle wurde auf Seite 189 ins Naturinventar aufgenommen (mit Verweis auf RRB Nr. 858/199, welcher auch in den einleitenden Seiten des Naturinventars (ohne Seitenzahlen) aufgeführt ist), erübrigt sich eine Anpassung des Dispositivs des Beschlusses der Vorinstanz vom 15. Juni 2021. Soweit die Rüge der Beschwerdeführer 12 überdies die «Verkehrsplanung Baselstrasse» betrifft, ist festzuhalten, dass es sich dabei um eine Kantonsstrasse handelt, auf welcher das «Bipperlisi» der Aare Seeland mobil AG verkehrt. Die «Verkehrsplanung Baselstrasse» erfolgt mithin unabhängig von der vorliegenden Ortsplanungsrevision in einem eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahren des Bundes gemäss Art. 18 des Eisenbahngesetzes (EBG, SR 742.101) und einem kantonalen Erschliessungsplan.

### 3.3.10.7 Höherbauverbot

#### 3.3.10.7.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 12 verlangten in ihrer Einsprache, die im Grundbuch gesicherten Höherbauverbote zulasten des Gestaltungsplanperimeters (Dienstbarkeitsvertrag vom 23. Oktober 1963 [Nr. 0/738]) seien öffentlich-rechtlich zu schützen. Im Grundbuch sei auf ihrer Parzelle GB Nr. 302 zu Lasten der Parzelle GB Nr. 3712 (AMAG) ein Höherbauverbot eingetragen. Gemäss dem zugrundeliegenden Dienstbarkeitsvertrag vom 23. Oktober 1963 (Nr. 0/738) bestehe eine Höherbaubeschränkung von 7.5 m ab der Grenze auf einer Tiefe von ca. 27 m, die eingehalten werden müsse. Diese Tatsache hätten sie in der Einsprache einer massiven Aufzoning entgegengehalten. Dazu enthalte der Beschluss der Vorinstanz den enigmatischen Kommentar, mit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch würden die Möglichkeiten, im Rahmen eines Gestaltungsplanes von der zulässigen Geschossigkeit oder festgelegten Gebäudehöhe abzuweichen, aufgehoben. Die im Dienstbarkeitsvertrag ausgehandelte Höherbaubeschränkung von 7.5 m zeige, dass die neu vorgesehene Zone M4 mit einer Gebäudehöhe von

15.5 m und einer AZ von max. 1.6 völlig unverhältnismässig sei und planerisch nicht begründet werden könne.

### 3.3.10.7.2 Würdigung

Soweit die Beschwerdeführer 12 den «öffentlich-rechtlichen Schutz» ihrer Dienstbarkeit immer noch begehren, ist ihre Beschwerde abzuweisen, zumal die Höherbauverbote privatrechtlicher Natur sind und keinerlei Anspruch besteht, dass private Baubeschränkungen bei der Ortsplanung berücksichtigt werden. Andernfalls könnten Private mittels Vereinbarungen verbindlich die Weichen für die Ortsplanung stellen. Die Vorinstanz hat mit ihrem Kommentar offenbar ausdrücken wollen, dass die Höherbauverbote der üblicherweise (in einem gewissen Rahmen) zulässigen Abweichung im Rahmen eines Gestaltungsplan entgegenstünden bzw. dass von diesen vorgegebenen Höhen auch mit einem Gestaltungsplan nicht abgewichen werden könne. Sie führt denn auch aus, die Befürchtungen, der Gestaltungsplan ermögliche eine noch höhere Bauweise, sei daher unbegründet.

### 3.3.10.8 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführer 12 unterliegen, weshalb sie Verfahrenskosten zu bezahlen haben. Diese sind mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.00 zu verrechnen. Es ist keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

### 3.3.11 Beschwerden von Roland Bieri, St. Josefgasse 9, 4500 Solothurn (Beschwerdeführer 13) vom 11. Juli 2021 und 19. März 2022

Mit Beschwerde vom 11. Juli 2021 stellte der Beschwerdeführer 13 den Antrag, alle Beschlüsse des Gemeinderates seien aufzuheben. Aus der Begründung ging dabei hervor, dass er sich insbesondere gegen die Aufzonung der an seine Liegenschaft grenzenden Grundstücke (GB Solothurn Nr. 303, 304 und 3712) wehrte.

Mit Beschwerde vom 19. März 2022 betreffend die zweite Auflage stellte der Beschwerdeführer 13 folgende Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 22. Februar 2022 sei aufzuheben.
2. Die vorliegende Beschwerde sei mit meiner Beschwerde gegen die 1. Öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung zu vereinen.
3. Es sei festzustellen, dass Markus Schüpbach, Vorsitzender Bau- und Umweltausschuss, bei der Beurteilung der Einsprache zum Amag-Areal befangen war.
4. Der in den Einsprachen gestellte Antrag auf Durchführung eines Augenscheines sei gutzuheissen.
5. Die mit den Einsprachen zur 1. und 2. Auflage gestellten materiellen Anträge seien gutzuheissen.
6. U.K.u.E.F.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2022 hielt der Beschwerdeführer 13 an seinen Beschwerden fest.

Die materiellen Anträge des Beschwerdeführers 13 in seinen Einsprachen vom 5. Juli 2020 und 14. September 2021 lauten wie folgt:

- Die Zonierung im Gestaltungsplanperimeter Baselstrasse / untere Sternengasse sei nicht zu genehmigen und neu für die Nachbarn transparent zu überarbeiten.
- Zonenplan 1: Die Zonierung im Gestaltungsplanperimeter Baselstrasse / untere Sternengasse sei nicht zu genehmigen.
- GB Nr. 303 sei der Zone W3a zuzuteilen.
- GB Nr. 304 sei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuteilen.

3.3.11.1 Entscheid der Vorinstanz vom 15. Juni 2021 / rechtliches Gehör

3.3.11.1.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 13 macht geltend, es sei für einen Laien unzumutbar, in dem umfassenden Dokument herauszufinden, wo und wie die Einsprachepunkte behandelt worden seien.

3.3.11.1.2 Würdigung

Der Umstand, dass im Beschluss zur ersten Auflage nicht stets jede Einsprache separat abgehandelt wurde, sondern eine thematische Abhandlung der Vorbringen der verschiedenen Einsprechenden gewählt wurde, führte dazu, dass nicht bloss ein einzelner Abschnitt des Entscheides zu der eigenen Einsprache gelesen werden konnte. Dies mag aus Sicht der einzelnen Einsprechenden nicht ideal sein, es ist ihnen aber durchaus zuzumuten, ein 80 Seiten umfassendes Dokument durchzulesen. Die thematische Gliederung, welche sich aufgrund der wiederkehrenden Themen in den Einsprachen durchaus anbot, liess zudem durchaus erkennen, wo und wie eine bestimmte Rüge behandelt wurde. Schliesslich gelang es auch sämtlichen Beschwerdeführenden, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Die vorliegend nach Beschwerden gegliederte Behandlung mag übersichtlicher sein, hat hingegen den Nachteil, dass entweder mit zahlreichen Verweisen oder ebenso vielen Wiederholungen gearbeitet werden muss. Der Beschluss der Vorinstanz genügt den Anforderungen an die Begründung von Verfügungen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

3.3.11.2 Verweigerung des rechtlichen Gehörs

3.3.11.2.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 13 macht geltend, bereits in seiner Beschwerde vom 11. Juli 2021 habe er ausgeführt, die Verweigerung, einen Augenschein durchzuführen, verletze sein rechtliches Gehör. Er habe immer auf der Durchführung eines Augenscheins bestanden (separater Augenschein anstelle des geplanten Augenscheins mit mehreren Quartierbewohnern und Einsprechern). Mit E-Mail vom 31. Januar 2021 habe Urs F. Meyer, Leiter des Recht- und Personaldienstes der Stadt Solothurn ihm mitgeteilt, dass er bzw. das Stadtbauamt von der Politik angehalten worden seien, «das Verfahren noch in dieser Legislatur dem Gemeinderat vorzulegen».

Wie dem Bericht in der Solothurner Zeitung vom 22. Februar (online) und 23. Februar 2022 zu entnehmen sei, hätten diverse Gemeinderäte das Vorgehen der Stadt Solothurn, keine Augenscheine und Einspracheverhandlungen durchzuführen, heftig kritisiert. Wahrheits- und tatsachenwidrig habe die Stadt, Urs F. Meyer, die Gemeinderäte und Gemeinderätinnen darüber informiert, dass der Wille der Stadt vorhanden gewesen sei, dass aber die Einsprecher im Bereich des Amag-Areals auf die entsprechende Einladung hin, geantwortet hätten, sie würden erst

wieder kommen, wenn die Pandemie vorbei sei. Im Gemeinderat sei daraufhin die stark kritisierte Frage des Vorgehens nicht mehr weiter thematisiert worden. Weitere Worte erübrigten sich. Jedenfalls könne es nicht angehen, dass wegen bewusster Falschinformationen sein Antrag auf Durchführung eines Augenscheins als erledigt bzw. zurückgezogen erachtet worden sei. Er habe nie auf einen Augenschein verzichtet. Zudem verfange die Behauptung nicht, wegen der Gleichbehandlung hätten bei der zweiten Auflage keine Augenscheine durchgeführt werden können. Wenn andere Einsprecher darauf verzichtet hätten, den von der Stadt abgewiesenen Antrag auf Durchführung eines Augenscheins anzufechten, könne dies sicher nicht ihm angelastet werden, mit dem Argument, heute einen Augenschein durchzuführen würde das Gleichheitsgebot verletzen. Er bestehe daher nach wie vor auf der Durchführung eines Augenscheins.

### 3.3.11.2.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führt bezüglich der nicht durchgeführten Augenscheine aus (Entscheid vom 15. Juni 2021, S. 5 f.), aufgrund der per 18. Januar 2021 wiederum verschärften Massnahmen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie sei auf sämtliche angedachten bzw. teilweise bereits geplanten Einspracheverhandlungen verzichtet worden. Die Verwaltungsbehörden seien berechtigt, zur Feststellung des Sachverhaltes Beteiligte und Auskunftspersonen zu befragen, Urkunden beizuziehen, Augenscheine vorzunehmen sowie Gutachten und schriftliche Auskünfte einzuholen (§ 15 VRG). Werde ein Augenschein beantragt, so stehe der Entscheid, ob ein solcher durchgeführt werde, im Ermessen der mit der Sache beauftragten Behörde, ohne dass indessen eine dahingehende Pflicht bestehe. Eine (sinngemäss geltend gemachte) Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör sei nicht zu erkennen, wenn aufgrund der bestehenden Akten und einer antizipierten Beweiswürdigung entschieden werde.

### 3.3.11.2.3 Würdigung

Ein Augenschein dient im Wesentlichen der Sachverhaltsabklärung. Den Ausführungen der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass der Entscheid über die Durchführung eines solchen in ihrem Ermessen liegt. Sofern sich der Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten ergibt, kann auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden. Darin liegt keine Verletzung des Anspruchs des Beschwerdeführers 13 auf rechtliches Gehör.

Die wesentlichen Sachverhaltselemente gehen mit genügender Klarheit aus den Akten hervor. Ein Augenschein war und ist nicht notwendig, wie auch nachfolgende Ausführungen zu der angefochtenen Aufzonung zeigen. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist zu verneinen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.11.3 Ausstand Markus Schüpbach

#### 3.3.11.3.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 13 macht geltend, die Behandlung der Einsprachen zur 2. Auflage der OPR im Gemeinderat sei gestützt auf den Antrag des Umwelt- und Bauausschusses vom 27. Januar 2022 erfolgt. Als Referent bei der Behandlung der Einsprachen im Gemeinderat habe Markus Schüpbach, Gemeinderat und Vorsitzender Umwelt- und Bauausschuss, geamtet. Der Umwelt- und Bauausschuss sei im November 2021, nach der Einführung von Ausschüssen im Gemeindebereich, in dieser Form eingesetzt worden. Markus Schüpbach sei allerdings auch Direktor der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) und damit in seiner Funktion als Direktor der SGV von einer Umzonierung des betroffenen Amag-Areals direkt betroffen. Das Gebäude der SGV befinde sich sowohl auf GB Solothurn Nr. 3558 und teilweise auch auf dem GB Solothurn Nr. 3712 und sei damit von der neuen Zonierung direkt betroffen. In diesem Zusammenhang stelle sich damit auch die Frage des Ausstandes bez. einer Befangenheit des Vorsitzenden Umwelt- und Bauausschuss bei der Behandlung der Begehren zum Amag-Areal. §§ 92 ff. des Gesetzes über die Gerichtsorganisation (GO; BGS 125.12) legen die Regeln zu den Ausstands- und

Ablehnungsfällen fest. Markus Schüpbach habe als Direktor der SGV und damit als Vertreter des Kantons bei der Beurteilung der Einsprachen zum Amag-Areal ein direktes und eigenes Interesse an der nun vorgesehenen Aufzonierung des gesamten Areals. Denn auch für die SGV beinhalte die Aufzonierung des Amag-Areals grundsätzlich einen Mehrwert. Damit liege ein Ausstandsgrund vor. Zumindest liege ein Ablehnungsgrund gemäss § 93 GO vor, da der Direktor der SGV als Vorsitzender Umwelt- und Bauausschuss in dieser Funktion bei der Behandlung der Einsprache zum Amag-Areal befangen scheine. Durch seine Beteiligung und Antragstellung hätten die gegen das Vorhaben eingereichten Einsprachen im Gemeinderat nicht unbefangenen beurteilt werden gekonnt (BGE 140 I 326).

### 3.3.11.3.2 Würdigung

Nach Art. 30 Abs. 1 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) und Art. 6 Ziff. 1 Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 28. November 1974 (EMRK; SR 0.101) hat der Einzelne Anspruch darauf, dass seine Sache von einem durch Gesetz geschaffenen, zuständigen, unabhängigen und unparteiischen Gericht ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird. Dieser Anspruch ist verletzt, wenn bei einem Richter - objektiv betrachtet - Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der Befangenheit und der Gefahr der Voreingenommenheit begründen. Solche Umstände können entweder in einem bestimmten Verhalten des betreffenden Richters oder in gewissen äusseren Gegebenheiten funktioneller und organisatorischer Natur begründet sein (BGE 133 I 1 E. 6.2 mit Hinweisen). Für nichtgerichtliche Behörden enthält Art. 29 Abs. 1 BV eine analoge Garantie. Die Rechtsprechung zur Unabhängigkeit und Unparteilichkeit von Gerichtsbehörden kann jedoch nicht ohne Weiteres auf erstinstanzliche Verwaltungsverfahren übertragen werden. Vielmehr müssen die Anforderungen an die Unparteilichkeit von Verwaltungs- und Exekutivbehörden unter Berücksichtigung ihrer gesetzlich vorgegebenen Funktion und Organisation ermittelt werden (BGE 125 I 119 E. 3d und 3f.). Im verwaltungsinternen Verfahren bejaht das Bundesgericht eine Ausstandspflicht in der Regel nur dann, wenn der Amtsträger selbst Partei des Verfahrens ist oder ein persönliches Interesse am Verfahrensgegenstand hat und insoweit in «eigener Sache» entscheidet. Eine Beurteilung aller konkreten Umstände ist indessen in jedem Fall unabdingbar. Das Ausstandsbegehren hat sich zudem immer gegen eine (oder mehrere) natürliche Personen zu richten, und nicht gegen eine Gesamtheit (Urteile des Bundesgerichts 1B\_86/2011 vom 14. April 2011 E. 3.3 und 1C\_278/2010 vom 31. Januar 2011 E. 2.2; vgl. BGE 122 II 471 E. 3; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 2C\_305/2011 vom 22. August 2011 E. 2.4 f.).

Es trifft zwar zu, dass die Parzellen GB Solothurn Nrn. 304, 3553 und 3558 im Eigentum der Solothurnischen Gebäudeversicherung liegen, daraus lässt sich aber kein persönliches Interesse von Markus Schüpbach als Direktor der SGV begründen. Weder die SGV noch deren Direktor waren Verfahrenspartei. Die SGV nimmt als öffentlich-rechtliche Anstalt hoheitliche Aufgaben des Kantons wahr (vgl. § 1 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung, Brandverhütung, Feuerwehr und Elementarschadenhilfe, Gebäudeversicherungsgesetz, BGS 618.111). Als Folge seiner Position mag Markus Schüpbach zwar ein generelles Interesse an einem guten Geschäftsgang der SGV haben. Ob die Änderung der Zonierung von drei Grundstücken, welche zu grossen Teilen bereits viergeschossig (und relativ modern) überbaut sind, mit Blick auf ein Anlagevermögen von rund 486 Millionen Franken und ein Eigenkapital von rund 338 Millionen Franken (Geschäftsbericht 2022) überhaupt von Relevanz ist, mag bezweifelt werden. Ein persönliches Interesse von Markus Schüpbach an der veränderten Zonierung liesse sich aber selbst dann nicht ableiten, wenn es sich um Spekulationsobjekte ohne öffentlichen Zweck handelte (was offensichtlich nicht der Fall ist). Es liegt kein Entscheid in eigener Sache vor. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.11.4 Zonierung der Grundstücke GB Solothurn Nr. 303, 304 und 3712 / Gestaltungsplanperimeter Baselstrasse / Untere Sternengasse (ehemals AMAG)

#### 3.3.11.4.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 13 führt aus, die Vorinstanz habe zwar die grössten Fehler der 1. Auflage behoben, sei aber seinen wichtigsten Anträgen nicht gefolgt. Die Aufzonungen und Verdichtungen würden ohne Rücksicht auf die bestehende Überbauung, ohne Rücksicht auf die geltenden Gestaltungspläne und ohne Rücksicht auf die Umgebung des Gestaltungsplangebietes und des gewachsenen Quartiers aus nicht nachvollziehbaren Gründen aufrechterhalten. Die bestehende Überbauung im westlichen und südlichen Teil des Amag-Areals sei ein- bis dreigeschossig. Sie werde in gut erhaltenen Bauten sinnvoll und rentabel genutzt. Ein Abbruch dieser Gebäude sei auf Jahrzehnte hinaus nicht zu erwarten. Die Aufzonungen und Verdichtungen seien theoretisch und für die Nutzung des Gebietes und den Erhalt der Gebäude schädlich. Der Vorwurf bleibe, wonach insbesondere die Stadt im Eigeninteresse diese unverhältnismässige und unnötige Aufzonierung in dem gewachsenen Quartier durchsetzen wolle. Die geltenden Gestaltungspläne seien mit der bestehenden Überbauung realisiert worden. Sie würden in der Ortsplanungsrevision zu Recht nicht aufgehoben. Mit der Aufzonung und Verdichtung des Gebietes in der Ortsplanung ohne Rücksicht auf die bestehenden Gestaltungspläne fördere die Gemeinde eine wirtschaftlich sinnlose Spekulation mit den Grundstücken des Areals. Dies sei kein nachhaltiges und rücksichtsvolles Vorgehen wie dies für eine ORP erwartet werden dürfte. Die wertvolle bestehende zonen- und gestaltungsplankonforme Überbauung sei auf die umliegenden Wohnzonen und die Strukturgebiete abgestimmt. Die von der Vorinstanz beschlossenen Aufzonungen und Verdichtungen schaden den umliegenden Wohnzonen und Strukturgebieten und deren Überbauung. Eine raumplanerisch überzeugende Begründung fehle. Mittels Schnittskizze solle noch versucht werden, das unbegründete Vorgehen zu zementieren. Ein grosser Teil des Amag-Areals gehöre der Gemeinde und dem Kanton. Die öffentliche Hand versuche durch die Aufzonung den Wert ihrer Parzellen einseitig und zu Lasten eines gesamten Quartiers zu erhöhen und fördere damit gleichzeitig im übrigen Teil die Spekulation. Von der Aufzonierung profitierten nur die Gemeinde, der Kanton und die Amag. Die angrenzenden Liegenschaftseigentümer und das ganze gewachsene Quartier seien die Leidtragenden einer solch rücksichtslosen und spekulativen Aufzonierung. Dieses Vorgehen entspreche nicht den Grundsätzen des raumplanerischen Leitbildes.

Besonders stossend seien die Ausführungen in Ziffer D.3 der Begründung. Es werde geltend gemacht, im Anschluss an die Ortsplanung würden die Gestaltungspläne des Areals überarbeitet. In diesem Verfahren könne für den Schutz der umliegenden Wohnzonen und Strukturgebiete gesorgt werden. Scheinbar sei dies nötig, weil die sinnlose Aufzonung und Verdichtung keine Rücksichten auf die Umgebung des Amag-Areals nehme. Es wäre fachgerechter und politisch angepasster, eine Zonierung zu beschliessen, die auf die bestehende Bebauung und die bestehenden Gestaltungspläne abgestimmt sei. Dieses Vorgehen erhalte die bestehenden Übergänge zu den umliegenden Wohn- und Strukturgebieten. Diese Ausführungen zeigten, dass die in der Begründung des Entscheides der Vorinstanz vorgenommenen Vergleiche der Zonierung des Amag-Areals nach geltendem Recht mit der beschlossenen Verdichtung und Aufzonung mit der Realität der Überbauung und der Gestaltungsplanung nicht viel zu tun hätten.

#### 3.3.11.4.2 Vorbringen der Vorinstanz

Im Raumplanungsbericht vom 29. Mai 2020 wird bezüglich des AMAG-Areals ausgeführt (S. 60), das Gebiet habe wegen dem Wegzug der AMAG seine ursprüngliche Nutzung verloren und solle einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der westliche Perimeter-Teil sei bisher der Kernzone Ko3 zugewiesen gewesen, was mit der Zuweisung zur M4 praktisch übernommen werde. Die Massstäblichkeit und Körnung der Bebauung ergebe sich aus dem räumlichen Bezug zur PH im Norden. Die bisher in der ÖBA liegenden Bauten würden von Nutzungen im öffentlichen Interesse belegt. Mit Blick auf die Zukunft sollten diese Bauten auch Büros zugänglich sein, welche

nicht öffentlichen Zwecken dienen. Eine Mischzone lasse nun die bestehenden Nutzungen zu und öffne das Spektrum für andere Nutzungen. Die bestehende Bebauungsstruktur sei mehrheitlich 4-geschossig. Damit das Areal räumlich zusammenhängend und nutzungsmässig flexibel weitergeplant und -bebaut werden könne, werde die Zone M4 daher über den gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gelegt.

In ihrem Entscheid vom 15. Juni 2021 (S. 15 ff.) erwog die Vorinstanz, der Abschnitt entlang der Baselstrasse (zusammen mit dem Areal der Pädagogischen Hochschule) bilde bereits heute einen Bruch in der Abfolge der historischen Baselstrasse. Dieser könne und solle nicht reversibel sein. Stattdessen könne es zu einer stadträumlichen Klärung führen, wenn der Abschnitt als räumliche Einheit gelesen werde. Dazu trage die Zonierung M4 (4 Vollgeschosse) bei, welche im Übrigen die bisherigen Zonierungen Ko3 (3 Vollgeschosse plus Attika), OeBAb (Gestaltungsplan ab 3 Vollgeschossen) und W3b (3 Vollgeschosse plus Attika) höhenmässig nicht übertreffe. Die KPU sei bei einer vertieften Prüfung zum Schluss gelangt, den Einsprechenden sei dahingehend beizupflichten, dass eine einheitliche Zonierung über den gesamten Gestaltungsplanperimeter zusätzliche Brüche schaffe, insbesondere zu den umliegenden Wohngebieten. Die Parzellen GB Nrn. 303 und 304 seien aus diesem Grund der Wohnzone W4a zuzuteilen und nicht wie geplant der Mischzone. Gleichzeitig habe sie eine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen dieser Grundstücke vorgenommen, indem diese neu der ES II zugeordnet würden. Die zu genehmigende Anpassung (Zonierung und Lärmempfindlichkeitsstufe) sei den Einsprechenden sowie der Eigentümerin der Nachbarliegenschaft am 12. Februar 2021 zur Kenntnis gebracht worden (§ 19 PBG). Der Zuteilung von GB Nr. 303 in die Wohnzone hätten sämtliche Einsprechenden schriftlich zugestimmt. Ebenso der Zuteilung der GB Nrn. 303 und 304 in die ES II.

Die bestehende Wohnbaute auf GB Nr. 303 liege aktuell in einer W3b (nicht wie teilweise vorgebracht in einer W3a) und umfasse 4 Vollgeschosse. Eine W3a oder W3b stelle für diesen Wohnbau daher keine angemessene Grundzonierung dar. Eine Abstufung von der M4 mit einer GFZo max. von 1.6 (Grundstücke im GP-Perimeter) über die W4a mit einer GFZo von 0.8 zur südlich gelegenen W3b mit einer GFZo von 0.6 schaffe massvolle Übergänge. Im Grundbuch eingetragene Höherbauverbote (Art. 680 Abs. 2 und 686 ZGB; § 254 EG ZGB) bedeuteten eine dem Bauenden verträglich auferlegte Verpflichtung, eine in der örtlichen Bauordnung festgesetzte maximale Bauhöhe auf ein vereinbartes Mass herabzusetzen. Mit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch würden die Möglichkeiten, im Rahmen eines Gestaltungsplans von der zulässigen Geschossigkeit oder festgelegten Gebäudehöhe abzuweichen, aufgehoben. Die Befürchtungen, der Gestaltungsplan ermögliche eine noch höhere Bauweise, sei daher unbegründet. Jede Zonenplanung sei letztlich dadurch gekennzeichnet, dass irgendwo eine Grenze zwischen den verschiedenen Zonen gezogen werden müsse, wie dies auch vorliegend der Fall sei. Mit der geplanten Abstufung innerhalb des GP-Perimeters würden keine «Inseln» geschaffen, sondern Übergänge, die aus raumplanerischer Sicht sinnvoll und vertretbar seien.

Dem Nachtrag zum Raumplanungsbericht vom 9. August 2021 lässt sich bezüglich der vorgenommenen Anpassung entnehmen (S. 7), das AMAG-Areal bilde zusammen mit dem Areal der Pädagogischen Hochschule bereits heute einen Bruch in der Abfolge der historischen Baselstrasse. Dieser könne und solle nicht reversibel sein. Stattdessen könne es zu einer stadträumlichen Klärung führen, wenn der Abschnitt als räumliche Einheit gelesen werde. Dazu trage die Zonierung M4 (4 Vollgeschosse) bei, welche im Übrigen die bisherigen Zonierungen Ko3 (3 Vollgeschosse plus Attika), OeBAb (Gestaltungsplan ab 3 Vollgeschossen) und W3b (3 Vollgeschosse plus Attika) höhenmässig nicht übertreffe. Tatsächlich habe sich anlässlich der Einsprachebehandlung gezeigt, dass eine einheitliche Zonierung über den gesamten Gestaltungsplanperimeter zusätzliche Brüche schaffe, insbesondere zu den umliegenden Wohngebieten. Die Parzellen GB Nrn. 303 und 304 würden aus diesem Grund der Wohnzone W4a zugeteilt. Eine Abstufung von der M4 mit einer GFZo max. von 1.6 (Grundstücke im GP-Perimeter) über die W4a mit einer GFZo von 0.8 zur südlich gelegenen W3b mit einer GFZo von 0.6 schaffe massvolle Übergänge. Durch die Umzonung von einer Misch- in eine Wohnzone, würden die Grundstücke neu der ES II zugeordnet.

Im Entscheid vom 22. Februar 2022 (S. 23 ff.) führte die Vorinstanz aus, die nachstehende Abbildung - als Nord-Süd-Terrainschnitt - zeige für Flachdachbauten die aktuell zulässigen Gebäudehöhen gemäss bisheriger Messweise (schwarz dargestellt). Die zulässigen Gesamthöhen seien in grün dargestellt, jeweils für die geltende Zonierung nach der Ortsplanungsrevision. Hier werde die neue Messweise angewendet.

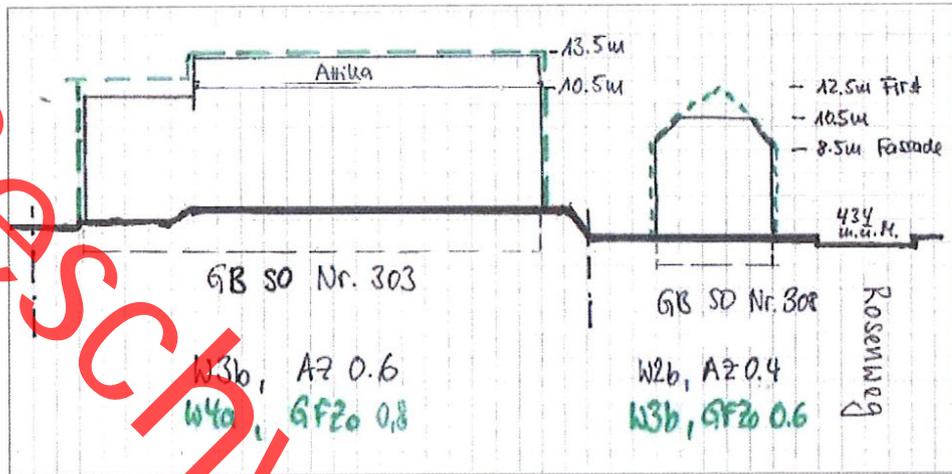


Abb. 5: Schnittskizze Nord-Süd durch die Parzellen GB SO Nr. 303 & 308, mit Höhenangaben sowie Angaben zur bisherigen Zonierung und der Zonierung OPR inkl. zulässiger Dichte (Terraingrundlage: sogis).

Das Grundstück GB SO Nr. 303 liegt heute in der Wohnzone W3b (AZ 0.6). Anstelle der ursprünglich angedachten Zuordnung des gesamten Gestaltungsperimeters zur Mischzone M4 habe der Gemeinderat am 15. Juni 2021 beschlossen, die genannte Parzelle der 4-geschossigen Wohnzone W4a (GFZo 0.8) zuzuordnen. Die geltende Nutzungs-Ordnung lasse in der W3b 3 Geschosse und eine Gebäudehöhe von 10.5 m zu. Werde auf einem Flachdach zusätzlich ein zurückversetztes Attikageschoss erstellt, das nicht als Vollgeschoss gelte, sei aktuell eine zulässige Maximalhöhe von 13.5 m zulässig. Auch eine maximale Ausnutzung in der Wohnzone W4a (GFZo 0.8; vgl. § 6 nZR) führe nicht zu einer anderen Gesamthöhe als 13.5 m. Im Schnitt in der Abbildung oben und bei Betrachtung des Stadtmodells zeige sich, dass GB SO Nr. 303 deutlich tiefer liege als der benachbarte Kontext und daher bezüglich Höhe bereits heute ein massvoller Übergang bestehe. Dies treffe auch auf den Übergang nach Westen, ins Strukturgebiet, zu. Wenn der Einsprecher vorbringe, damit würde ein Bruch «geschaffen», sei dies unzutreffend.

### 3.3.11.4.3 Würdigung

Eine Befangenheit der Stadt Solothurn als Eigentümerin des Grundstückes GB Solothurn Nr. 303 ist mit Blick auf vorstehende Ausführungen (Ziff. 3.3.10.3) zu verneinen. Es obliegt der Vorinstanz von Gesetzes wegen, die Ortsplanung vorzunehmen. Dass dabei auch eigene Grundstücke betroffen sind, liegt in der Natur der Sache und vermag keine Befangenheit zu begründen. Die Ausführungen der Vorinstanz lassen denn auch keine solche erkennen. Im Gegenteil: Die Vorinstanz begründet unter Zuhilfenahme von Abbildungen – in diesem Punkt geradezu vorbildlich –, weshalb die neue Zonierung der bereits bestehenden Zonierung annähernd entspricht und wie eine Abstufung gegenüber den bestehenden Wohnquartieren erreicht wird. Von einer unverhältnismässigen und planerisch nicht begründbaren Aufzonung kann nicht die Rede sein. Zu Recht führt die Vorinstanz aus, dass der «Bruch» in der Abfolge der historischen Baselstrasse nicht mehr reversibel ist. Dies ist auch ohne Bezug zum Areal der nördlich der Baselstrasse gelegenen Pädagogischen Hochschule der Fall, weshalb es auch keine Rolle spielt, dass die Bauten des AMAG-Areals in Erscheinung treten, während nördlich der Baselstrasse lediglich das Hallenbad ersichtlich ist.

Im Ergebnis trägt die Planung dem heutigen Bestand Rechnung. Mit der neu anstelle der Mischzone M4 geplanten Wohnzone W4a mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II im südlichen Teil des Areals wird ein massvoller Übergang geschaffen bzw. beibehalten. Der Beschwerdeführer 13 vermag nicht aufzuzeigen, inwiefern die Planung rechtswidrig oder unzweckmässig wäre, soweit er sich überhaupt mit den Überlegungen der Vorinstanz auseinandersetzt. Die geplante Zonierung ist recht- und zweckmässig, die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.11.5 Kindergarten / Zonierung GB Solothurn Nr. 304

#### 3.3.11.5.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 13 macht geltend, der Kindergarten untere Sternengasse werde – anders als andere Kindergärten – nicht aufgehoben, weshalb die Zuteilung von GB Solothurn Nr. 304 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bestehen bleiben müsse. Dem Raumplanungsbericht könne auf S. 49 entnommen werden, dass einige Standorte nicht mehr für öffentliche Nutzungen beansprucht würden, weshalb eine Zuweisung zu der dem Kontext entsprechenden Wohnzone erfolge. Der Umkehrschluss aus diesen klaren Ausführungen könne nicht anders lauten, als lediglich diejenigen Zonen, in den ein Kindergarten aufgehoben werde, in die Wohnzone überführt würden. Der Kindergarten untere Sternengasse bleibe aber bestehen und erfülle nach wie vor eine öffentliche Aufgabe. Parzellen, die der Gemeinde gehörten und einem öffentlichen Zweck gewidmet seien, gehörten in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

#### 3.3.11.5.2 Würdigung

Wie vorstehend ausgeführt war von Seiten der Vorinstanz ursprünglich angedacht, dass ganze AMAG-Areal einer Mischzone M4 zuzuweisen, um die Bauten auch Büros zugänglich zu machen, welche nicht öffentlichen Zwecken dienen. Aufgrund der mit der zweiten Auflage vorgenommenen Abstufung im südlichen Bereich ist kommt die Parzelle nun in die Wohnzone W4a (ES II) zu liegen. Die Überlegungen der Vorinstanz, die Bauten mit Blick auf die Zukunft auch anderen Nutzungen zugänglich zu machen, sind nachvollziehbar. In Anbetracht dessen, dass der Kindergarten – gleich wie eine Kindertagesstätte oder ein Hort – in der Wohnzone durchaus zonenkonform ist, ist die Umzonung nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

#### 3.3.11.6 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Der Beschwerdeführer 13 unterliegt vollständig, weshalb er die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 zu bezahlen hat. Diese sind mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 zu verrechnen. Es ist keine Partei- bzw. Umrtriebsentschädigung zuzusprechen.

#### 3.3.12 Beschwerden von Claudia Wittmer Imbach und Rolf Imbach, St. Josefgasse 5, 4500 Solothurn (Beschwerdeführer 14) vom 11. Juli 2021 und 19. März 2022

Mit Beschwerde vom 11. Juli 2021 stellten die Beschwerdeführer 14 folgende Anträge:

1. Der Beschluss des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 15. Juni 2021, Geschäfts-Nr. 42, sei nichtig zu erklären, ev. aufzuheben.
2. Der in der Einsprache vom 6. Juli 2020 gestellte Antrag auf Durchführung eines Augenscheines sei gutzuheissen.

3. Die Vorinstanz sei anzuweisen, unsere Einsprache vom 6. Juli 2020 gutzuheissen und den Entscheid abgetrennt von den anderen Einsprachen rechtswirksam zu eröffnen (Einsprache Nr. 22).
4. Die Ziffer 3.3. des Beschlusses sei aufzuheben.

Eventualiter:

5. Ziffer 4.4.1. 4.1.2 des Beschlusses sei aufzuheben.
6. Ziffer 5 des Beschlusses sei aufzuheben.
7. Ziffer 7 des Beschlusses sei aufzuheben.
8. Ziffer 8 des Beschlusses sei aufzuheben.
9. Ziffer 11 des Beschlusses sei aufzuheben.
10. U.K.u.E.F.

Mit Eingabe vom 19. März 2022 erhoben die Beschwerdeführer 14 Beschwerde gegen die zweite Auflage und stellten folgende Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 22. Februar 2022 sei aufzuheben, insbesondere Ziff. 1, 5, 19 und 20 des Dispositivs.
2. Die vorliegende Beschwerde sei mit unserer Beschwerde gegen die 1. Öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung zu vereinen.
3. Es sei festzustellen, dass Markus Schüpbach, Vorsitzender der Bau- und Umweltausschuss, bei der Beurteilung der Einsprache zum Amag-Areal befangen war.
4. Der in den Einsprachen gestellte Antrag auf Durchführung eines Augenscheines sei gutzuheissen.
5. Die mit den Einsprachen zur 1. und 2. Auflage gestellten materiellen Anträge seien gutzuheissen.
6. U.K.u.E.F.

In der ergänzenden Begründung vom 2. Juni 2022 stellten die Beschwerdeführer 14 zusätzlich folgenden Antrag:

1. Es sei die Stadt Solothurn anzuweisen, eine umfassende, vertiefte Analyse der Auswirkungen der Aufzonierung des Amag Areals auf die Typologie und auf das gesamte Quartier durch eine aussenstehende, unabhängige Fachstelle der Raumplanung in Auftrag zu geben.

Die materiellen Anträge der Beschwerdeführer 14 in ihren Einsprachen vom 6. Juli 2020 und 12. September 2021 lauten wie folgt:

- Die Zonierung im Gestaltungsplanperimeter Baselstrasse / untere Sternengasse (AMAG) sei nicht zu genehmigen und für die Nachbarn transparent zu überarbeiten.
- Die im Grundbuch gesicherten Höherbauverbote zulasten des Gestaltungsplanperimeters seien öffentlich-rechtlich zu schützen.

- Zonenplan 1: Die Zonierung im Gestaltungsplanperimeter Baselstrasse / untere Sternengasse sei nicht zu genehmigen.
- GB Nr. 303 sei der Zone W3a zuzuteilen.
- GB Nr. 304 sei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuteilen.

### 3.3.12.1 Entscheid der Vorinstanz vom 15. Juni 2021 / rechtliches Gehör

#### 3.3.12.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 14 machen geltend, durch die pauschale Behandlung der Einsprachen durch die Vorinstanz und durch die Art der Eröffnung des Entscheides sei das rechtliche Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 3 BV massiv verletzt worden. Einzelne Gemeinderäte hätten zudem gegen die unter Zeitdruck pauschale Behandlung der Einsprachen ernsthafte Bedenken angemeldet. Zugestellt worden sie ihnen ein 73 Seiten umfassendes Dokument mit einem Verweis auf eine Internetseite. Eine zusammenhängende Auseinandersetzung mit ihren Anträgen fehle entweder vollständig oder müsse, was für einen Bürger\*in unzumutbar sei, in diesem Dokument an verschiedenen Stellen mühsam zusammengesucht werden. Die Pläne und Skizzen im Protokollauszug seien wegen des gewählten Massstabes und des gewählten Druckverfahrens nicht oder kaum lesbar. Das mehrseitige Dispositiv der Vorinstanz zu über 90 Einsprachen sei damit nicht nur für Laien unlesbar. Die Vorinstanz habe es unterlassen, den Beschwerdeführenden auf eine nachvollziehbare Weise aufzuzeigen, auf welche Gründe sie ihren Entscheid stütze. Damit fehle eine unabdingbare Voraussetzung, um einen Entscheid sachgerecht anfechten zu können.

#### 3.3.12.1.2 Würdigung

Der Umstand, dass im Beschluss zur ersten Auflage nicht stets jede Einsprache separat abgehandelt wurde, sondern eine thematische Abhandlung der Vorbringen der verschiedenen Einsprechenden gewählt wurde, führte dazu, dass nicht bloss ein einzelner Abschnitt des Entscheides zu der eigenen Einsprache gelesen werden konnte. Dies mag aus Sicht der einzelnen Einsprechenden nicht ideal sein, es ist ihnen aber durchaus zuzumuten, ein 80 Seiten umfassendes Dokument durchzulesen. Die thematische Gliederung, welche sich aufgrund der wiederkehrenden Themen in den Einsprachen durchaus anbot, liess zudem durchaus erkennen, wo und wie eine bestimmte Rüge behandelt wurde. Schliesslich gelang es auch sämtlichen Beschwerdeführenden, den Entscheid sachgerecht anzufechten.

Es ist durchaus üblich, dass die Verwaltung Entscheide vorbereitet. Dabei liegt es im Ermessen der Mitglieder der Vorinstanz, inwieweit sie sich mit der Materie im Detail beschäftigen wollen. Eine Mehrheit des Gremiums war jedenfalls der Ansicht, sich ausreichend mit der Materie auseinandergesetzt haben zu können und hat auf eine Rückweisung des Geschäfts verzichtet. Dies ist in Anbetracht der doch relativ ausführlich wiedergegebenen Einsprachen nachvollziehbar. Eine rechtlich relevante Ermessensunterschreitung ist darin nicht zu erblicken. Dass der Entscheid vorbereitet wurde, führt nicht dazu, dass die Vorinstanz kein Ermessen mehr ausüben konnte. Mit anderen Worten liegt im Entscheid, die Einsprachen so abzuhandeln, wie dies die Verwaltung vorsah, keine Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführer 14. Sämtlichen Kritikern stand zudem die Möglichkeit offen, die Akten einzusehen und sich mit gewissen Themen vertieft zu beschäftigen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.12.2 Augenschein / rechtliches Gehör

#### 3.3.12.2.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 14 erblicken in der Verweigerung des beantragten Augenscheins eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Diese Verweigerung, einen Augenschein durchzuführen, habe u.a. dazu geführt, dass die Parzelle GB Nr. 303 mit der Begründung, sie sei bereits 4-geschossig überbaut, fälschlicherweise in die Zone W4a überführt werde. Die Verweigerung des Augenscheins habe zur Folge gehabt, dass der Sachverhalt falsch erhoben worden sei. GB Solothurn Nr. 303 liege zur Zeit in der Zone W3b. In der Zone W3b seien entgegen der Behauptung auf Seite 17 des Beschlusses 4 Vollgeschosse nicht zulässig, zudem sei GB Solothurn Nr. 303 auch nicht 4-geschossig überbaut.

#### 3.3.12.2.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führt bezüglich der nicht durchgeführten Augenscheine aus (Entscheidung vom 15. Juni 2021, S. 5 f.), aufgrund der per 18. Januar 2021 wiederum verschärften Massnahmen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie sei auf sämtliche angedachten bzw. teilweise bereits geplanten Einspracheverhandlungen verzichtet worden. Die Verwaltungsbehörden seien berechtigt, zur Feststellung des Sachverhaltes Beteiligte und Auskunftspersonen zu befragen, Urkunden beizuziehen, Augenscheine vorzunehmen sowie Gutachten und schriftliche Auskünfte einzuholen (§ 15 VRG). Weder ein Augenschein beantragt, so stehe der Entscheid, ob ein solcher durchgeführt werde, im Ermessen der mit der Sache beauftragten Behörde, ohne dass indessen eine dahingehende Pflicht bestehe. Eine (sinngemäss geltend gemachte) Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör sei nicht zu erkennen, wenn aufgrund der bestehenden Akten und einer antizipierten Beweiswürdigung entschieden werde.

#### 3.3.12.2.3 Würdigung

Ein Augenschein dient im Wesentlichen der Sachverhaltsabklärung. Den Ausführungen der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass der Entscheid über die Durchführung eines solchen in ihrem Ermessen liegt. Sofern sich der Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten ergibt, kann auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden. Darin liegt keine Verletzung des Anspruchs der Beschwerdeführer 12 auf rechtliches Gehör. Der Beschluss der Vorinstanz hält auf Seite 17 fest, dass GB Solothurn Nr. 303 aktuell in der Wohnzone W3b liege. Dass vier Vollgeschosse zulässig wären, wird nicht behauptet, vielmehr wird dargetan, dass die bestehende Wohnbaute vier Vollgeschosse umfasst. Die örtlichen Verhältnisse des Areals sind hinlänglich bekannt. Auch ein kurzer Blick auf Google Street View genügt, um zu erkennen, dass die Parzelle sehr wohl (zumindest teilweise) viergeschossig überbaut ist, wie nachfolgender Auszug belegt.



Die wesentlichen Sachverhaltselemente gehen mit genügender Klarheit aus den Akten hervor. Ein Augenschein war und ist nicht notwendig, wie auch nachfolgende Ausführungen zu der angefochtenen Aufzoning zeigen. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist zu verneinen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.12.3 Ausstand Markus Schüpbach

#### 3.3.12.3.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 14 machen geltend, die Behandlung der Einsprachen zur 2. Auflage der OPR im Gemeinderat sei gestützt auf den Antrag des Umwelt- und Bauausschusses vom 27. Januar 2022 erfolgt. Als Referent bei der Behandlung der Einsprachen im Gemeinderat habe Markus Schüpbach, Gemeinderat und Vorsitzender Umwelt- und Bauausschuss, geamtet. Der Umwelt- und Bauausschuss sei im November 2021, nach der Einführung von Ausschüssen im Gemeindebereich, in dieser Form eingesetzt worden. Markus Schüpbach sei allerdings auch Direktor der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) und damit in seiner Funktion als Direktor der SGV von einer Umzonierung des betroffenen Amag-Areals direkt betroffen. Das Gebäude der SGV befinde sich sowohl auf GB Solothurn Nr. 3558 und teilweise auch auf dem GB Solothurn Nr. 3712 und sei damit von der neuen Zonierung direkt betroffen. In diesem Zusammenhang stelle sich damit auch die Frage des Ausstandes bez. einer Befangenheit des Vorsitzenden Umwelt- und Bauausschuss bei der Behandlung der Begehren zum Amag-Areal. §§ 92 ff. des Gesetzes über die Gerichtsorganisation (GO; BGS 125.12) lege die Regeln zu den Ausstands- und Ablehnungsfällen fest. Markus Schüpbach habe als Direktor der SGV und damit als Vertreter des Kantons bei der Beurteilung der Einsprachen zum Amag-Areal ein direktes und eigenes Interesse an der nun vorgesehenen Aufzoning des gesamten Areals. Denn auch für die SGV beinhalte die Aufzoning des Amag-Areals grundsätzlich einen Mehrwert. Damit liege ein Ausstandsgrund vor. Zumindest liege ein Ablehnungsgrund gemäss § 93 GO vor, da der Direktor der SGV als Vorsitzender Umwelt- und Bauausschuss in dieser Funktion bei der Behandlung der Einsprache zum Amag-Areal befangen scheine. Durch seine Beteiligung und Antragstellung hätten die gegen das Vorhaben eingereichten Einsprachen im Gemeinderat nicht unbefangen beurteilt werden gekonnt (BGE 140 I 326).

#### 3.3.12.3.2 Würdigung

Nach Art. 30 Abs. 1 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) und Art. 6 Ziff. 1 Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 28. November 1974 (EMRK; SR 0.101) hat der Einzelne Anspruch darauf, dass seine Sache von einem durch Gesetz geschaffenen, zuständigen, unabhängigen und unparteiischen Gericht ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird. Dieser Anspruch ist verletzt, wenn bei einem Richter - objektiv betrachtet - Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der Befangenheit und der Gefahr der Voreingenommenheit begründen. Solche Umstände können entweder in einem bestimmten Verhalten des betreffenden Richters oder in gewissen äusseren Gegebenheiten funktioneller und organisatorischer Natur begründet sein (BGE 133 I 1 E. 6.2 mit Hinweisen). Für nichtgerichtliche Behörden enthält Art. 29 Abs. 1 BV eine analoge Garantie. Die Rechtsprechung zur Unabhängigkeit und Unparteilichkeit von Gerichtsbehörden kann jedoch nicht ohne Weiteres auf erstinstanzliche Verwaltungsverfahren übertragen werden. Vielmehr müssen die Anforderungen an die Unparteilichkeit von Verwaltungs- und Exekutivbehörden unter Berücksichtigung ihrer gesetzlich vorgegebenen Funktion und Organisation ermittelt werden (BGE 125 I 119 E. 3d und 3f.). Im verwaltungsinternen Verfahren bejaht das Bundesgericht eine Ausstandspflicht in der Regel nur dann, wenn der Amtsträger selbst Partei des Verfahrens ist oder ein persönliches Interesse am Verfahrensgegenstand hat und insoweit in «eigener Sache» entscheidet. Eine Beurteilung aller konkreten Umstände ist indessen in jedem Fall unabdingbar. Das Ausstandsbegehren hat sich zudem immer gegen eine (oder mehrere) natürliche Personen zu richten, und nicht gegen eine Gesamtbehörde (Urteile des Bundesgerichts 1B\_86/2011 vom 14. April 2011 E. 3.3 und 1C\_278/2010 vom 31. Januar 2011 E. 2.2; vgl. BGE 122

II 471 E. 3; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 2C\_305/2011 vom 22. August 2011 E. 2.4 f.).

Es trifft zwar zu, dass die Parzellen GB Solothurn Nrn. 304, 3553 und 3558 im Eigentum der Solothurnischen Gebäudeversicherung liegen, daraus lässt sich aber kein persönliches Interesse von Markus Schüpbach als Direktor der SGV begründen. Weder die SGV noch deren Direktor waren Verfahrenspartei. Die SGV nimmt als öffentlich-rechtliche Anstalt hoheitliche Aufgaben des Kantons wahr (vgl. § 1 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung, Brandverhütung, Feuerwehr und Elementarschadenhilfe, Gebäudeversicherungsgesetz, BGS 618.111). Als Folge seiner Position mag Markus Schüpbach zwar ein generelles Interesse an einem guten Geschäftsgang der SGV haben. Ob die Änderung der Zonierung von drei Grundstücken, welche zu grossen Teilen bereits viergeschossig (und relativ modern) überbaut sind, mit Blick auf ein Anlagevermögen von rund 486 Millionen Franken und ein Eigenkapital von rund 338 Millionen Franken (Geschäftsbericht 2022) überhaupt von Relevanz ist, mag bezweifelt werden. Ein persönliches Interesse von Markus Schüpbach an der veränderten Zonierung liesse sich aber selbst dann nicht ableiten, wenn es sich um Spekulationsobjekte ohne öffentlichen Zweck handelte (was offensichtlich nicht der Fall ist). Es liegt kein Entscheid in eigener Sache vor. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.12.4 Zonierung Gestaltungsplanperimeter Baselstrasse / Untere Sternengasse

#### 3.3.12.4.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Mit ihrer Beschwerde gegen den Beschluss der Vorinstanz vom 15. Juni 2021 machen die Beschwerdeführer 14 geltend, ihrer Forderung, es sei auf eine Aufzonung des AMAG-Areals zu verzichten, werde im südlichen Teil des Gebietes zwar teilweise erfüllt, es sei jedoch weiterhin eine viergeschossige Mischzone M4 vorgesehen. Die bisherige Zonierung Ko3, 3-geschossig, Gebäudehöhe 10.5 m, AZ quartiermassstäblich, höchstens 1.0, solle nun einer Zone M4, Gebäudehöhe 15.5 m und AZ max. 1.6, weichen. Gleichwohl werde im Entscheid tatsachenwidrig behauptet, die bisherige Zonierung werde durch die neue Zonierung höhenmässig nicht übertroffen. In ihrer Einsprache hätten sie gerügt, dass der zur Begründung der Zonierung behauptete räumliche Bezug zwischen dem AMAG-Areal und der Pädagogischen Hochschule (PH) nicht nachvollziehbar und deshalb nicht haltbar sei. Im Beschluss werde auf ihr Argument lediglich ausgeführt, der Abschnitt entlang der Baselstrasse (zusammen mit dem Areal der PH) bilde bereits heute einen Bruch in der Abfolge der historischen Baselstrasse. Dieser könne und solle nicht reversibel sein. Stattdessen könne es zu einer stadträumlichen Klärung führen, wenn der Abschnitt als räumliche Einheit gelesen werde. Dazu trage die Zonierung M4 (4 Vollgeschosse) bei, welche im Übrigen die bisherigen Zonierungen Ko3 (3 Vollgeschosse plus Attika), OeBab (Gestaltungsplan ab 3 Vollgeschossen) und W3b (3 Vollgeschosse plus Attika) höhenmässig nicht übertreffe. Diese Behauptung sei falsch und zudem nach wie vor nicht nachvollziehbar. Auf dem AMAG-Areal seien nur 3 Geschosse zulässig. Das AMAG-Areal sei zudem mit einem Höherbauverbot belastet. Die PH liege dagegen von der Baselstrasse relativ weit zurückversetzt, lediglich das unauffällige 1-geschossige Hallenbad liege in der Nähe der Baselstrasse. Die Interessen auf ein intaktes Quartier südlich der Baselstrasse, das nicht durch einen riesigen er(r)atischen Block zerstört werde, wie die vorgesehene Aufzonierung sich präsentiere, überwiegen und liessen die nicht nachvollziehbare Begründung der Stadt mit der räumlichen Einheit zur PH wie ein Kartenhaus in sich zusammenfallen.

Mit Beschwerde vom 19. März 2022 zur zweiten Auflage machen die Beschwerdeführer 14 geltend, die Vorinstanz habe die grössten Fehler der 1. Auflage behoben, sei aber ihren wichtigsten Anträgen nicht gefolgt. Die Aufzonungen und Verdichtungen würden ohne Rücksicht auf die bestehende Überbauung, ohne Rücksicht auf die geltenden Gestaltungspläne und ohne Rücksicht auf die Umgebung des Gestaltungsplangebietes und des gewachsenen Quartiers aus nicht nachvollziehbaren Gründen aufrechterhalten.

Die bestehende Überbauung im westlichen und südlichen Teil des Amag-Areals sei ein- bis dreigeschossig. Sie werde in gut erhaltenen Bauten sinnvoll und rentabel genutzt. Ein Abbruch dieser Gebäude sei auf Jahrzehnte hinaus nicht zu erwarten. Die Aufzonungen und Verdichtungen seien theoretisch und für die Nutzung des Gebietes und den Erhalt der Gebäude schädlich. Der Vorwurf bleibe, wonach insbesondere die Stadt im Eigeninteresse diese unverhältnismässige und unnötige Aufzonierung in dem gewachsenen Quartier durchsetzen wolle.

Die geltenden Gestaltungspläne seien mit der bestehenden Überbauung realisiert worden. Sie würden in der OPR zurecht nicht aufgehoben. Mit der Aufzonung und Verdichtung des Gebietes ohne Rücksicht auf die bestehenden Gestaltungspläne fördere die Gemeinde die wirtschaftlich sinnlose Spekulation mit den Grundstücken des Areals. Dies sei kein nachhaltiges und rücksichtsvolles Vorgehen wie dies für eine OPR erwartet werden dürfte.

Die wertvolle bestehende zonen- und gestaltungsplankonforme Überbauung sei auf die umliegenden Wohnzonen und die Strukturgebiete abgestimmt. Die von der Vorinstanz beschlossenen Aufzonungen und Verdichtungen schädeten den umliegenden Wohnzonen und Strukturgebieten und deren Überbauung. Eine raumplanerisch überzeugende Begründung fehle. Mittels Schnittskizze solle noch versucht werden, das unbegründete Vorgehen zu zementieren.

Ein grosser Teil des Amag-Areals gehöre der Gemeinde und dem Kanton. Die öffentliche Hand versuche durch die Aufzonung den Wert ihrer Parzellen einseitig und zu Lasten eines gesamten Quartiers zu erhöhen und fördere damit gleichzeitig im übrigen Teil die Spekulation. Von der Aufzonierung profitierten nur die Gemeinde, der Kanton und die Amag. Die angrenzenden Liegenschaftseigentümer und das ganze gewachsene Quartier seien die Leidtragenden einer solch rücksichtslosen und spekulativen Aufzonierung. Dieses Vorgehen entspreche nicht den Grundsätzen des raumplanerischen Leitbildes. Besonders stossend sei, dass in Ziffer B.3 der Begründung geltend gemacht werde, die Gestaltungspläne des Areals würden im Anschluss an die Ortsplanungsrevision überarbeitet. In diesem Verfahren könne für den Schutz der umliegenden Wohnzonen und Strukturgebiete gesorgt werden. Scheinbar sei dies nötig, weil die sinnlose Aufzonung und Verdichtung keine Rücksicht auf die Umgebung des Amag-Areals nehme. Es wäre fachgerechter und politisch angepasster, eine Zonierung zu beschliessen, die auf die bestehende Bebauung und die bestehenden Gestaltungspläne abgestimmt sei. Dieses Vorgehen erhalte die bestehenden Übergänge zu den umliegenden Wohn- und Strukturgebieten. Diese Ausführungen zeigten, dass die in der Begründung der Entscheidung der Vorinstanz vorgenommenen Vergleiche der Zonierung des Amag-Areals nach geltendem Recht mit der beschlossenen Verdichtung und Aufzonung mit der Realität der Überbauung und der Gestaltungsplanung nicht viel zu tun hätten.

Mit Beschwerdebegründung vom 2. Juni 2022 verweisen die Beschwerdeführer 14 zudem auf den 1. Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 20. Dezember 2018, S. 9 ff. und den 2. Vorprüfungsbericht vom 27. September 2019. Darin seien die zahlreichen flächigen Aufzonungen von W2 in W3 bzw. W3 in W4 kritisch beurteilt worden. Es sei im 1. Vorprüfungsbericht (S. 9) denn auch festgestellt worden, dass durch die Änderung der maximalen Geschosszahl die Gefahr bestehe, dass sich die Typologie der Quartiere verändert. Das Amt für Raumplanung halte fest, dass ohne vertiefte Analyse der entsprechenden Quartiere, welche die Verträglichkeit der Aufzonung nachvollziehbar aufzeige, die Aufzonung nicht möglich sei. Eine solche vertiefte, neutrale Analyse durch eine von der Stadt unabhängige Stelle zu den Auswirkungen der Aufzonung des Amag Areals auf das gesamte Quartier sei nicht gemacht worden. Die von der Stadt in der 2. Auflage OPR gemachten ergänzenden Ausführungen zur Begründung der Aufzonung stellten keine solche vertiefte Analyse dar und genügten den Anforderungen einer solchen Analyse in keiner Weise, zumal die Stadt als Eigentümerin eines grossen Teils des Areals an dieser Aufzonung ein eigenes, unmittelbares Interesse habe und damit die Neutralität der zusätzlichen Ausführungen der Stadt eher fraglich sein dürften. Die Stadt als Eigentümerin sei in dieser Hinsicht befangen. Auch befänden sich in unmittelbarer Nähe des Amagareals Wohnzonen und

Strukturgebiete. Es könne auch auf die Atriumssiedlung am Rosenweg verwiesen werden, praktisch neben dem aufzunehmenden Areal. Die unnötige Aufzonung nehme auf das Quartier in keiner Weise Rücksicht. Erst mit einer fachlich unabhängigen Analyse, welche nicht nur die Anliegen der Stadt, sondern auch diejenigen der Anwohner und des Quartiers angemessen berücksichtige, könne ein Entscheid gefällt werden.

### 3.3.12.4.2 Vorbringen der Vorinstanz

Im Raumplanungsbericht vom 29. Mai 2020 wird bezüglich des AMAG-Areals ausgeführt (S. 60), das Gebiet habe wegen dem Wegzug der AMAG seine ursprüngliche Nutzung verloren und solle einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der westliche Perimeter-Teil sei bisher der Kernzone Ko3 zugewiesen gewesen, was mit der Zuweisung zur M4 praktisch übernommen werde. Die Massstäblichkeit und Körnung der Bebauung ergebe sich aus dem räumlichen Bezug zur PH im Norden. Die bisher in der ÖBA liegenden Bauten würden von Nutzungen im öffentlichen Interesse belegt. Mit Blick auf die Zukunft sollten diese Bauten auch Büros zugänglich sein, welche nicht öffentlichen Zwecken dienen. Eine Mischzone lasse nun die bestehenden Nutzungen zu und öffne das Spektrum für andere Nutzungen. Die bestehende Bebauungsstruktur sei mehrheitlich 4-geschossig. Damit das Areal räumlich zusammenhängend und nutzungsmässig flexibel weitergeplant und -bebaut werden könne, werde die Zone M4 daher über den gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gelegt.

In ihrem Entscheid vom 15. Juni 2021 (S. 15 ff.) erwog die Vorinstanz, der Abschnitt entlang der Baselstrasse (zusammen mit dem Areal der Pädagogischen Hochschule) bilde bereits heute einen Bruch in der Abfolge der historischen Baselsstrasse. Dieser könne und solle nicht reversibel sein. Stattdessen könne es zu einer stadträumlichen Klärung führen, wenn der Abschnitt als räumliche Einheit gelesen werde. Dazu trage die Zonierung M4 (4 Vollgeschosse) bei, welche im Übrigen die bisherigen Zonierungen Ko3 (3 Vollgeschosse plus Attika), OeBAb (Gestaltungsplan ab 3 Vollgeschossen) und W3b (3 Vollgeschosse plus Attika) höhenmässig nicht übertreffe. Die KPU sei bei einer vertieften Prüfung zum Schluss gelangt, den Einsprechenden sei dahingehend beizupflichten, dass eine einheitliche Zonierung über den gesamten Gestaltungsplanperimeter zusätzliche Brüche schaffe, insbesondere zu den umliegenden Wohngebieten. Die Parzellen GB Nrn. 303 und 304 seien aus diesem Grund der Wohnzone W4a zuzuteilen und nicht wie geplant der Mischzone. Gleichzeitig habe sie eine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen dieser Grundstücke vorgenommen, indem diese neu der ES II zugeordnet würden. Die zu genehmigende Anpassung (Zonierung und Lärmempfindlichkeitsstufe) sei den Einsprechenden sowie der Eigentümerin der Nachbarliegenschaft am 12. Februar 2021 zur Kenntnis gebracht worden (§ 19 PBG). Der Zuteilung von GB Nr. 303 in die Wohnzone hätten sämtliche Einsprechenden schriftlich zugestimmt. Ebenso der Zuteilung der GB Nrn. 303 und 304 in die ES II.

Die bestehende Wohnbaute auf GB Nr. 303 liege aktuell in einer W3b (nicht wie teilweise vorgebracht in einer W3a) und umfasse 4 Vollgeschosse. Eine W3a oder W3b OPR stelle für diesen Wohnbau daher keine angemessene Grundzonierung dar. Eine Abstufung von der M4 mit einer GFZo max. von 1.6 (Grundstücke im GP-Perimeter) über die W4a mit einer GFZo von 0.8 zur südlich gelegenen W3b mit einer GFZo von 0.6 schaffe massvolle Übergänge. Im Grundbuch eingetragene Höherbauverbote (Art. 680 Abs. 2 und 686 ZGB; § 254 EG ZGB) bedeuteten eine dem Bauenden verträglich auferlegte Verpflichtung, eine in der örtlichen Bauordnung festgesetzte maximale Bauhöhe auf ein vereinbartes Mass herabzusetzen. Mit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch würden die Möglichkeiten, im Rahmen eines Gestaltungsplans von der zulässigen Geschossigkeit oder festgelegten Gebäudehöhe abzuweichen, aufgehoben. Die Befürchtungen, der Gestaltungsplan ermögliche eine noch höhere Bauweise, sei daher unbegründet. Jede Zonenplanung sei letztlich dadurch gekennzeichnet, dass irgendwo eine Grenze zwischen den verschiedenen Zonen gezogen werden müsse, wie dies auch vorliegend der Fall sei. Mit der geplanten Abstufung innerhalb des GP-Perimeters würden keine «Inseln» geschaffen, sondern Übergänge, die aus raumplanerischer Sicht sinnvoll und vertretbar seien.

Dem Nachtrag zum Raumplanungsbericht vom 9. August 2021 lässt sich bezüglich der vorgenommenen Anpassung entnehmen (S. 7), das AMAG-Areal bilde zusammen mit dem Areal der Pädagogischen Hochschule bereits heute einen Bruch in der Abfolge der historischen Basilstrasse. Dieser könne und solle nicht reversibel sein. Stattdessen könne es zu einer stadträumlichen Klärung führen, wenn der Abschnitt als räumliche Einheit gelesen werde. Dazu trage die Zonierung M4 (4 Vollgeschosse) bei, welche im Übrigen die bisherigen Zonierungen Ko3 (3 Vollgeschosse plus Attika), OeBAb (Gestaltungsplan ab 3 Vollgeschossen) und W3b (3 Vollgeschosse plus Attika) höhenmässig nicht übertreffe. Tatsächlich habe sich anlässlich der Einsprachebehandlung gezeigt, dass eine einheitliche Zonierung über den gesamten Gestaltungsplanperimeter zusätzliche Brüche schaffe, insbesondere zu den umliegenden Wohngebieten. Die Parzellen GB Nrn. 303 und 304 würden aus diesem Grund der Wohnzone W4a zugeteilt. Eine Abstufung von der M4 mit einer GFZo max. von 1.6 (Grundstücke im GP-Perimeter) über die W4a mit einer GFZo von 0.8 zur südlich gelegenen W3b mit einer GFZo von 0.6 schaffe massvolle Übergänge. Durch die Umzonung von einer Misch- in eine Wohnzone, würden die Grundstücke neu der ES II zugeordnet.

Im Entscheid vom 22. Februar 2022 (S. 11 ff.) führt die Vorinstanz aus, vorab zurückzuweisen sei der Vorwurf, die Stadt versuche im Eigeninteresse eine unnötige und unverhältnismässige Aufzonierung zu Lasten eines gewachsenen Quartiers durchzusetzen. Es handle sich vorliegend nicht um eine Aufzonierung, sondern um die korrekte Zonenzuteilung. Die konkrete Dichte werde mit einem Gestaltungsplanverfahren festgelegt. Vorweg sei folgendes zu präzisieren: Obwohl im Nachtrag zum Raumplanungsbericht nicht explizit erläutert, gelte die Erklärung, mit der Abzonierung Brüche zu vermeiden, sowohl für die Höhe als auch die Dichte der Bebauung, zudem die Nutzung und damit verbunden auch für die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen. Die nachfolgende Abbildung 5 [4] (Nord-Süd-Terrainschnitt) zeige für Flachdachbauten die aktuell zulässigen Gebäudehöhen gemäss bisheriger Messweise (schwarz dargestellt). Die zulässigen Gesamthöhen seien in grün dargestellt, jeweils für die geltende Zonierung nach der Ortsplanungsrevision. Hier werde die neue Messweise angewendet.

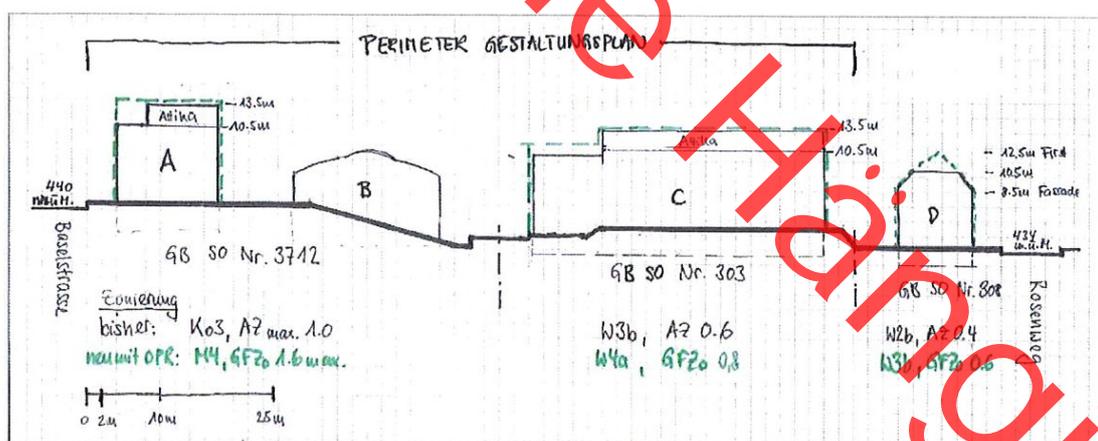


Abbildung 4: Schnittskizze Nord-Süd durch das ex-AMAG-Areal, mit Angaben zu den Zonen und maximal zulässigen Höhen und Dichten, sowohl bisher (schwarz) als neu mit OPR (grün). Terraingrundlage: sogis

Die Kommission für Planung und Umwelt (KPU) habe sich den Vorbringen der Einsprechenden am 22. November 2021 erneut angenommen. Mit der Festlegung einer W4a für GB SO Nrn. 303 (markiert mit 'C') und 304 entspreche die zulässige Gesamthöhe für einen Flachdachbau der Gebäudehöhe inkl. Attika in der bisherigen W3b. Die bestehende Baute auf GB SO Nr. 303 weise vier Vollgeschosse auf, sowie gemäss Analyse eine GFZo 0.72, was annähernd der zulässigen Dichte einer W4a von GFZo 0.8 entspreche. Im Schnitt oben und bei Betrachtung des Stadtmodells zeige sich, dass GB SO Nr. 303 deutlich tiefer liege als der benachbarte Kontext und daher bezüglich Höhe bereits heute ein massvoller Übergang bestehe. Dies treffe auch auf den Übergang nach Westen, ins Strukturgebiet, zu. Eine W4a an diesem Standort sei daher aufgrund der

Höhe und der Dichte angemessen. Eine W3b (welcher die Parzellen südlich von GB SO Nrn. 303 und 304 zugeteilt seien) weise eine GFZo von 0.6 auf. Die von den Einsprechern geforderte W3a mit einer GFZo von 0.5 würde demnach nicht nur die Bestandesbaute auf GB SO Nr. 303 ins Widerrecht setzen, sondern bezüglich Dichte einen Bruch schaffen anstelle eines massvollen Übergangs von der Mischzone M4 zur Wohnzone W3b im Süden. Das an die Baselstrasse angrenzende Grundstück GB SO Nr. 3712 solle der Mischzone M4 zugeordnet werden. Bei dieser Zonierung gelte bei einem Flachdachbau eine zulässige Gesamthöhe von 13.5 m (vgl. 6 nZR). Dies entspreche der Gebäudehöhe der bisherigen Zone Ko3 inkl. Attika (vgl. § 26 BZR). Der Vergleich bisher (schwarz) und neu (grün) werde in der obenstehenden Abbildung links (markiert mit 'A') dargestellt. Mit der zulässigen Ausnützungsziffer (AZ) 1.0 für die Ko3 bisher bestehe bereits in der bisherigen Zonierung ein vermeintlicher Dichtebruch zur GB SO Nr. 3454 mit einer AZ 0.3. Mit der Bebauung auf GB SO Nr. 3712 werde jedoch ein massvoller Übergang zur Parzelle GB SO Nr. 3454 der Einsprechenden geschaffen. Darüber hinaus sei ebenfalls der Terrainverlauf zu beachten: Die voranstehende Abbildung zeige, dass ein gegen die Baselstrasse eingeschossig in Erscheinung tretender Bau (markiert mit 'B'), baurechtlich gegen Süden hin drei Vollgeschosse aufweise. Die Beanstandungen, die Zonierung im Gestaltungsperimeter führe zu vermeidbaren Brüchen mit dem umliegenden Wohngebiet sei nach dem Gesagten als unbegründet abzuweisen. Sowohl der rechtskräftige Gestaltungsplan Baselstrasse/Untere Sternengasse (RRB Nr. 1691/84) wie auch die Dienstbarkeiten, welche auf der der heutigen Ko3 basierten (mit einer bereits viel höher zulässigen Dichte als bei den Nachbarparzellen), zeigten beispielhaft auf, wie die erforderliche Sorgfalt bei den Übergängen gewährleistet werden könne. Die Einsprechenden beanstandeten weiter, der bestehende Gestaltungsplan sei bei der Planung in keiner Weise berücksichtigt worden. Dies, obwohl dieser mit definierten Bauhöhen im verbleibenden Teil der Mischzone (auf 444.5 m) auch zum Schutz der Parzelle GB SO Nr. 3454 beitrage. Die festgelegten Baufelder im westlichen Teil des Perimeters würden zudem eine grossflächige Bebauung verhindern.

### 3.3.12.4.3 Würdigung

Eine Befangenheit der Stadt Solothurn als Eigentümerin des Grundstückes GB Solothurn Nr. 303 ist mit Blick auf vorstehende Ausführungen (Ziff. 3.3.12.3) zu verneinen. Es obliegt der Vorinstanz von Gesetzes wegen, die Ortsplanung vorzunehmen. Dass dabei auch eigene Grundstücke betroffen sind, liegt in der Natur der Sache und vermag keine Befangenheit zu begründen. Die Ausführungen der Vorinstanz lassen denn auch keine solche erkennen. Im Gegenteil: Die Vorinstanz begründet unter Zuhilfenahme von Abbildungen – in diesem Punkt geradezu vorbildlich –, weshalb die neue Zonierung der bereits bestehenden Zonierung annähernd entspricht und wie eine Abstufung gegenüber den bestehenden Wohnquartieren erreicht wird. Von einer unverhältnismässigen und planerisch nicht begründbaren Aufzonung kann nicht die Rede sein. Zu Recht führt die Vorinstanz aus, dass der «Bruch» in der Abfolge der historischen Baselstrasse nicht mehr reversibel ist. Dies ist auch ohne Bezug zum Areal der nördlich der Baselstrasse gelegenen Pädagogischen Hochschule der Fall, weshalb es auch keine Rolle spielt, dass die Bauten des AMAG-Areals in Erscheinung treten, während nördlich der Baselstrasse lediglich das Hallenbad ersichtlich ist. Gemäss Raumplanungsbericht vom 29. Mai 2020 ergibt sich denn aus dem räumlichen Bezug auch bloss die Massstäblichkeit und Körnung der Bebauung. Soweit die Beschwerdeführer 14 Bezug nehmen auf die Vorprüfungsberichte, welche den flächigen Aufzonungen kritisch gegenübergestanden hätten, ist anzumerken, dass mit der Kritik im ersten Vorprüfungsbericht nicht das AMAG-Areal gemeint war (welches keine flächige Aufzonung darstellt) und die Vorinstanz die Aufzonungen zudem durchaus nachbegründet hat, wie dies der zweite Vorprüfungsbericht auf Seite 5 festhält.

Im Ergebnis trägt die Planung dem heutigen Bestand Rechnung. Mit der neu anstelle der Mischzone M4 geplanten Wohnzone W4a mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II im südlichen Teil des Areals wird ein massvoller Übergang geschaffen bzw. beibehalten. Die Beschwerdeführer 14 vermögen nicht aufzuzeigen, inwiefern die Planung rechtswidrig oder unzweckmässig wäre, so-

weit sie sich überhaupt mit den Überlegungen der Vorinstanz auseinandersetzen. Die Argumentationen der Vorinstanz sind nachvollziehbar, eine weitergehende Analyse durch eine weitere Fachstelle ist nicht notwendig. Die geplante Zonierung ist recht- und zweckmässig, die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.12.5 Höherbaubeschränkung

#### 3.3.12.5.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 14 machen geltend, im Grundbuch sei mit Dienstbarkeitsvertrag vom 23. Oktober 1963 (Reg. Nr. D.UEB/002439) auf ihrer Parzelle GB Nr. 3454 zu Lasten der Parzelle GB Nr. 3712 (AMAG) ein Höherbauverbot eingetragen. Es bestehe eine Höherbaubeschränkung von 7.5 m ab der Grenze auf einer Tiefe von ca. 27 m, die eingehalten werden müsse. Diese Tatsache hätten sie in der Einsprache einer massiven Aufzonierung entgegengehalten. Dazu enthalte der Gemeinderatsbeschluss den enigmatischen Kommentar, mit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch würden die Möglichkeiten, im Rahmen eines Gestaltungsplanes von der zulässigen Geschossigkeit oder festgelegten Gebäudehöhe abzuweichen, aufgehoben. Die im Dienstbarkeitsvertrag ausgehandelte Höherbaubeschränkung von 7.5 m zeige, dass die neu vorgesehene Zone M4 mit einer Gebäudehöhe von 15.5 m und einer AZ von max. 1.6 völlig unverhältnismässig sei. Dies umso mehr, wenn in Betracht gezogen werde, dass die Migros heute in eingeschossigen Bauten auch sehr gute Umsätze generiere.

#### 3.3.12.5.2 Würdigung

Soweit die Beschwerdeführer 14 den öffentlich-rechtlichen Schutz ihrer Dienstbarkeit immer noch begehren, ist ihre Beschwerde abzuweisen, zumal die Höherbauverbote privatrechtlicher Natur sind und keinerlei Anspruch besteht, dass private Baubeschränkungen bei der Ortsplanung berücksichtigt werden. Andernfalls könnten Private mittels Vereinbarungen verbindlich die Weichen für die Ortsplanung stellen. Die Vorinstanz hat mit ihrem Kommentar offenbar ausdrücken wollen, dass die Höherbauverbote der üblicher Weise (in einem gewissen Rahmen) zulässigen Abweichung im Rahmen eines Gestaltungsplan entgegenstünden bzw. dass von diesen vorgegebenen Höhen auch mit einem Gestaltungsplan nicht abgewichen werden könne. Sie führt denn auch aus, die Befürchtungen, der Gestaltungsplan ermögliche eine noch höhere Bauweise, sei daher unbegründet.

### 3.3.12.6 Kindergarten / Zonierung GB Solothurn Nr. 304

#### 3.3.12.6.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 14 machen geltend, der Kindergarten Untere Sternengasse werde – anders als andere Kindergärten – nicht aufgehoben, weshalb die Zuteilung von GB Solothurn Nr. 304 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bestehen bleiben müsse. Dem Raumplanungsbericht könne auf S. 49 entnommen werden, dass einige Standorte nicht mehr für öffentliche Nutzungen beansprucht würden, weshalb eine Zuweisung zu der dem Kontext entsprechenden Wohnzone erfolge. Der Umkehrschluss aus diesen klaren Ausführungen könne nicht anders lauten, als lediglich diejenigen Zonen, in den ein Kindergarten aufgehoben werde, in die Wohnzone überführt würden. Der Kindergarten untere Sternengasse bleibe aber bestehen und erfülle nach wie vor eine öffentliche Aufgabe. Parzellen, die der Gemeinde gehörten und einem öffentlichen Zweck gewidmet seien, gehörten in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

### 3.3.12.6.2 Würdigung

Wie vorstehend angeführt, war von Seiten der Vorinstanz ursprünglich angedacht, das ganze AMAG-Areal einer Mischzone M4 zuzuweisen, um die Bauten auch Büros zugänglich zu machen, welche nicht öffentlichen Zwecken dienen. Aufgrund der mit der zweiten Auflage vorgenommenen Abstufung im südlichen Bereich kommt die Parzelle nun in die Wohnzone W4a (ES II) zu liegen. Die Überlegungen der Vorinstanz, die Bauten mit Blick auf die Zukunft auch anderen Nutzungen zugänglich zu machen, sind nachvollziehbar. In Anbetracht dessen, dass der Kindergarten – gleich wie eine Kindertagesstätte oder ein Hort – in der Wohnzone zonenkonform ist, ist die Umzonung nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.12.7 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführer 14 unterliegen, weshalb sie Verfahrenskosten zu bezahlen haben. Diese sind mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu verrechnen. Es ist keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

### 3.3.13 Beschwerde von Markus Bomonti, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn (Beschwerdeführer 15), v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, Morandi Schnider Rechtsanwälte und Notare, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen vom 7. Juli 2021

Mit Beschwerde vom 7. Juli 2021 beantragte der Beschwerdeführer 15, der Entscheid der Vorinstanz über den Genehmigungsantrag vom 15. Juni 2021 (Geschäfts-Nr. 42) sei nicht zu genehmigen.

Mit einlässlicher Beschwerdebegründung beantragte der Beschwerdeführer 15, neu vertreten durch Rechtsanwalt Simon Schnider, Folgendes:

1. Der Beschluss des Gemeinderats vom 15. Juni 2021 sei, soweit damit die Einsprache des Beschwerdeführers 15 gegen die Umzonung der Zone RRB 80/00 [RRB Nr. 80 vom 18. Januar 2000] in eine Wohnzone W3-W5a abgewiesen wird, aufzuheben.
2. Es sei die Zone RRB 80/00 in der Wohnzone W2 zu belassen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

#### 3.3.13.1 Anspruch auf rechtliches Gehör

##### 3.3.13.1.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 15 macht zunächst geltend, die Vorinstanz habe ihre Begründungspflicht verletzt. Der angefochtene Beschluss äussere sich lediglich in äusserst rudimentärer Art und Weise zu den im Rahmen der Einsprache vorgebrachten Punkten. Im Wesentlichen würden im Beschluss nochmals die Äusserungen des Beschwerdeführers wiedergegeben, ohne jedoch konkret auf die einzelnen Rügen einzugehen. Es werde lediglich ausgeführt, dass mit der OPR indes keine Planung genehmigt, sondern die Grundlage bezüglich Zonierung und Erschliessung geschaffen werde. Mit den Instrumenten der Ortsplanung werde eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr für das gesamte Gebiet der Stadt vorgenommen, wobei auch die Belastbarkeit der einzelnen Strassenabschnitte berücksichtigt werde. Die Befürchtungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bzw. einer Überlastung der Erschliessungsstrasse würden sich als unbegrün-

det erweisen. Die Vorinstanz habe es somit vorliegend unterlassen, auf die konkreten Einspruchepunkte einzugehen. Die Vorinstanz habe ihren Entscheid vorliegend nur unzureichend begründet und dadurch das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers in erheblicher Weise verletzt. Eine sachgerechte Anfechtung werde dem Beschwerdeführer verunmöglicht, zumal der Beschluss der Vorinstanz nicht ansatzweise begründet worden sei. Sie habe sich damit begnügt, die allgemeine Situation wiederzugeben.

### 3.3.13.1.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog mit Beschluss vom 15. Juni 2021 (S. 21) Folgendes: «In ähnlicher Weise argumentiert auch der Einsprecher Nr. 85 und beantragt die Nichtgenehmigung des Zonenplans 1 im Gebiet Wildbach. Die Planung nehme keine Rücksicht auf die Nachbarschaft und die bestehende Struktur des oberen Brühls, bringe Mehrimmissionen mit sich und es drohe ein massiver Aussichts- und Lichtenzug. Die über die Platanenallee vorgesehene Erschliessung führe zu zusätzlicher Lärmbelastung. Ausserdem entspreche die am Rande des Stadtgebiets geplante W3-W5a nicht der Siedlungsentwicklung nach innen und stehe im Widerspruch zu den Planungsgrundsätzen gemäss § 2 lit. c und d nZR. Die temporeduzierten Erschliessungsstrassen (Buchenstrasse, Brühlstrasse, Brunngrabenstrasse) seien für eine derartige Überbauung nicht konzipiert und eine vernünftige Anbindung an die Hauptstrassen sei nicht vorhanden. Der Einsprecher wiederholt auf Stufe der Ortsplanung in weiten Teilen, was bereits im Gestaltungsplanverfahren Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» vorgebracht wurde. Mit der OPR wird indessen keine Planung genehmigt, sondern die Grundlage bezüglich Zonierung und Erschliessung geschaffen. Mit den Instrumenten der Ortsplanung (Zonierung, Netzplan, Rahmenplan Mobilität [Gebietstypen, Parkierung und Reduktionsfaktoren]) wird eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr für das gesamte Stadtgebiet vorgenommen. Dabei wird auch die Belastbarkeit der einzelnen Strassenabschnitte berücksichtigt. Die Befürchtungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bzw. einer Überlastung der Erschliessungsstrassen erweisen sich als unbegründet. Die Einsprache ist abzuweisen.»

### 3.3.13.1.3 Würdigung

Nach § 21 Abs. 1 VRG sind Verfügungen und Entscheide «... soweit nötig oder durch Gesetz vorgeschrieben ...» zu begründen (Ausnahmen: vgl. § 21<sup>bis</sup> VRG). Als Teilaspekt des rechtlichen Gehörs ist der Anspruch des Rechtsunterworfenen auf Begründung ferner verfassungsrechtlich geschützt (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV). Gemäss ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die Begründung eines Entscheides so abgefasst sein, dass die betroffene Person ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur dann möglich, wenn sowohl sie als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sich diese ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. etwa: BGE 138 IV 81, Erw. 2.2; BGE 136 I 229, Erw. 5.2; BGE 134 I 83 Erw. 4.2; BGE 112 Ia 107, Erw. 2b).

In der Tat scheint diese Begründung mit Ausnahme der Verkehrssituation lückenhaft. Die Vorinstanz hat aber unter dem Titel «F. Wildbach» ab S. 20 des Beschlusses vom 15. Juni 2021 in Bezug auf die Verdichtung am Siedlungsrand Folgendes ausgeführt: «Was die Rüge der Verdichtung am Stadtrand betrifft, kann grundsätzlich auf die Argumentation des Gemeinderats im Beschluss vom 18. Juni 2019 im Zusammenhang mit den Einsprachen zum Verfahren Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» verwiesen werden: Zum einen sollen gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche, zum anderen ist die Aufzonung - im Vergleich zur näheren Umgebung, wo bereits Wohnüberbauungen in der Mischbauweise stehen - nicht übermässig. Im Gegenteil genügt

die bisherige Zonierung dem Grundsatz des häuslicheren Umgangs mit dem Boden nicht mehr. Des Weiteren bestätigte das Amt für Raumplanung bereits in seinem Vorprüfungsbericht im Jahr 2013, die angestrebte Dichte an fraglicher Lage sei angebracht. Daran hat sich zwischenzeitlich nichts geändert. Auch ist heute nicht mehr von einer peripheren Lage, sondern von einem Gebiet innerhalb des Siedlungsraumes auszugehen, welches sich zwischen den nahe gelegenen Bahnhaltstellen Bellach und Allmend befindet.»

Die vorstehenden Erwägungen wurden zwar mit Bezug auf einen anderen Einsprecher gemacht, betreffen aber gleichermaßen erkennbar die Zonierung im Gebiet «Wildbach». Die Vorinstanz leitet die Begründung beim Beschwerdeführer 15 denn auch mit «[i]n ähnlicher Weise argumentiert auch der Einsprecher Nr. 85» ein. Insofern war es dem Beschwerdeführer 15 durchaus zuzumuten, den gesamten Abschnitt «F. Wildbach» anzusehen (bzw. ist es – wie andernorts ausgeführt – zuzumuten, den gesamten Entscheid zu lesen). Auch wenn es redaktionell unglücklich erscheinen mag, ist im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine Verletzung der Begründungspflicht zu erkennen. Im Übrigen war es dem Beschwerdeführer 15 durchaus möglich, den Entscheid sachgerecht anzufechten, wie seine Beschwerdebegründung vom 8. Juli 2022 zeigt. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.13.2 Zonierung RRB 80/00 (Perimeter Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach»)

#### 3.3.13.2.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 15 führt aus, im Rahmen der OPR solle die Zone RRB 80/00 von der Wohnzone W2 neu der Wohnzone W3-W5a zugeordnet werden. Die W3-W5a dürfe mit drei- bis zu fünfgeschossigen Gebäuden bebaut werden. Eine solche Planung widerspreche dem Prinzip der Siedlungsentwicklung nach innen und sei entsprechend offensichtlich unzweckmässig. Die in der Zone RRB 80/00 geplante Überbauung bzw. die Aufzoning von W2 zu W3-W5a an sich entspreche nicht dem Prinzip der Siedlungsentwicklung nach innen. Vielmehr werde dadurch beabsichtigt, das Siedlungsgebiet dadurch noch weiter gegen Westen auszudehnen. Lücken in den Innenräumen würden demgegenüber durch die vorliegende Planung nicht geschlossen. Bei RRB 80/00 handle sich um ein Gebiet an peripherer Lage. Die Bebauung werde weiter in die Landschaft hinein vorgenommen, was jedoch gegen das Prinzip der Siedlungsentwicklung nach innen verstosse. In planerischer Hinsicht sei es äusserst fragwürdig, eine Wohnzone W2, die zudem in Richtung einer Landwirtschaftszone ausgerichtet sei, eine Umzoning in eine Wohnzone W3-W5a vorzunehmen. Die vorliegende Planung sei offensichtlich unzweckmässig. Im Raumplanungsbericht werde überdies festgehalten, dass die W3-W5a in der Weststadt die bisherige Wohnzone W3b (drei Vollgeschosse plus Attika) ersetze (vgl. S. 40). Vorliegend handle es sich jedoch um eine Wohnzone W2, welche neu der W3-W5a zugeordnet werden soll. Entgegen den Ausführungen im Raumplanungsbericht handle es sich bei RRB 80/00 somit nicht um eine Wohnzone W3b, weshalb es sich bei der vorliegenden Aufzoning um eine «grosse» Aufzoning handle. Dadurch, dass dieser Umstand nicht offengelegt werde, könne eine gewisse Irreführung nicht von der Hand gewiesen werden. Die vorliegende Planung widerspreche somit nicht nur dem Räumlichen Leitbild, welches behördenverbindlich sei, sondern auch dem Raumplanungsbericht. Im ersten Vorprüfungsbericht werde in genereller Weise ausgeführt, dass die zahlreichen flächigen Aufzonungen von W2 in W3 bzw. W3 in W4 als kritisch erachtet würden. Die Neuuzuordnung der Zone habe (mindestens) eine Verdoppelung der zulässigen Geschosse zur Folge. Die Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe in der Zone RRB 80/00 habe unweigerlich auch eine Erhöhung der Lärmbelastung zur Folge. Die betreffenden Lärmimmissionen seien einerseits durch die erhöhte Anzahl im betreffenden Gebiet wohnhafter Personen und andererseits durch den dadurch entstehenden Mehrverkehr - sei es durch die Anwohner selber oder aber deren Besuchenden - bedingt. Die vorgesehenen Gebäudehöhen führten neben den zusätzlichen Lärmimmissionen überdies auch zu einem enormen Aussichts- und insbesondere zu einem übermässigen Lichtentzug. Die Erschliessung der gesamten Zone RRB 80/00 sei lediglich über die Platanen-

allee vorgesehen, welche direkt an der Wohnung des Beschwerdeführers 15 vorbeiführe. Sämtliche (künftigen) Anwohner der Zone RRB 80/00 müssten somit über die Platanenallee fahren, um zu ihren Wohnungen zu gelangen. Wie bereits dargelegt, zeigten sämtliche Fenster des Beschwerdeführers 15 auf diese Erschliessungsstrasse und die Zone RRB 80/00. Somit zeige auch das Schlafzimmer des Beschwerdeführers 15 in diese Richtung. Dem Beschwerdeführer 15 werde es somit nicht möglich sein, eines seiner Fenster zu öffnen, ohne den Lärm der vorbeifahrenden Autos zu hören.

#### 3.3.13.2.2 Vorbringen der Vorinstanz

Für die Ausführungen der Vorinstanz kann auf die vorstehend unter Ziffer 3.3.13.1 zitierten Abschnitte verwiesen werden.

#### 3.3.13.2.3 Würdigung

Die Argumentation des Beschwerdeführers 15 hinsichtlich der Siedlungsentwicklung nach innen geht fehl. Bei der in Frage stehenden Parzelle GB Solothurn Nr. 2004 im Halte von rund 3.75 Hektaren handelt es sich längst um Bauzone, welche selbstverständlich zum Siedlungsgebiet zählt. Das Siedlungsgebiet wird durch vorliegende Planung nicht verändert. Korrekt ist einzig, dass die Lage der Aufzoning – mit Blick auf das Siedlungsgebiet der Stadt Solothurn – peripher ist. Das Gebiet ist aber nicht abgelegen, wie dies vielleicht bei anderen Gemeinden am äusseren Siedlungsrand der Fall wäre. So erwähnt die Vorinstanz zu Recht die in Gehdistanz liegenden Bahnhöfe Bellach und Solothurn Allmend. Auch das Amt für Raumplanung begrüsst im Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2018 die Aufzoning (S. 10): «Die beabsichtigte Dichtezunahme erachten wir als sinnvoll, insbesondere für das noch unbebaute Areal Wohnpark Wildbach.»

#### 3.3.13.2.4 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 15 macht weiter geltend, sämtliche Siedlungsabfälle (Müll, Grünabfuhr etc.) sollen ebenfalls über die Platanenallee entsorgt werden. Dies führe neben den durch die entsprechenden Müllabfuhrwagen verursachten zusätzlichen Lärmimmissionen überdies auch zu enormen Geruchsmissionen, zumal es sich um eine Siedlung von erheblicher Grösse handeln werde. Der Beschwerdeführer 15 werde hiervon besonders betroffen sein, zumal sämtliche Fenster seiner Wohnung auf eben diese Platanenallee zeigten. Es sei ihm somit nicht möglich, Fenster auf einer anderen Seite zu öffnen, um dadurch den Geruchsmissionen zu entkommen.

#### 3.3.13.2.5 Würdigung

Zunächst einmal dürfte die Müllabfuhr auch die Adresse (bzw. die Sammelstelle) des Beschwerdeführers 15 bedienen. Abgesehen davon ist nicht ersichtlich, inwiefern die Grösse der Siedlung zu erheblichen Geruchsmissionen führen sollte, sofern dereinst – wie von der Kantonalen Bauverordnung in § 43 gefordert – geeignete Abstellplätze für Abfallbehälter geschaffen werden (von welchen der Beschwerdeführer 15 mindestens durch den Baulinienabstand auf GB Solothurn Nr. 4742 und eine Strasse mit Trottoir getrennt wäre). Nach der Argumentation des Beschwerdeführers 15 müsste der Gestank in grösseren Städten der Schweiz unerträglich sein, was offensichtlich nicht der Fall ist.

Soweit der Beschwerdeführer 15 überdies rügt, das Bauvorhaben (Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach») sei nicht mehr rechtsgenügend mit Profilen ausgesteckt, verkennt er, dass lediglich die Zonierung Gegenstand der Ortsplanungsrevision bildet und die Profile demnach nicht von Belang sind. Ebenfalls verfehlt ist der Einwand des Entzuges von Licht und Aussicht. Dies ist nicht eine Frage der Zonierung, sondern der (späteren) Einhaltung der Grenzabstände. Werden die Grenzabstände eingehalten, ist der Wohnhygiene Genüge getan und

kein übermässiger Schattenwurf anzunehmen (vgl. VWBES 2021.380 vom 31. Mai 2022, E. 2.9, mit Verweis auf SOG 2013 Nr. 18). Ein Rechtsanspruch auf Aussicht besteht überdies nicht.

Soweit der Beschwerdeführer 15 schliesslich geltend macht, die Vorinstanz unterschreite das ihr zukommende Ermessen, indem sie es unterlasse, sachliche Unterscheidungen zu treffen, obwohl sie angezeigt wären, erschliesst sich nicht, welche dies denn wären. Auch in der Art und Weise, wie die Vorinstanz die Einsprachen behandelt hat, liegt keine Ermessensunterschreitung. Dass die Einsprachen vorbehandelt wurden, führt nicht dazu, dass die Vorinstanz kein Ermessen mehr ausüben konnte. Mit anderen Worten liegt im Entscheid, die Einsprachen so abzuhandeln, wie dies die Verwaltung vorsah, keine Unterschreitung des Ermessens. Im Übrigen war eine Mehrheit des Gremiums offenbar der Ansicht, sie hätten sich genügend mit der Materie auseinandersetzen können. Sämtlichen Kritikern stand zudem die Möglichkeit offen, die Akten einzusehen und sich mit gewissen Themen vertieft zu beschäftigen.

Nach dem Gesagten ist nicht ersichtlich, inwiefern die geplante Zonierung rechtswidrig oder unzweckmässig wäre. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.13.3 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Der Beschwerdeführer 15 unterliegt, weshalb er die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 1'200.00 zu bezahlen hat. Diese sind mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu verrechnen. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer 15 keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

3.3.14 Beschwerde der Alphons Glutz-Blotzheim AG, Obachstrasse 31, 4500 Solothurn, Segetz AG, Segetzstrasse 13, 4500 Solothurn und Glutz AG, Segetzstrasse 13, 4500 Solothurn (Beschwerdeführerinnen 21, 22 und 23), alle v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, Strausak Rechtsanwälte und Notare, Florastrasse 2, Postfach 756, 4502 Solothurn, vom 9. Juli 2021

Mit Eingabe vom 9. Juli 2021 erhoben die Beschwerdeführerinnen 21, 22 und 23 Beschwerde gegen den Beschluss der Vorinstanz und stellten folgende Anträge:

1. Der angefochtene Entscheid betreffend Einsprache Nummer 79 sei aufzuheben, soweit die Einsprache nicht gutgeheissen worden ist.
2. Es sei den Beschwerdeführerinnen die Frist für die einlässliche Begründung zu verlängern bis Ende August 2021.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Beschwerdebegründung vom 2. Juni 2022 stellte die Beschwerdeführerin 21 folgende Anträge:

1. Es seien die in der nachfolgenden Begründung gestellten Anträge gutzuheissen.
2. Es sei ein Augenschein mit Verhandlung durchzuführen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die in der Begründung gestellten Begehren lauten wie folgt:

1. Antrag 1 zu GB Nrn. 932 und 1102 (Villa Obach): Die GB Nrn. 932 und 1102 seien im Zonenplan 1 als Teile der zusammengehörenden historischen Parkanlage der Villa Obach integral der Bestandeszone zuzuteilen und für den Gewässerraum seien Gewässerbaulinien vorzusehen.
2. Antrag 2 zu GB Nrn. 932 und 1102 (Villa Obach): Auf GB Nrn. 932 und 1102 seien im Erschliessungs- und Baulinienplan
  1. auf die Ausscheidung von Ufergehölz zu verzichten und
  2. die im Gewässerraum befindlichen historischen Bauten und Anlagen der Parkanlage mit Vorbaulinien in ihrem Bestand zu sichern.
3. Antrag 3 (Obach Center, Referenzniveau, Planbeständigkeit): Für das Obach Center auf GB Nr. 5029 sei am Referenzniveau 0 gemäss § 20<sup>bis</sup> BZR und gültigem Erschliessungsplan festzuhalten. Der für das massgebende Referenzniveau zentrale § 20<sup>bis</sup> BZR sei in das nBR zu übernehmen.
4. Antrag 4 zu GB Nr. 5029 (Reduktion der Bauhöhe, Planbeständigkeit): GB Nr. 5029 sei im Zonenplan 1 der AZ-b statt der AZ-a zuzuweisen, eventuell sei in der Baumasstabelle § 6 nZR mit einer Fussnote zur AZ-a ein zusätzliches Attikageschoss zur Maximalhöhe von 16.5 m weiter zuzulassen.
5. Antrag 5 (Eigentumsgarantie): In § 2 lit. b nZR sei der Planungsgrundsatz zu streichen, dass historische und kulturelle Anlagen [gemäss Einspracheentscheid] «nach Möglichkeit für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen» seien.

Ebenfalls mit Beschwerdebegründung vom 2. Juni 2022 stellten die Beschwerdeführerinnen 22 und 23 folgende Anträge:

1. Es seien die in der nachfolgenden Begründung gestellten Anträge gutzuheissen.
2. Es sei ein Augenschein mit Verhandlung durchzuführen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die in der Begründung gestellten Begehren lauten wie folgt:

1. Antrag 1 zu GB Nrn. 914 und 7132: Die bestehenden Baulinien auf GB Nrn. 914 und 7132 gemäss dem rechtsgültigem Erschliessungs- und Baulinienplan, RRB Nr. 573 vom 19. März 2002, seien unverändert in den neuen Erschliessungs- und Baulinienplan zu übernehmen.
2. Antrag 2 zu GB Nr. 1065 (Klassifizierung Bau 10):
  1. Die Klassifizierung von Produktionsgebäude Bau 10, Dammstrasse 55, sei im Zonenplan 2 und im Bauinventar «erhaltenswert».
  2. Die Empfehlung im Inventarblatt BA26011795 sei wie folgt zu präzisieren: «Das Gebäude *sollte* in seinen in Teilen vorhandenen bauzeitlichen charakteristischen Merkmalen unter *Gewährleistung* des sich stetig verändernden industriellen Kontextes erhalten werden.»

3. Antrag 3 zu GB Nrn. 914, 1065 und 7132 (Mindesthöhe Werkareal): In § 6 nZR sei in der Arbeitszone AZ-b die Mindesthöhe zu streichen.
4. Antrag 5 [recte: 4] zu GB Nrn. 914 und 7132 (Grünflächenziffer Werkareal): In § 6 nZR sei in der Arbeitszone AZ-b die Grünflächenziffer zu streichen.

Am 29. September 2023 wurden sowohl in der Angelegenheit der Beschwerdeführerin 21 als auch betreffend die Beschwerdeführerinnen 22 und 23 Augenscheine durchgeführt, für welche im Wesentlichen auf die separaten Protokolle verwiesen wird.

### 3.3.14.1 Anspruch auf rechtliches Gehör

#### 3.3.14.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin 21

Die Beschwerdeführerin 21 macht geltend, gemäss § 9 PBG sei der «Gemeinderat» Planungsbehörde. Im Gegensatz zu den Angestellten der Bauverwaltung würden die Mitglieder des Gemeinderates von den Stimmbürgern gewählt, trügen die entsprechende Verantwortung für ihre Entscheide und genössen die grösste Legitimität. Es erstaune daher, dass die Vorinstanz den von der Bauverwaltung vorbereiteten Beschlussentwurf einfach abgesegnet habe, ohne die Einsprache überhaupt gelesen zu haben (Gemeinderatsprotokoll, Seiten 79 ff). So habe ein Gemeinderatsmitglied geäussert, er habe viel Vertrauen in die Verwaltung und sei überzeugt, dass die Abklärungen seriös vorgenommen wurden. Es sei kaum anzunehmen, dass dieses Vorgehen den rechtstaatlichen Anforderungen genüge.

Weiter führt sie aus, nach solothurnischem Planungsrecht entscheide die Vorinstanz über den Nutzungsplan (§ 9 Abs. 2 PBG). Nach Art. 33 RPG müsse wenigstens eine Beschwerdeinstanz die volle Überprüfung gewährleisten. Die Vorinstanz entscheide nach pflichtgemässen Ermessen. Die Kognition des Regierungsrates beschränke sich indessen auf die Prüfung der Rechtswidrigkeit oder die offensichtliche Unzweckmässigkeit eines Entscheides des Gemeinderats. Der Regierungsrat übe nicht sein Ermessen an Stelle des Gemeinderats aus. Da nun offensichtlich die Vorinstanz lediglich die Entscheidungswürfe der Verwaltung abgesegnet habe, müsse nun beim Regierungsrat die volle Überprüfung möglich sein. Ansonsten würde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin 21 verletzt.

#### 3.3.14.1.2 Würdigung

Zunächst ist festzuhalten, dass sich Art. 33 RPG auf die Beschwerdeinstanz – mithin den Regierungsrat – bezieht und nicht auf den Gemeinderat, welcher Planungsträger ist (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_180/2022 vom 11. August 2023). Für die Kognition des Regierungsrates kann auf Ziff. 3.3.1.1 (Formelles, Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates) verwiesen werden, wonach Art. 33 RPG nicht ausschliesst, dass bloss mit einer gewissen Zurückhaltung in das Planungs Ermessen der Vorinstanz eingegriffen wird. Es ist durchaus üblich, dass die Verwaltung Entscheide vorbereitet. Dabei liegt es im Ermessen der Mitglieder der Vorinstanz, inwieweit sie sich mit der Materie im Detail beschäftigen wollen. Eine Mehrheit des Gremiums war jedenfalls der Ansicht, sich ausreichend mit der Materie auseinandergesetzt haben zu können und hat auf eine Rückweisung des Geschäfts verzichtet. Dies ist in Anbetracht der doch relativ ausführlich wiedergegebenen Einsprachen nachvollziehbar. Eine rechtlich relevante Ermessensunterschreitung ist darin nicht zu erblicken. Dass der Entscheid vorbereitet wurde, führt nicht dazu, dass die Vorinstanz kein Ermessen mehr ausüben konnte. Mit anderen Worten liegt im Entscheid, die Einsprachen so abzuhandeln, wie dies die Verwaltung vorsah, keine Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführerin 21. Sämtlichen Kritikern stand zudem die Möglichkeit offen, die Akten einzusehen und sich mit gewissen Themen vertieft zu beschäftigen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.14.2 Integrale Zuteilung von GB Solothurn Nr. 932 und 1102 im Zonenplan 1 zu der Bestandeszone und Sicherung des Gewässerraums mit Gewässerbaulinien

#### 3.3.14.2.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 21 führt aus, die vom Obach durchflossene Parkanlage umfasse die beiden GB Nrn. 932 (linkes Ufer) und 1102 (rechtes Ufer). Unter bewusstem Einbezug der Bachschleife sei der Park als mit Brücken verbundener Garten angelegt worden. GB Nr. 1102 sei zurzeit der Reservezone zugeteilt, GB Nr. 932 der Bauzone (Freihaltezone). Gemäss Raumplanungsbericht S. 77 sei die Villenanlage mit Park in der Schleife Obach lokalhistorisch und auch räumlich von grosser Bedeutung. Die Einzonung von einer Reservezone in eine Bestandeszone schaffe Rechtssicherheit für die seit langem bewohnte bzw. für Arbeitszwecke genutzte Liegenschaft.

Mit dem Zonenplan 1 solle nun GB Nr. 1102 mit der Villa Obach von der Reserve- teilweise der Bestandeszone zugeteilt werden, der Uferbereich von GB Nr. 1102 von der Reserve- der Uferschutzzone. Der linksufrige Teil der Parkanlage (GB Nr. 932) solle von Freihaltezone in der Bauzone ebenfalls in Uferschutzzone umgezont werden.

Mit der Einsprache sei geltend gemacht worden, die Bestimmungen des neuen Zonenreglements bezweckten gemäss § 1 Abs. 1 die Pflege des Stadtbildes und der Schutz der wertvollen Teile der Stadt. Die im nZR vorgesehenen Bestimmungen von Bestandeszone einerseits und Uferschutzzone andererseits liessen jedoch keinen kohärenten Schutz und auch nicht die in § 22 Abs. 2 neues Baureglement (nBR) geforderte Pflege der weitgehend original erhaltenen Parkanlage zu. Im Gegenteil würden sie ohne Anpassung zu deren Verlust führen, was dem in § 1 nZR definierten Ziel diametral widerspreche. Die Bestandserhaltung sei nicht nur für den im Zonenplan 1 als Bestandeszone ausgewiesenen Teil von GB Nr. 1102, sondern für die Gesamtanlage der Villa Obach mit ihrem vom Obach durchflossenen Park richtig. Mit der auf dem Reissbrett ausgemittelten, widersprüchlichen Teilung der Parkanlage in Bestandes- und Uferschutzzone seien der Schutz der Parkanlage als wertvoller Teil der Stadt (§ 1 nZR) und ihr integraler Erhalt (§ 25 nZR) jedoch nicht mehr umsetzbar. Mit der Uferschutzzone auf den GB Nrn. 932 und 1102 würden die darin befindlichen historischen Bauten und Anlagen sowie die nicht einheimischen, wertvollen Parkbäume rechtswidrig. Der Bestandsschutz der weitgehend original erhaltenen Gesamtanlage würde ohne Not mutwillig aufgegeben: In einer Uferschutzzone würden die Parkbäume dem Gebot einheimischer Ufervegetation, die bestehenden historischen Bauten und Anlagen dem Gebot der Freihaltung widersprechen. Die historischen Ökonomiegebäude, Remise, Brücken und Wege, Zäune, Spalieranlagen, Gewächshäuser, Kleintierställe etc. würden ebenso gefährdet wie der konzeptionell bewusst gepflanzte Parkbaumbestand. Um beide Zielsetzungen Bestandsschutz und Gewässerraumsicherung unter einen Hut zu bringen, sei mit der Einsprache die auf der Hand liegende Lösung beantragt worden, GB Nrn. 932 und 1102 als Teile der zusammengehörenden historischen Parkanlage der Villa Obach integral der Bestandeszone zuzuteilen und für den Gewässerraum Gewässerbaulinien vorzusehen.

Auf die Argumentation der Einsprache gehe die Vorinstanz nicht ein. Die Vorinstanz stelle lapidar fest, es bestehe keine Veranlassung, den Gewässerraum auf GB Nr. 1102 nicht einer Uferschutzzone zuzuweisen. Es sei auch kein Grund ersichtlich, Gewässerbaulinien oder Vorbaulinien festzulegen, um die bestehenden Bauten und Anlagen zu sichern. Die Vorinstanz versuche zu Unrecht, den Erhalt des Gewässerraums auf den genannten Grundstücken als öffentliches Interesse und den Bestandsschutz der historischen Bauten und Anlagen der historischen Parkanlage (entgegen § 25 nZR) als lediglich privates Interesse gegeneinander auszuspielen. In Abweichung zum Antrag der Einsprache und zu den Erwägungen dazu habe der Gemeinderat schliesslich gemäss S. 25 Abs. 2 des Beschlussprotokolls dann aber doch beschlossen, GB Nr. 1102 der Bestandeszone und nur GB Nr. 932 der Uferschutzzone zuzuweisen. Das mache keinen Sinn, da damit auf GB Nr. 1102 der Gewässerraum und auf GB Nr. 932 der Bestand des Parks nicht gesichert seien.

Die Vorinstanz habe sich mit der Problematik der (nicht zwingend) konkurrierenden Zielsetzungen von Bestandesschutz und Gewässerraumsicherung und der von der Beschwerdeführerin 21 aufgezeigten konstruktiven Lösung für GB Nrn. 932 und 1102 nicht auseinandergesetzt. Willkürlich werde ohne weiteres ein überwiegendes öffentliches Interesse behauptet. Effektiv seien jedoch sowohl der Schutz des mitten durch den Park fliessenden Obach als auch der integrale Erhalt des Parks mit seinen historischen Bauten und Anlagen sowie der Parkbepflanzung sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Interesse. Im ersten Fall gehe es um den Schutz des Gewässerraums, im zweiten um den integralen Bestandsschutz der Villa mit zugehörigem Park als eines weitgehend original erhaltenen, funktionsfähigen und bedeutenden Kulturdenkmals Solothurns. Da das in § 22 Abs. 2 nBR und § 25 nZR bekräftigte Ziel des Bestandesschutzes mit einer Uferschutzzone ausgehebelt würde, der Gewässerraumschutz aber auch in Bestandeszonen mit Gewässerbaulinien effektiv gewährleistet werden könne, sei das Festhalten der Vorinstanz an der Ausscheidung einer Uferschutzzone auch offensichtlich unverhältnismässig. Die Vorinstanz mache gegen den Schutz des Gewässerraums durch Gewässerbaulinien die Gleichbehandlung der verschiedenen Grundeigentümer geltend. Die Problematik der Zurückdrängung einer gebotenen Bestandeszone durch eine unzumutbare Uferschutzzone stelle sich allerdings bei keinem anderen privaten Grundstück. Die Vorinstanz habe im Übrigen im Einspracheverfahren bereits auf GB Nr. 932 selbst Gewässerbaulinien anstelle einer Uferschutzzone akzeptiert, wie sie gemäss Gemeinderatsbeschluss auch im Bereich der Altstadt (Aaremauer) vorgesehen seien. Es sei daher nicht einzusehen, weshalb der Gewässerraum auf GB Nr. 932 gegen Osten mit einer Gewässerbaulinie geschützt werden könne, gegen Süden sowie auf GB Nr. 1102 aber nicht.

Gegen die offensichtlich unzutreffende Darstellung der Vorinstanz, in Bezug auf das Grundstück GB Nr. 932 sei die Überführung der bisherigen Freihaltezone in eine Uferschutzzone unbestritten, opponiere die Beschwerdeführerin 21 erneut in aller Form: GB Nr. 932 sei wesentlicher Teil der mit historischen Brücken und Kieswegen verbundenen, eingezäunten Parkanlage der Villa Obach. Sie umfasse mit Gebäude Obachstrasse Nr. 27 die zugehörige Wagenremise sowie die notwendigen Parkplätze. Die Beschwerdeführerin 21 mache ausdrücklich geltend, dass im Sinne von § 25 nZR sowie § 22 Abs. 2 nBR die weitgehend original erhaltene Struktur der gesamten Parkanlage nicht durch Unterteilung in Bestandes- und Uferschutzzone beeinträchtigt und damit praktisch geopfert werden solle. Um für die Villa Obach mit ihrer Parkanlage (GB Nrn. 932 und 1102) den Widerspruch geteilter Zonierung aufzulösen und den Schutz aller Elemente der Parkanlage kompatibel zu machen, müsse die Zwecksetzung der Bestandeszone auch im Gewässerraum der Parkanlage berücksichtigt werden.

### 3.3.14.2.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog im Entscheid vom 15. Juni 2021 (S. 23 ff.) Folgendes:

«Die Einsprecherin Nr. 79 beantragt, die Parzellen GB Nrn. 932 und 1102 seien gesamthaft der Bestandeszone zuzuteilen. Die Zuteilung von GB Nr. 1102 in zwei verschiedene Zonen widerspreche diametral der Zweckbestimmung von § 1 nZR und verletze den Besitzstand gemäss § 25 und § 27 nZR. Die teilweise Überlagerung der Parzellen mit der Uferschutzzone führe zur Rechtswidrigkeit bestehender historischer Bauten und Anlagen, inklusive der (beurteilungsgemäss) nicht einheimischen Bäume im Park. Im Weiteren würden die in der Uferschutzzone gelegenen historischen Ökonomiegebäude (Remise, Brücken, Wege, Zäune, Spalieranlagen, Gewächshäuser, Kleintierställe etc.) dem Zonenzweck widersprechen. Im geltenden Zonenplan liegt die Parzelle Nr. 1102 in der Reservezone ohne vorgegebene Nutzung. Die südlich des Obach liegende Parzelle Nr. 932 dagegen liegt heute (bis auf einen kleinen Bereich, der keiner Zone zugeordnet und mit einer weissen Fläche ausgeschieden ist) grösstenteils in der Freihaltezone. im Rahmen der Revision soll GB Nr. 1102 grossmehrheitlich der neu geschaffenen Bestandeszone, die Fläche entlang des Obach und die südliche Parzelle Nr. 932 der Uferschutzzone zugewiesen werden. [...] Gemäss Art. 36a Abs. 1 GSchG legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung (Gewässerraum) erforderlich ist. In

casu legte das AfU für den Obach einen Gewässerraum mit einer Breite von 13.0 m fest. An diese Vorgaben hat sich die kommunale Planungsbehörde grundsätzlich zu halten. In der bisherigen Freihaltezone waren Bauten und Anlagen zulässig, die dem Schutz und Erhalt von Natur- und Erholungsräumen sowie dem Landschaftsschutz dienen (§ 43 BZR), ferner notwendige öffentliche und private Erschliessungsanlagen (§ 44 BZR). Das grundsätzlich geltende Bauverbot schloss folglich Ausnahmegewilligungen im Sinne von § 2 BZR nicht aus. Gleich verhält es sich nach künftigem Recht: Neue Bauten und Anlagen im Gewässerraum werden erstellt werden können, sofern sie standortgebunden sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41 c Abs. 1 Bst. a-d GSchV). Dass die Ausnahmegewilligungen restriktiv zu handhaben sind und der Schutz des Gewässers prinzipiell höher zu gewichten ist als die privaten Interessen der Grundeigentümerschaft am Erhalt zonenwidriger Kleinbauten, erscheint nicht unverhältnismässig. Darüber hinaus sind rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Zulässig sind sowohl Unterhaltsarbeiten als auch untergeordnete Renovationen. Veränderungen die über das verfassungsrechtliche hinaus gehen (baulicher Natur oder bezüglich der Nutzung), unterliegen hingegen den Bestimmungen über Ausnahmegewilligungen. Es besteht keine Veranlassung, den Gewässerraum auf der Parzelle GB Nr. 1102 nicht einer Uferschutzzone zuzuweisen. Immernin wurde in diesem Bereich der für den Gewässerraum erforderliche Raumbedarf nicht symmetrisch zur Bachachse festgelegt, sondern aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine asymmetrische Ausscheidung zugunsten der Parzellen Nrn. 914 und 7132 vorgenommen. Es ist auch kein Grund ersichtlich, Gewässerbaulinien oder Vorbaulinien festzulegen, um die bestehenden Bauten und Anlagen zu sichern. Der Schutz und der Erhalt der historischen Bauten und Anlagen lässt sich wie ausgeführt auch innerhalb des Gewässerraums gewährleisten. Die festgelegte Uferschutzzone ist verhältnismässig und berücksichtigt überdies die Gleichbehandlung der verschiedenen Grundeigentümer. Im Übrigen wird einzig im Bereich der Altstadt (Aaremauer) sowie - nach Gutheissung der Einsprüche auch auf den GB Nrn. 914 und 7132 (vgl. Einsprachen zum Erschliessungsplan Bst. B Ziff. 3) - auf die Festlegung einer Uferschutzzone verzichtet. In Bezug auf das Grundstück GB Nr. 932 ist unbestritten, die bisherige Freihaltezone in die erforderliche Uferschutzzone zu überführen. Eine leichte Anpassung wird im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 932 vorgenommen, indem der Uferschutzbereich auf den westlichen Rand des Abwasserkanals begrenzt wird. [...] Die Einsprache ist in diesen Punkten abzuweisen und die Zonierung der GB Nrn. 1102 (Bestandeszone) und 932 (Uferschutzzone) zu genehmigen.»

### 3.3.14.2.3 Würdigung

Es ist unbestritten, dass der Gewässerraum aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben auszuscheiden ist. Es stellt sich aber die Frage, ob der Gewässerraum nicht mit Gewässerbaulinien (und Vorbaulinien) hätte festgelegt werden müssen. Die von der Vorinstanz gewählte Uferschutzzone bezweckt gemäss § 32 nZR «das Erhalten, das Fördern, das Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter, einheimischer Ufervegetation». Unklar ist, weshalb gerade für die Parkanlage eine Uferschutzzone gewählt wurde, deren Zweck dem Erhalt derselben mit ihren grösstenteils nicht heimischen Bäumen (vgl. dazu nachfolgend, Ziff. 3.3.14.3) diametral entgegelläuft. Soweit die Vorinstanz betreffend die historischen Bauten und Anlagen geltend macht, deren Schutz und Erhalt lasse sich auch innerhalb des Gewässerraums [der Uferschutzzone] gewährleisten, ist ihr beizupflichten. Die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen können weiterhin erhalten werden. Ein Wiederaufbau wäre hingegen selbst dann ausgeschlossen, wenn diese im durch Baulinien festgelegten Gewässerraum mit einer Vorbaulinie gesichert wären (vgl. nachfolgend, Ziff. 3.3.14.3). Insofern verbietet einzig der in § 32 nZR festgehaltene Zonenzweck streng genommen das Pflanzen bzw. den Ersatz der nicht heimischen Parkbäume, auch wenn das Pflanzen der Bäume nicht baubewilligungspflichtig ist. Auch am Erhalt der Parkanlage – mit ihren nicht heimischen Bäumen – besteht ein öffentliches Interesse. Die vorliegende Ausscheidung einer Uferschutzzone ist zu bestätigen, zumal sich eine Zuweisung der gesamten Parzellen GB Solothurn Nrn. 932 und 1102 in die Bestandeszone zwar als mögliche Lösung anboten hätte, diese aber nicht zwingend ist. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen. Der Erhalt der Bepflanzung der Parkanlage ist aber insofern sicherzustellen, als festzuhalten ist, dass die

Grundstücke GB Solothurn Nrn. 932 und 1102 vom Erfordernis der standortgerechten, einheimischen Ufervegetation gemäss § 32 nZR insofern ausgenommen sind, als das Pflanzen (insbesondere Erhalt und Ersatz) von den für die Parkanlage typischen, nicht einheimischen Bäumen weiterhin möglich sein muss. So können beide Anliegen – der Uferschutz und der Erhalt der Parkanlage – im Wesentlichen berücksichtigt werden.

### 3.3.14.3 GB Nrn. 932 und 1102: Verzicht auf die Ausscheidung von Ufergehölz / Vorbaulinien für bestehende Bauten und Anlagen

#### 3.3.14.3.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin macht geltend, auf GB Nrn. 932 und 1102 sei die Ausscheidung von Ufergehölz vorgesehen, wobei die als Teile der Parkanlage bestehenden historischen Nebenbauten und Anlagen im Erschliessungs- und Baulinienplan [Nr. 5] ignoriert würden. Mit der Einsprache sei dargelegt worden, dass die GB Nrn. 932 und 1102 zusammen die Parkanlage Villa Obach bildeten. Die weitgehend original erhaltene Parkanlage mit ihren Bauten und Anlagen sowie die Parkbepflanzung sei 1896 bewusst angelegt worden. Die Parkanlage gelte nicht als Hecke im Sinne der Heckenrichtlinie. Auf die Ausscheidung von Ufergehölz sei zu verzichten. Die auf GB Nrn. 932 und 1102 im Gewässerraum stehenden historischen Bauten und Anlagen seien mit Vorbaulinien in ihrem Bestand zu sichern.

Die Vorinstanz begründe die Ausscheidung von Ufergehölz auf den GB Nrn. 932 und 1102 damit, dass die Aufnahme der Ufergehölze im Rahmen der OPR durch Fachexperten anlässlich von Begehungen erfolgt sei. Selbst wenn es sich – wie vorgebracht – tatsächlich teilweise nicht um einen einheimischen Baumbestand handeln sollte, werde dieser Umstand von den Experten festgestellt worden sein, so dass beim Baumbestand von einem Gehölz auszugehen sei. Die mit der Einsprache beantragte Sicherung von Wegen, Brücken, Gewächshäusern und -beeten etc. durch Vorbaulinien sei nicht nötig. Bestehende Bauten in der Bestandeszone seien grundsätzlich in deren Bestand geschützt (§ 27 nZR). Sofern sich in der Uferschutzzone (Klein-)Bauten befänden, die sich mit dem Nutzungszweck gemäss Art. 41 c GSchV nicht vereinbaren liessen, habe die Grundeigentümerschaft die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hinzunehmen. Habe die Festlegung einer Uferschutzzone zur Folge, dass bspw. Gewächshäuser, Kleintierställe oder ein Kompost beseitigt werden müssten, sei darin kein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie zu erkennen. Der Schutz des Gewässerraums überwiege in diesem Fall die privaten Interessen am allfälligen Erhalt solcher Klein- und Nebenbauten bzw. -anlagen.

Die offenbar im Rahmen der OPR erfolgten Begehungen der privaten Grundstücke durch Experten seien nicht angekündigt worden und erfolgten damit offensichtlich ohne Genehmigung und Begleitung. Der Grundeigentümerin sei auch keine Gelegenheit gegeben worden, zu den Feststellungen der beauftragten Experten als Grundlage der OPR Stellung zu nehmen. Die Involvierung der Grundeigentümerin in die Begehungen hätte bereits im Vorfeld der OPR folgendes ergeben: Gemäss Baubewilligung vom 25. Juni 1895 und damit vor mehr als 125 Jahren waren die Flächen von GB Nr. 1102 mit der Villa Obach (Obachstrasse 31) sowie der heutigen GB Nr. 932 mit der Wagenremise (Obachstrasse 27) offensichtlich Baugebiet. Entgegen der Darstellung der Vorinstanz gälten gemäss Art. 4 Abs. 7 Heckenrichtlinie Gehölzflächen nicht als Hecken, die im Baugebiet zur Gartengestaltung angelegt worden seien (Parkanlagen). Die ab 1896 auf GB Nrn. 932 und 1102 angelegte Parkanlage gelte somit klar nicht als Hecke. Der Versuch der Vorinstanz, aus der naturnah, aber nicht nur einheimisch angelegten Parkanlage für die Zwecksetzung der Bepflanzung etwas abzuleiten, ändere daran nichts. Für Hecken im Sinne der Heckenrichtlinie bleibe in der Parkanlage, die damals im Baugebiet angelegt worden sei, kein Raum. Von der Vorinstanz sei im Übrigen nicht dargetan worden, inwiefern die bestehende Parkbepflanzung besser zum Schutz vor Wasser dienen könne, wenn sie planungsrechtlich unzutreffend als Hecke statt zutreffend als Park in der Bestandeszone qualifiziert würde. Die Vorinstanz räume selbst ein, dass bestehende Bauten in der Bestandeszone grundsätzlich in deren Bestand geschützt seien (§ 27 nZR). Mit Verweis auf Art. 41 c GSchV vertrete die Vorinstanz jedoch die

Auffassung, im Gewässerraum sei die «Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes» hinzunehmen. Die Vorinstanz verkenne dabei, dass die vor rund 125 Jahren erstellten und seither unterhaltenen Nebenbauten, Anlagen und Pflanzungen im Park rechtmässig seien und deren weiterer Erhalt durchaus auch im öffentlichen Interesse liege. Sie prägten wesentlich den Charakter der Parkanlage, die im Raumplanungsbericht zusammen mit der Villa für Solothurn als Ankerpunkt der Stadt deklariert werde. Die implizite Auffassung der Vorinstanz, die historischen Nebenbauten und Anlagen seien nun auf jeden Fall zu beseitigen und darin sei kein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie zu erkennen, sei unhaltbar, offensichtlich auch nicht im öffentlichen Interesse und willkürlich. Art. 41 c GSchV verlange klar, dass im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden dürfen. Die historischen Nebenbauten und Anlagen als Teile der auch im öffentlichen Interesse zu erhaltenden Parkanlage Obach bestünden jedoch seit langer Zeit. Sie müssten also nicht erstellt werden, sondern auf gesunder Rechtsgrundlage erhalten werden. Die Vorinstanz unterlasse jede Begründung, inwiefern die Beseitigung der historischen Nebenbauten und Anlagen den Gewässerraum (vor was?) schützen könnte. Auch stelle sie diesen nicht näher dargelegten Schutz des Gewässerraums ohne Begründung als die Interessen an der Erhaltung der historischen Parkanlage überwiegend dar. Die Zuweisung der Villa Obach mit ihrer Parkanlage als Historischen Ankerpunkt Solothurns zur Bestandeszone zeige jedoch in aller Deutlichkeit das öffentliche Interesse an der Erhaltung der gesamten Anlage (Raumplanungsbericht Ziff. 3.2d, Kapitel 7.1.1.). Das Vorbringen der Vorinstanz, der Schutz des Gewässerraums überwiege die Interessen am Erhalt der historischen Nebenbauten und Anlagen, sei unbegründet, falsch und willkürlich. Der Obach sei bekanntlich wasserbaulich bereits gezähmt und werde von den erhaltenswerten Bauten und Anlagen der Parkanlage seit 125 Jahren und auch in Zukunft sicher nicht relevant beeinträchtigt. Gerade die auf Missachtung und damit Zerstörung der historischen Parkanlage ausgelegte Haltung in den Erwägungen der Vorinstanz bestärke die Grundeigentümerin darin, auf dem Beschwerdeweg die von der Vorinstanz als unnötig bezeichnete Sicherung der historischen Nebenbauten der Parkanlage (Obachstrasse 27, Ökonomiegebäude der Gärtnerei, Gewächshäuser, Ställe, Spalieranlagen, Brücken und Weganlagen, Gartentore, Einzäunungen, Hochbeete etc.) durch Vorbaulinien erneut zu beantragen, soweit sich diese im Gewässerraum befänden.

#### 3.3.14.3.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog im Entscheid vom 15. Juni 2021 (S. 69) Folgendes: «Die gleiche Einsprecherin beantragt, auf die Ausscheidung von Ufergehölz auf GB Nrn. 932 und 1102 sei zu verzichten. Die auf GB Nr. 932 bestehenden Nebenbauten, Brücken, Weganlagen, Gartentore und Einzäunungen sowie die auf GB Nr. 1102 befindlichen Ökonomiegebäude, Gewächshäuser, Kleintierställe, Spalieranlagen etc. seien mit Vorbaulinien in ihrem Bestand zu sichern. Die beiden Grundstücke würden zusammen die Parkanlage Villa Obach bilden. Die weitgehend original enthaltene Parkanlage mitsamt Nebenbauten und Anlagen sei 1896 bewusst naturnah angelegt worden. Die Parkanlage gelte nicht als Hecke im Sinne der Heckenrichtlinie, weshalb für Gehölzflächen kein Raum bleibe.

Die Heckenrichtlinie definiert Hecken als nur wenige Meter breite Gehölzstreifen, die vorwiegend aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zusammengesetzt sind und eine geschlossene Einheit bilden (Kronenschluss). Gehölzflächen, die diese Kriterien nicht erfüllen, aber in besonderem Masse Schutz- und Wohlfahrtswirkungen ausüben, gelten ebenfalls als Hecken (a.a.O., Ziff. 4 Abs. 5). Hiervon ist vorliegend auszugeben, insbesondere da die Aufnahme der Ufergehölze im Rahmen der OPR durch Fachexperten anlässlich von Begehungen erfolgte. Selbst wenn es sich - wie vorgebracht - tatsächlich teilweise nicht um einen einheimischen Baumbestand handeln sollte, wird dieser Umstand von den Experten festgestellt worden sein, so dass beim Baumbestand von einem Gehölz auszugehen ist. Indem die Einsprecherin vorbringt, die Parkanlage sei bewusst naturnah angelegt worden, bestätigt sie damit implizit selbst die Funktion des Gehölzes, bspw. Kleintieren als Nahrungs-, Rückzugs- oder Überwinterungsort zu dienen. Darüber hinaus übernimmt der besagte Uferbereich weitere wichtige Funktionen wie bspw. den Schutz vor dem Wasser.

Soweit sie die Sicherung von Wegen, Brücken, Gewächshäusern und -beeten etc. durch Vorbaulinien beantragt, ist eine solche ebenfalls nicht nötig. Bestehende Bauten in der Bestandeszone sind grundsätzlich in deren Bestand geschützt (§ 27 nZR). Sofern sich in der Uferschutzzone (Klein-)Bauten befinden, die sich mit dem Nutzungszweck gemäss Art. 41 c Gewässerschutzverordnung nicht vereinbaren lassen, hat die Grundeigentümerschaft die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hinzunehmen. Hat die Festlegung einer Uferschutzzone zur Folge, dass bspw. Gewächshäuser, Kleintierställe oder ein Kompost beseitigt werden muss, ist darin kein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie zu erkennen. Der Schutz des Gewässerraums überwiegt in diesem Fall die privaten Interessen am allfälligen Erhalt solcher Klein- und Nebenbauten bzw.-anlagen. Das Begehren, auf die Festsetzung der Ufergehölze auf den Parzellen GB Nrn. 932 und 1102 zu verzichten, ist abzuweisen. Ebenfalls abzuweisen ist der Antrag, diejenigen Klein- und Nebenbauten oder -anlagen auf den Parzellen mittels Vorbaulinien zu sichern, die der Gewässerschutzverordnung des Bundes widersprechen.»

### 3.3.14.3.3 Würdigung

Anlässlich des Augenscheins hat sich gezeigt, dass die Bepflanzung im Wesentlichen einer angelegten Parkanlage entspricht und grösstenteils nicht natürlich entstanden ist. Es handelt sich denn auch grossmehheitlich nicht um einheimische Bäume, was typisch für zu dieser Zeit angelegte Parkanlagen ist. Einzelne Bäume und Büsche mögen natürlich gewachsen sein, dabei handelt es sich aber – sofern überhaupt – im Wesentlichen um den ersten Meter entlang des Obachs. Die Festlegung des Ufergehölzes in der Ortsplanung entspricht offensichtlich nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Mit einem Augenschein und einer Einspracheverhandlung hätte sich dies (wie auch andere Vorbringen der Beschwerdeführerinnen) wohl bereits vorgängig lösen lassen. Die Beschwerde ist diesbezüglich gutzuheissen und die Ausscheidung des Ufergehölzes auf GB Solothurn Nrn. 932 und 1102 ist nicht zu genehmigen.

Soweit die Beschwerdeführerin die Sicherung der diversen Bauten und Anlagen mittels Vorbaulinien begehrt, kann ihr nicht gefolgt werden (vgl. auch vorstehend, Ziff. 3.3.14.2.3). Vorbaulinien ermöglichen den Um- und Ausbau von Bauten, ohne dass diese hinter die Baulinie zurückweichen müssen (vgl. § 40 Abs. 2 PBG). Würde der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien gesichert, könnten für einzelne Bauten Vorbaulinien festgelegt werden. Ob es denn tatsächlich noch sinnvoll wäre, einen Gewässerraum festzulegen, der für «Nebenbauten, Brücken, Weganlagen, Gartentore und Einzäunungen» (GB Nr. 932) «sowie Ökonomiegebäude, Gewächshäuser, Kleintierställe, Spalieranlagen etc.» (GB Nr. 1102) Vorbaulinien vorsähe, sei dahingestellt. Dies würde an der Situation ohnehin kaum etwas ändern. Der Erhalt rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen ist ebenso in der Uferschutzzone möglich. Weshalb die Vorinstanz von einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes spricht, erschliesst sich nicht. Die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen dürfen jedenfalls ohne Weiteres unterhalten werden. Sollten sie untergehen – sei dies zufällig oder gewillkürt – dürften sie auch im mit Baulinien gesicherten Gewässerraum nicht mehr erstellt werden. In Anbetracht dessen, dass ein Um- oder Ausbau dem Erhalt der historischen Bauten und Anlagen gerade zuwiderlaufen würde, ist nicht ersichtlich, was mit einer Unzahl an Vorbaulinien gewonnen wäre. Die Wege und Brücken der Parkanlage dürften im Übrigen standortgebunden sein. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.14.4 Referenzniveau GB Solothurn Nr. 5029 im Baureglement

#### 3.3.14.4.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Der gültige Teilzonen- und Erschliessungsplan von 2013 gewährleiste heute zusammen mit § 20<sup>bis</sup> BZR die analoge Weiterführung der bestehenden Bebauung von GB Nr. 5029. Die Festlegungen im gültigen Teilzonen- und Erschliessungsplan seien 2011 von Stadtbauamt und Grundeigentümerin zusammen ausgearbeitet und mit der Vereinbarung EGS/AGB vom 26. Juni/2. Juli 2012 ergänzt worden (vgl. dazu Plan BSB, Konzept Parkplätze und Grünflächen, 11.05.2012 als Bestandteil der Vereinbarung). Die Weiterführung der bestehenden Bebauung bedinge das

Festhalten an den damals gemeinsam festgelegten Baulinien und Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Übernahme der Kote von 428.80 m.ü.M. (Kreuzung Glutz-Blotzheim-Strasse/Oberhofstrasse) als 0-Niveau für die weitere Überbauung von GB Nr. 5029. Gemäss § 20<sup>bis</sup> BZR (eingefügt 13. Dezember 2011; RRB Nr. 2013/714 vom 23. April 2013) sei im Gebiet des «Teilzonenplanes Obach, Mutten, Unter- und Oberhof, Planung Weitblick» das Terrain gemäss § 20 Abs. 2 Alinea 2 BZR bis auf die Ebene aufzuschütten, welche die angrenzenden Strassen verbindet. Das aufgeschüttete Terrain werde hier generell als gewachsenes Terrain bezeichnet. Die Strassenebene sei im Erschliessungsplan von 2013 mittels Meereskote festgelegt. Das massgebende Terrain (gewachsenes Terrain) für die Messung der Gebäudehöhe sei im Erschliessungsplan mittels Meereskote pro Baufeld (Eckpunkte= Eckpunkte der Baulinien) festgelegt. Der aufgelegte Erschliessungs- und Baulinienplan nehme den nördlichen, noch nicht überbauten Teil von GB Nr. 5029 zwar von der Auflage und von der regierungsrätlichen Genehmigung aus, gültig bleibe somit der Erschliessungsplan gemäss RRB Nr. 2013/714 vom 23. April 2013. Der für das massgebende Referenzniveau zentrale § 20<sup>bis</sup> BZR sei im nBR jedoch nicht mehr enthalten. Damit das vereinbarte Referenzniveau nicht unnötig wieder in Frage gestellt werde, sei im Rahmen der Einsprache beantragt worden, für das Obach Center auf GB Nr. 5029 am Referenzniveau 0 gemäss § 20<sup>bis</sup> BZR und gültigem Erschliessungsplan festzuhalten. Der für das massgebende Referenzniveau zentrale § 20<sup>bis</sup> BZR sei in das nBR zu übernehmen. Die Vorinstanz sei auf diesen Antrag der Einsprecherin nicht eingegangen. Im Sinne der Planbeständigkeit solle § 20<sup>bis</sup> BZR in das nBR übernommen und das Referenzniveau unverändert definiert belassen werden.

#### 3.3.14.4.2 Würdigung

Das neue Baureglement der Stadt Solothurn, welches mit RRB Nr. 2023/690 vom 2. Mai 2023 genehmigt wurde, ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision und kann im vorliegenden Verfahren weder abgeändert noch ergänzt werden. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen. Es ist hingegen zu erwähnen, dass die aufgelegten Erschliessungs- und Baulinienpläne 8 und 5 (letzterer enthält den nördlichsten Teil von GB Solothurn Nr. 5029) den nördlichen, noch nicht überbauten Teil von GB Solothurn Nr. 5029 ausdrücklich von der Auflage und von der regierungsrätlichen Genehmigung ausnehmen und auf den weiterhin gültigen Erschliessungsplan «Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick)», genehmigt mit RRB Nr. 2013/714 vom 23. April 2013, verweisen. Dieser Erschliessungsplan weist – wie die Beschwerdeführerin 21 ausführt – das massgebende Terrain für die Messung der Gebäudehöhe mittels Meereskote pro Baufeld aus. Die geforderte Kote von 428.80 m.ü.M. ist im Erschliessungsplan ausdrücklich festgelegt. Die Legende («Projektierte; massgebende Terrainkoten (m.ü.M. Angabe +/- 0.10 m) gem. § 20 Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn») verweist zwar auf § 20 des alten Bau- und Zonenreglementes, trotzdem ist klar, dass die Kote von 428.80 m.ü.M. das massgebende Terrain darstellt.

#### 3.3.14.5 Zuweisung von GB Solothurn Nr. 5029 zu AZ-b anstelle von AZ-a, eventualiter Zulassung eines zusätzlichen Attikageschosses in der AZ-a zur Maximalhöhe

##### 3.3.14.5.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 21 führt aus, mit der Zuteilung von GB Nr. 5029 zur neuen AZ-a würde gemäss nZR die zulässige Gebäudehöhe nun auf maximal 16.5 m reduziert. Entgegen der praktisch gleichlautenden Zonenbezeichnung wäre für die 3. und 4. Bauetappe die Realisierung des bisher möglichen, fünften Attika-Geschosses nicht mehr möglich. Der Neubau Ecke Glutz-Blotzheim-Strasse /Oberhofstrasse auf GB Nr. 5029 (Baurecht GB Nr. 7237) sei in Ausführung, aufgrund der Vorwirkung der OPR aber bis auf Weiteres nicht mehr mit Attikageschoss realisierbar. Im Sinne der Planbeständigkeit und um die zur Hälfte realisierte Überbauung von GB Nr. 5029 wie geplant mit zwei Bauten mit ebenfalls vier Vollgeschossen plus Attika abschliessen zu können, brauche es weiterhin die entsprechenden raumplanerischen Rahmenbedingungen. Diese seien im Rahmen der OPR nur mit der neuen AZ-b gewährleistet. In der neuen AZ-b mit maximaler Gebäudehöhe von 20 m blieben vier Vollgeschosse plus Attikageschoss wie bei den bereits

realisierten Bauten Quattro 1 und 2 (Glutz-Blotzheimstrasse 1 und 3) mit 18.55 m Gesamthöhe möglich. Die Vorinstanz halte an ihrer Rückzonung fest und begründe diese zunächst damit, dass für das Gebiet Weitblick-Obach die Gesamthöhe einheitlich auf 16.5 m festgesetzt werde. Für eine Überschreitung dieser Traufhöhe sei ein Gestaltungsplanverfahren im öffentlichen Interesse an qualitätsvoller Bebauung notwendig, was nicht als unverhältnismässige Massnahme zu qualifizieren sei. Im Hinblick auf die Teilzonenplanung 2013 sei mit der Stadt die Duplizität der Projekte Quattro 3 und 4 (Glutz-Blotzheimstrasse 5 und 7) analog den mit Gestaltungsplan bereits errichteten Quattro 1 und 2 (Glutz-Blotzheimstrasse 1 und 3) abgestimmt worden. Nach der intensiven Abstimmung habe die Baubehörde 2011 schliesslich gegenüber dem Planer der Beschwerdeführerin 21 die Beurteilung abgegeben, dass es mit der geplanten Überbauung weder bezüglich Baulinien noch in höheren Ebenen Probleme geben sollte. Auf dieser Basis habe die heutige Beschwerdeführerin damals keine Veranlassung gesehen, gegen die aufgelegte Teilzonenplanung Einsprache zu erheben. Mit der OPR auf der Basis der neuen KBV lasse sich die geplante Überbauung von GB Nr. 5029 nur in der AZ-b abschliessen. Die Vorinstanz zeige nicht auf, worin nun plötzlich die bessere Qualität einer reduzierten Bauhöhe für die Hälfte der mit ihr abgestimmten Überbauung von GB Nr. 5029 liegen solle. Diese Bauhöhenreduktion sei klar das Gegenteil des für die OPR vorgegebenen Verdichtungsziels und widerspreche der in Abstimmung mit der Baubehörde erfolgten und 2013 vom Regierungsrat genehmigten Zonierung im Rahmen des Teilzonenplans. Die Vorinstanz schliesse zwar nicht aus, dass mit einem Gestaltungsplanverfahren die Umsetzung der bisher zulässigen Bauhöhe doch wieder ermöglicht werden könne. Es gehe der Vorinstanz damit offensichtlich um die Statuierung einer Gestaltungsplanpflicht für eine geplante und mit ihr bereits im Vorfeld der Teilzonenplanung 2013 abgestimmte Überbauung. Die Vorinstanz handle bezüglich GB Nr. 5029 wider Treu und Glauben, willkürlich, ineffizient und unverhältnismässig, wenn sie für den heute rechtskräftigen Inhalt des Teilzonenplans mittels Bauhöhenreduktion erneut ein Planverfahren (nun wieder ein Gestaltungsplanverfahren) verlangen wolle. Sie verletze mit ihrem Vorgehen ohne sachliche Begründung die Planbeständigkeit des vor acht Jahren vom Regierungsrat genehmigten Teilzonenplans.

### 3.3.14.5.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog diesbezüglich Folgendes (Entscheid vom 15. Juni 2021, S, 28 f.): «Die Einsprecherin Nr. 79 ersucht um eine Zuordnung des Grundstücks GB Nr. 5029 in die AZ-b und nicht wie geplant in die AZ-a. Dies mit der Begründung, das 1987 etappenweise geplante Gesamtprojekt weise vier Bauten auf, welche je vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss, mithin eine Gesamthöhe inkl. Attika von 18.55 m aufwiesen (zuzüglich technischer Aufbauten). Der nördliche Teil der Parzelle sei mit dem genehmigten Teilzonenplan ausdrücklich der ArbZa zugewiesen worden, um eine einheitliche Bebauung ohne erneutes Gestaltungsplanverfahren weiterführen zu können. Mit der geplanten Zuordnung in die AZ-a werde die Gesamthöhe auf maximal 16.50 m beschränkt. Die Realisierung der geplanten Überbauung mit zwei analogen Gebäuden sei jedoch einzig mit der Zuordnung in die neue AZ-b mit einer möglichen maximalen Gebäudehöhe von 20 m möglich. Im Sinne der Planbeständigkeit seien die bisherigen raumplanerischen Rahmenbedingungen beizubehalten. Für das Gebiet Weitblick-Obach wird mit den Zonen W3-5 und AZ-a die Gesamthöhe einheitlich, d.h. für Flach- und Firstdächer auf 16.5 m, festgesetzt. Sofern die für die Gesamthöhe massgebliche, weiterführende Traufhöhe überschritten werden soll, wird ein Gestaltungsplan notwendig sein, was nicht als unverhältnismässige Massnahme zu qualifizieren ist. Die blosser Tatsache, dass die Realisierung ohne Gestaltungsplanverfahren einfacher ist, vermag das öffentliche Interesse an der qualitätsvollen Bebauung nicht zu überwiegen. An der Zuordnung der Parzelle GB Nr. 5029 in die AZ-a mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16.5 m wird festgehalten.»

### 3.3.14.5.3 Würdigung

Mit dem Teilzonenplan «Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick)», genehmigt mit RRB Nr. 2013/714 vom 23. April 2013 war die Parzelle GB Solothurn Nr. 5029 der Arbeitszone ArbZa (mässig störendes Gewerbe/Dienstleistungsbetriebe) mit einer Gebäudehöhe von 15.0 m zugewiesen worden. Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie hätte damals keine Veranlassung gesehen, gegen die aufgelegte Teilzonenplanung Einsprache zu erheben, weil die Baubehörde im Jahr 2011 gegenüber dem Planer der Beschwerdeführerin 21 die Beurteilung abgegeben habe, dass es mit der geplanten Überbauung weder bezüglich Baulinien noch in höheren Ebenen Probleme geben sollte. Diesbezüglich findet sich zwei Aktennotizen in Form von E-Mails aus dem Jahre 2011 in den Akten (Aktennotiz RA Strausak vom 17. März 2011, Aktennotiz Kuno Eberhard vom 26. Mai 2011, in den Urkunden der Beschwerdeführerin 21). Es kann offen bleiben, ob die geplante Überbauung ohne Probleme hätte realisiert werden können. Aufgrund der Akten ist zumindest fraglich, ob die Beschwerdeführerin einen Vertrauenstatbestand hätte geltend machen können, sofern es bei der Realisierung doch Probleme gegeben hätte. Zum heutigen Zeitpunkt jedenfalls kann sie dies nicht. Ein Verstoss gegen Treu und Glauben ist nicht auszumachen. Die Beschwerdeführerin 21 konnte nicht darauf vertrauen, dass die Zonierung auch in Zukunft bestehen bleibt. Jedenfalls sind zwischenzeitlich wiederum zehn Jahre vergangen und die Vorinstanz ist nicht an die Planung der Beschwerdeführerin 21 gebunden. Die vorliegende Planung sieht nun eine maximale Gesamthöhe von 16.5 m vor. Sofern die Beschwerdeführerin 21 für ihre Planung nunmehr einen Gestaltungsplan benötigt, ist dies nicht derart einschränkend, dass die vorliegende Zuweisung zu einer AZa nicht zu genehmigen wäre. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.14.6 Streichung des Planungsgrundsatzes betreffend Zugänglichkeit historischer und kultureller Anlagen

#### 3.3.14.6.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 21 macht geltend, mit der Einsprache sei beantragt worden, es sei in § 2 lit. b nZR der Planungsgrundsatz zu streichen, dass historische und kulturelle Anlagen für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen seien. Es fehle dem Eingriff in das geschützte Privateigentum eine gesetzliche Grundlage und ein überwiegendes öffentliches Interesse. Die Vorinstanz habe die Einsprache gutgeheissen und den Planungsgrundsatz wie folgt geändert: «Historische und kulturelle Bauten und Anlagen sind zu sichern, in der räumlichen Stadtentwicklung miteinander zu verbinden und *nach Möglichkeit* für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen». Die Vorinstanz habe zwar anerkannt, dass der in § 2 lit. b nZR vorgesehene Planungsgrundsatz einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstelle, der einer gesetzlichen Grundlage entbehre. Die mit dem Gemeinderatsbeschluss nun erfolgte Anpassung durch Einfügen der Worte «nach Möglichkeit» löse das Problem jedoch nicht. Bestehende Bauten und Anlagen sind immer Ausdruck der Geschichte und Kultur. Der Planungsgrundsatz der öffentlichen Zugänglichkeit würde sich auch gemäss der im Einspracheentscheid ergänzten Formulierung weiterhin auf sämtliche Liegenschaften in der Stadt erstrecken, die öffentlich zugänglich gemacht werden müssten. Möglich sei das grundsätzlich immer, aber unverändert rechtswidrig. Für einen solchen Generalangriff auf das verfassungsrechtlich geschützte Privateigentum fehlten die notwendige gesetzliche Grundlage und das überwiegende öffentliche Interesse. Der Planungsgrundsatz der öffentlichen Zugänglichkeit sei zu streichen. Die von der Vorinstanz versuchte Einschränkung durch «nach Möglichkeit» helfe nicht.

#### 3.3.14.6.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog diesbezüglich auf Seite 34 des Entscheids vom 15. Juni 2021 Folgendes: «Der Rüge der Einsprecherin, es fehle dem Eingriff in das geschützte Privateigentum eine gesetzliche Grundlage und ein überwiegendes öffentliche[s] Interesse, ist beizupflichten. Raumplanerische Instrumente, zu welchen ebenfalls Planungsgrundsätze zu zählen sind und die auf die

anzustrebende Raumordnung auszurichten sind, haben sich an übergeordnetem Recht zu orientieren. Die mit der Genehmigung des räumlichen Leitbilds verabschiedete Handlungsempfehlung, bedeutende historische und kulturelle Orte zu erhalten und wo möglich öffentlich zugänglich zu machen, kann nicht unbesehen zu einer Pflicht der Grundeigentümer gemacht werden, ihre Liegenschaften der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Wenn die Stadt Solothurn für ihre eigenen Liegenschaften und Objekte diese Handlungsempfehlung und Wertung als Direktive betrachtet, bedeutet dies nicht, dass die Privaten zur Öffnung ihrer Bauten und Anlagen verpflichtet werden können. Der in § 2 lit. b nZR vorgesehene Planungsgrundsatz stellt einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar, dem eine gesetzliche Grundlage entbehrt. Weder stellt das räumliche Leitbild eine genügende gesetzliche Grundlage dar noch vermag das erklärte öffentliche Interesse am Erhalt historischer und kultureller Bauten und Anlagen einen Eingriff in den sachlichen Geltungsbereich zu rechtfertigen. Die Pflicht, solche Bauten der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, ist weder erforderlich noch geeignet, das im räumlichen Leitbild erklärte Ziel zu erreichen. Die Einsprache ist gutzuheissen. Dem Gemeinderat ist zu beantragen, den Planungsgrundsatz von § 2 lit. b nZR wie folgt zu ändern: 'Historische und kulturelle Bauten und Anlagen sind zu sichern, in der räumlichen Stadtentwicklung miteinander zu verbinden und nach Möglichkeit für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.'»

### 3.3.14.6.3 Würdigung

Das Zonenreglement hält in § 2 diverse Planungsgrundsätze fest, welche ergänzend zu den übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Vorgaben gelten sollen. § 2 lit. b nZR entspricht dabei in etwa der ersten Handlungsempfehlung des Leitbildes zum Leitsatz 2 («Kulturelles Erbe bedeutet Heimat»). Auch wenn die Vorinstanz offenbar anderer Ansicht war und einen Eingriff in die Eigentumsgarantie feststellte, kann es sich bei den in § 2 nZR festgehaltenen Planungsgrundsätzen – insbesondere bei der hier interessierenden lit. b – nicht um grundeigentümergebundene Vorgaben handeln. Die Planungsgrundsätze richten sich vielmehr an die Planungsbehörde. So gesehen ergeben sie einen Sinn, auch wenn sie im Leitbild besser aufgehoben wären. Sofern davon ausgegangen werden würde, dass § 2 lit. b nZR grundeigentümergebundlich wäre – wie dies die Vorinstanz in ihrer Entscheid vom 15. Juni 2021 tat – wäre dieser klar rechtswidrig und zu streichen. Völlig zu Recht bringt die Beschwerdeführerin 21 vor, dass dabei durch das Einfügen der Worte «nach Möglichkeit» das Problem nicht gelöst würde. Die Rechtswidrigkeit wäre weiterhin offensichtlich.

Um Missverständnisse auszuschliessen ist die Beschwerde insoweit gutzuheissen, als im Dispositiv festzuhalten ist, dass der Planungsgrundsatz gemäss § 2 lit. b nZR nicht grundeigentümergebundlich ist (was im Übrigen auch für die übrigen Planungsgrundsätze von § 2 nZR gilt).

### 3.3.14.7 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Es rechtfertigt sich, der Beschwerdeführerin 21 zwei Drittel der Verfahrenskosten aufzuerlegen. Die Beschwerdeführerin 21 hat demnach Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 1'200.00 zu bezahlen. Diese sind mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu verrechnen. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Es ist keine Parteientschädigung zu sprechen.

### 3.3.14.8 Anspruch auf rechtliches Gehör

#### 3.3.14.8.1 Vorbringen der Beschwerdeführerinnen 22 und 23

Die Beschwerdeführerinnen 22 und 23 machen – wie bereits die Beschwerdeführerin 21 – geltend, gemäss § 9 PBG sei der «Gemeinderat» Planungsbehörde. Im Gegensatz zu den Angestellten der Bauverwaltung würden die Mitglieder des Gemeinderates von den Stimmbürgern gewählt, trügen die entsprechende Verantwortung für ihre Entscheide und genössen die grösste Legitimität. Es erstaune daher, dass die Vorinstanz den von der Bauverwaltung vorbereiteten Beschlussentwurf einfach abgeseget habe, ohne die Einsprache überhaupt gelesen zu haben (Gemeinderatsprotokoll, Seiten 79 ff.). So habe ein Gemeinderatsmitglied geäussert, er habe viel Vertrauen in die Verwaltung und sei überzeugt, dass die Abklärungen seriös vorgenommen wurden. Es sei kaum anzunehmen, dass dieses Vorgehen den rechtstaatlichen Anforderungen genüge.

Weiter führen sie aus, nach solothurnischem Planungsrecht entscheide die Vorinstanz über den Nutzungsplan (§ 9 Abs. 2 PBG). Nach Art. 33 RPG müsse wenigstens eine Beschwerdeinstanz die volle Überprüfung gewährleisten. Die Vorinstanz entscheide nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Kognition des Regierungsrates beschränke sich indessen auf die Prüfung der Rechtswidrigkeit oder die offensichtliche Unzweckmässigkeit eines Entscheides des Gemeinderates. Der Regierungsrat übe nicht sein Ermessen an Stelle des Gemeinderates aus. Da nun offensichtlich die Vorinstanz lediglich die Entscheidentwürfe der Verwaltung abgeseget habe, müsse nun beim Regierungsrat die volle Überprüfung möglich sein. Ansonsten würde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerinnen 22 und 23 verletzt.

#### 3.3.14.8.2 Würdigung

Zunächst ist festzuhalten, dass sich Art. 33 RPG auf die Beschwerdeinstanz – mithin den Regierungsrat – bezieht und nicht auf den Gemeinderat, welcher Planungsträger ist (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_180/2022 vom 11. August 2023). Für die Kognition des Regierungsrates kann auf Ziff. 3.3.1.1 (Formelles, Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates) verwiesen werden, wonach Art. 33 RPG nicht ausschliesst, dass bloss mit einer gewissen Zurückhaltung in das Planungsermessen der Vorinstanz eingegriffen wird. Es ist durchaus üblich, dass die Verwaltung Entscheide vorbereitet. Dabei liegt es im Ermessen der Mitglieder der Vorinstanz, inwieweit sie sich mit der Materie im Detail beschäftigen wollen. Eine Mehrheit des Gremiums war jedenfalls der Ansicht, sich ausreichend mit der Materie auseinandergesetzt haben zu können und hat auf eine Rückweisung des Geschäfts verzichtet. Dies ist in Anbetracht der doch relativ ausführlich wiedergegebenen Einsprachen nachvollziehbar. Eine rechtlich relevante Ermessensunterschreitung ist darin nicht zu erblicken. Dass der Entscheid vorbereitet wurde, führt nicht dazu, dass die Vorinstanz kein Ermessen mehr ausüben konnte. Mit anderen Worten liegt im Entscheid, die Einsprachen so abzuhandeln, wie dies die Verwaltung vorsah, keine Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführerinnen 22 und 23. Sämtlichen Kritikern stand zudem die Möglichkeit offen, die Akten einzusehen und sich mit gewissen Themen vertieft zu beschäftigen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.14.9 Baulinie auf GB Nr. 914 und 7132 senkrecht zur Obachstrasse

#### 3.3.14.9.1 Vorbringen der Beschwerdeführerinnen

Die Beschwerdeführerinnen 22 und 23 führen aus, auf den GB Nrn. 914 und 7132 verlaufe eine rechtsgültige Baulinie senkrecht zur Obachstrasse an der südwestlichen Fassadenflucht von Halle 6. Basierend auf dieser Baulinie sei die laufende Glutz-Werkerneuerung geplant worden (Branger Architekten AG, 95.06-10.14, Stand 1. September 2017). Sie sei inzwischen mit der neuen Halle 6A als neue Warenausgabe/Spedition sowie der Erneuerung der Halle 5 für optimierten Produktionsablauf in einer ersten Etappe umgesetzt worden. Im neuen Erschliessungs-

und Baulinienplan [5] seien die bestehenden Baulinien senkrecht zur Obachstrasse auf GB Nrn. 914 und 7132 gemäss dem rechtsgültigem Erschliessungs- und Baulinienplan, RRB Nr. 573 vom 19. März 2002 weggelassen worden. Die Vorinstanz vermöge den Grund der heute bestehenden Baulinie nicht mehr zu erkennen. Das auf die bestehenden Baulinien abgestimmte Werk-Entwicklungskonzept der Glutz AG sei nicht behördenverbindlich. Es bestehe kein Anspruch darauf, dass eine einmal festgesetzte Baulinie bestehen bleibe. Besonders, da die Baulinie nicht sachlich begründet sei. Das Rechtsbegehren, die bestehende Baulinie auf GB Nrn. 914 und 7132 zu übernehmen, sei abgewiesen worden.

Die Hypothese der Vorinstanz einer «unnötigen Unterhaltsbaulinie» zum Schutz des unterirdischen Abwasserkanals sei sachfremd, die Behauptung der Vorinstanz, die Baulinie sei nicht sachlich begründet, willkürlich: § 40 PBG sehe vor, dass Baulinien den Mindestabstand der Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Hecken sowie Bauzonengrenzen bezeichnen. Mit der rechtsgültigen Baulinie auf GB Nrn. 914 und 7132 (RRB Nr. 573 vom 19. März 2002) seien entsprechend die Mindestabstände vom mäandrierenden Obach, vom östlich des Obach verlaufenden unterirdischen Abwasserkanal, von der Uferbestockung, von der Bauzonengrenze sowie von der neuen Werkzufahrt mit geplantem Fussweg zur Segetzstrasse klar geregelt. Die Baulinie verlaufe heute im Abstand von ca. 7.5 m zum Bach und ca. 5.8 m zum Abwasserkanal. Solange die neu näher am Bach eingefügten Gewässer- und Heckenbaulinien nicht klar die Funktion der bisherigen Baulinie übernehmen, sei der Weiterbestand der geltenden Baulinie im Abstand von ca. 7.5 m zum Obach für den Produktionsstandort zentral. Andernfalls betrüge gemäss § 24 Abs. 2 und 3 KBV der Abstand zur Uferschutzzone bzw. zur Bestandeszone neu 10 m. Es sei somit entgegen der Vorinstanz kein Grund ersichtlich, die bestehende Baulinie aufzuheben, im Gegenteil. Sie sei zum Bestandesschutz unverändert sinnvoll, deren Weglassen dagegen unbegründet. Die Vorinstanz zeige nicht auf, wem oder was das Weglassen der geltenden Baulinie nützen solle, nehme aber mit der von ihr zur Makulatur verurteilten Werksplanung ohne Weiteres einen grossen Schaden für den industriellen Betrieb in Kauf. Das unsachliche, unbegründete Beharren der Vorinstanz auf dem Weglassen der gültigen Baulinie sei unverhältnismässig und willkürlich.

#### 3.3.14.9.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog im Entscheid vom 15. Juni 2021 (S. 66 f) Folgendes: «Ferner wird seitens der Einsprecherin Nr. 79 beantragt, es seien die rechtsgültigen Baulinien auf den Grundstücken GB Nrn. 914 und 7132 unverändert zu übernehmen. Die etappenweise geplante - in Umsetzung befindliche Werkarealplanung - basiere auf der geltenden Baulinie. Die bestehende Baulinie verläuft von der Obachstrasse her mehr oder weniger parallel des Abwasserkanals über die Parzellen GB Nrn. 914 und 7132 und endet knapp in der Mitte der Parzelle Nr. 7132. Mit der OPR soll diese aufgehoben werden. Der Grund der bestehenden Baulinie lässt sich aus dem geltenden Erschliessungsplan nicht ableiten. Es ist ebenfalls unklar, ob es sich dabei allenfalls um eine Unterhaltsbaulinie, d.h. zum Schutz des eingedolten Abwasserkanals, handelt. Zu diesem Zweck ist jedoch keine Baulinie erforderlich. Wenn sich die Einsprecherin darauf beruft, das Werk-Entwicklungskonzept auf dieser Baulinie abgestimmt zu haben, geht dieser Einwand ebenfalls fehl. Einerseits ist das Konzept nicht behördenverbindlich, andererseits besteht kein Anspruch darauf, dass eine einmal festgesetzte Baulinie bestehen bleibt. Besonders, da die Baulinie nicht sachlich begründet ist. Das Rechtsbegehren, die bestehende Baulinie auf GB Nrn. 914 und 7132 nicht zu verändern ist abzuweisen. Die fragliche Baulinie ist aufzuheben.»

#### 3.3.14.9.3 Würdigung

Auch wenn sich der Grund für die Baulinie nicht mehr mit Sicherheit aus dem Erschliessungsplan ableiten lässt, so deutet doch der Umstand, dass die Baulinie genau entlang des Gebäudes auf GB Solothurn Nr. 7132 führt, darauf hin, dass die Bebauung auf den beiden Grundstücken bis dahin ermöglicht werden sollte. Nachdem die Vorinstanz eine Baulinie für den Abwasserkanal nicht für erforderlich hält und eine solche entsprechend auch nicht festlegt, stellt sich die Frage,

ob die Befürchtung der Beschwerdeführerinnen, zur Uferschutzzone bzw. Bestandeszone einen Abstand von 10 Meter einhalten zu müssen, berechtigt ist. Der Grenzabstand gegenüber einer anderen Zone bemisst sich gemäss § 24 Abs. 2 KBV nach § 22 KBV, beträgt aber mindestens 10 Meter. Dieser Immissionsabstand von 10 Meter gilt jedoch in ständiger Praxis des BJD nicht absolut. Gegenüber der Landwirtschaftszone etwa ist lediglich der ordentliche Grenzabstand gemäss § 22 KBV einzuhalten. Ebendies hat auch für die Uferschutzzone zu gelten, welche von Gesetzes wegen keine schutzwürdige (Wohn-)Nutzung beinhalten kann. Gegenüber der Bestandeszone wäre zwar der Immissionsabstand von 10 Metern einzuhalten, diese liegt jedoch – nachdem GB Solothurn Nr. 932 der Uferschutzzone zugewiesen wird – deutlich weiter entfernt. Die Bauten auf GB Solothurn Nr. 7132 und 914 haben mithin den Grenzabstand nach § 22 KBV einzuhalten, nicht aber ein Minimum von 10 Meter. Insofern sind die Befürchtungen der Beschwerdeführerinnen 22 und 23 unbegründet. Ohnehin durfte die Vorinstanz die aus dem Jahr 2002 stammende Planung nach rund 20 Jahren überarbeiten, ohne an Projekte der Beschwerdeführerinnen 22 und 23 gebunden zu sein. Sofern sich deren Planung nicht mit den ordentlichen Grenzabständen gemäss § 22 KBV realisieren liesse, wäre dies hinzunehmen. Allfällige Ansprüche aus materieller Enteignung bleiben vorbehalten. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.14.10 Klassifizierung GB Nr. 1065 Bau 10 als erhaltenswert anstatt schützenswert

#### 3.3.14.10.1 Vorbringen der Beschwerdeführerinnen

Die Beschwerdeführerinnen 22 und 23 führen aus, im Rahmen der Industrialisierung habe Solothurn 1857 den ersten Bahnanschluss mit Dampfzügen der Schweizerischen Centralbahn erhalten. Das erste Bahnhofgebäude Solothurns sei 1857 auf GB Nr. 1064 errichtet worden und sei heute als Solothurn West bezeichnet. Der Transport von Kohle und Holz per Bahn habe gegenüber dem neuen Bahnhof auf dem benachbarten GB Nr. 1065 die Errichtung einer dampfgetriebenen, mechanischen Schreinerei Glutz & Scherer ermöglicht. Die 1858/59 errichtete Schreinerei sei ca. 1866 südwestlich erweitert worden und diene nach wiederholten Umbauten heute als Produktionsgebäude der Glutz AG (Dammstrasse 55, Bau 10). Bau 10 liege mitten im Werkareal der Glutz AG und weise keine bedeutende architektonische Qualität auf. Er habe keinen typologischen Stellenwert und keine kulturhistorische Relevanz. Um die Konkurrenzfähigkeit, die Arbeitsplätze in Solothurn sowie die Sicherheit zu gewährleisten, sei die Notwendigkeit von Eingriffen in das Gebäude oder von dessen Ersatz absehbar: Die einfache Konstruktion aus der Zeit des Transmissionsantriebs vermöge den Anforderungen an Dimension, Gewicht, Erschütterungs- und Lärmschutz moderner Maschinen sowie an die Betriebssicherheit mittelfristig nicht mehr zu genügen. GB Nr. 1065 liege heute in der Industriezone und komme gemäss Zonenplan 1 in die AZ-b und im südwestlichen Arealteil in die AZ-a zu liegen. Damit solle die Aufrechterhaltung und weitere Entwicklung eines der ersten industriellen Betriebe Solothurns planungsrechtlich abgesichert werden. Gemäss § 37 Abs. 2 ZR umfassten die kommunalen historischen Kulturdenkmäler die schützenswerten und erhaltenswerten Kulturdenkmäler, die im kommunalen Bauinventar umschrieben und im Zonenplan 2 dargestellt seien. Für die Schutzziele verweise § 37 Abs. 2 ZR auf die Empfehlungen der jeweiligen Inventarblätter. Mit der Klassifizierung von Bau 10 als «schützenswert» sowie der im Bauinventar auf den gesamten Industriekomplex ausgedehnten Würdigung werde die Zonierung gemäss Zonenplan 1 für industrielle Nutzung jedoch völlig konterkariert. Mit § 38 nZR (Schützenswerte historische Kulturgüter) und § 39 Abs. 3 nZR (Umgebungsgestaltung) würde der Produktionsstandort mit seinen Arbeitsplätzen grundsätzlich in Frage gestellt. Die Nutzungsplanung des Werkareals Glutz würde mit der Deklaration von Bau 10 als schutzwürdig und dem damit einhergehenden Umgebungsschutz vom Raumplanungsverfahren praktisch einfach in das Ermessen jener Amtsstellen verlagert, die lediglich den Objekterhalt von Bau 10 und seiner Umgebung im öffentlichen Interesse sähen. Die Rechtssicherheit als Grundlage der Werkentwicklung würde mit der Klassifizierung von Bau 10 unterminiert. Die Abwägung der Interessen habe nicht nur beim Westbahnhof, sondern auch bei Bau 10 nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfolgen. Die Vorinstanz versuche ohne sachliche

Begründung und damit willkürlich, den Erhalt der einfachen Produktionshalle als überwiegendes öffentliches Interesse, die Weiterentwicklung des Industrieunternehmens zwecks Erhalt der rund 300 Arbeitsplätze dagegen als minderbedeutendes privates Interesse gegeneinander auszuspielen. Tatsächlich handle es sich aber in beiden Fällen um öffentliche wie auch private Interessen. Geboten wäre eine Abwägung der wesentlichen volkswirtschaftlichen, privatwirtschaftlichen sowie kulturellen Interessen, aber auch weiteren Interessen wie Immissions- und Brandschutz sowie Betriebssicherheit. Ebenfalls geboten sei eine Gleichbehandlung. Die Vorinstanz mache geltend, bezüglich Westbahnhof sei mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege eine Interessenabwägung hinsichtlich der Qualitätswürdigung durchgeführt worden. Die Planungsbehörde habe sich in genügender Weise mit den Erhaltungszielen auseinandergesetzt und eine in ihrem Ermessen liegende Entscheidung getroffen, wobei sie zu Recht nicht von der Würdigung der Fachexperten abgewichen sei. Das werde von der Beschwerdeführerin nicht in Zweifel gezogen. Unverhältnismässig, unverständlich und absurd sei jedoch, wenn die Vorinstanz bei dieser Ausgangslage für Bau 10 auf dessen Schutzwürdigkeit beharre, obwohl sich dieser weder von seiner städtebaulichen und kulturhistorischen Bedeutung noch bezüglich Bauqualität und -zustand auch nur annähernd mit dem 1857 erstellten Bahnhof Solothurn der Schweizerischen Centralbahn sowie den weiteren alle als «erhaltenswert» eingestuft Gebäuden an der Westbahnhofstrasse messen könne. Die Schutzwürdigkeit des in seiner Ausdehnung erweiterten und im Fassadenbereich erheblich umgestalteten Bau 10 sei von der Vorinstanz ungenügend begründet. Im Vergleich seien die weitgehend original erhaltenen, die Stadtentwicklung prägenden Liegenschaften der gleichen Bauzeit (Westbahnhof und Westbahnhofstrasse) lediglich als erhaltenswert eingestuft worden. Mit dem Festhalten an der Überklassifikation «schützenswert» für Bau 10 bei gleichzeitiger Klassifikation des bedeutenderen Westbahnhofs und der übrigen Gebäude an der Westbahnhofstrasse als lediglich «erhaltenswert», der expansiven Würdigung gleich auch der übrigen Industriebauten des Werkareals im Bauinventar von Bau 10 sowie der Abwertung der (auch volks-)wirtschaftlichen Interessen gegenüber dem Schutz einer auffälligen Produktionshalle torpediere die Vorinstanz offensichtlich bewusst ihre eigene Nutzungsplanung gemäss Zonenplan 1. Angesichts der massiven Veränderungen der ursprünglichen Parqueterie werde Gleichbehandlung wie bei der vom Gemeinderat akzeptierten Herabstufung der äusserlich ebenfalls veränderten Liegenschaft Dornacherstrasse 39, aber auch mit dem Westbahnhof und den Liegenschaften Westbahnhofstrasse geltend gemacht, die alle nicht als schützenswert, sondern als erhaltenswert qualifiziert würden. Im Sinne eines Kompromisses ziehe die Beschwerdeführerin den Hauptantrag der Einsprache zurück und beschränke sich in der Beschwerde auf die Eventualanträge der Einsprache. Damit werde Bau 10 gleich wie der wirtschafts- und siedlungshistorisch bedeutendere Westbahnhof, die Bauten an der Westbahnhofstrasse sowie das Haus Dornacherstrasse 39 als erhaltenswert klassifiziert. Eine unbegründete krasse Ungleichbehandlung und die Aushebelung der Nutzungsplanung von GB Nr. 1065 als Arbeitszone zur Weiterführung der industriellen Produktion werde damit vermieden. Das gemäss § 37 Abs. 2 Satz 2 nZR massgebende Schutzziel solle dabei im Inventarblatt im Sinne von Antrag 2.2. angepasst werden. Die Anpassung der Produktionsgebäude an den sich stetig verändernden industriellen Kontext und die Entwicklung der Schutzvorschriften müsse auf jeden Fall gewährleistet bleiben.

### 3.3.14.10.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führte in ihrem Entscheid vom 15. Juni 2021 Folgendes aus (S. 53 f.):

«Die Einsprecherin Nr. 79 beantragt, es sei das Produktionsgebäude Bau 10 auf der Parzelle GB Nr. 1065 (Dammstrasse 55, Parqueterie) aus dem Bauinventar zu entfernen (BA26011795). Eventualiter seien die Tatsachenfeststellungen im Sinne der eingereichten Beilage zu berichtigen und im Zonenplan 2 wie auch im Bauinventar als «erhaltenswert» einzustufen.

Mit der Einteilung von GB Nr. 1065 in die Zonen AZ-b und AZ-a sowie der Klassifizierung als «schützenswerte» Baute werde die Zonierung für industrielle Bauten vereitelt. Bau 10, welcher mitten im Werkareal liege, weise keine bedeutende architektonische Qualität auf, habe keinen typologischen Stellenwert oder kulturhistorische Relevanz. Die Klassifizierung sei - insbesondere

im Vergleich des nur als «erhaltenswert» klassierten Westbahnhofs - ungerechtfertigt und unverhältnismässig. Die Entstehungsgeschichte des Westbahnhofs sei dagegen städtehistorisch von grundlegender Bedeutung, zumal dessen Errichtung von Anfang an jahrelang umstritten gewesen sei. Die Errichtung des Westbahnhofs sei letztlich ausschlaggebend gewesen für den Umzug des Unternehmens Glutz-Blotzheim & Scherer in den Bau 10. Seit mehr als 160 Jahren werde der Tatbeweis erbracht, dass der 1859 errichtete Bau auch ohne Klassifizierung erhaltenswert sei. Es sei nicht abschätzbar, ob das Gebäude auch mit den künftigen Erfordernissen der industriellen Produktion sowie dem Immissions- und Brandschutz in Einklang stehen werde, so dass die Nutzung wirtschaftlich vertretbar und namentlich die Sicherheit von Mitarbeiter und Betrieb weiterhin gewährleistet sei. Die im Bauinventar aufgenommene Würdigung zielt nicht auf den einzelnen Bau 10, sondern auf den gesamten Komplex. Mit der Erklärung des Bau 10 zum schützenswerten Objekt werde die künftige Entwicklung des Unternehmens massiv behindert bzw. grundsätzlich in Frage gestellt. Der virulente Konflikt zwischen industrieller Produktion und dem Erhalt einer Produktionshalle sei zwingend mit dem Primat der industriellen Notwendigkeit, nicht mit demjenigen von Gebäude- und Umgebungsschutz, zu lösen.

Was den herangezogenen Vergleich zur Klassifizierung des Westbahnhofs betrifft, wurde vor Beginn des Studienauftrags «Westbahnhof» (2017-18) eine Interessenabwägung hinsichtlich der Qualitätswürdigung durchgeführt. Diese wurde mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege sowie unter Beizug von Vertretern der Denkmalpflege SBB sowie des Bundesamtes für Kultur vorgenommen. Damit hat sich die Planungsbehörde in genügender Weise mit den Erhaltungszielen auseinandergesetzt und eine in ihrem Ermessen liegende Entscheidung getroffen, wobei sie zu Recht nicht von der Würdigung der Fachexperten abgewichen ist.

Wenn die Einsprecherin vorbringt, die Aufnahme des Gebäudes in die Liste der schützenswerten Objekte werde unter Umständen künftig ein marktgerechtes Bestehen des Produktionsunternehmens verunmöglicht, vermengt sie eigene wirtschaftliche Interessen mit den städtebaulichen Interessen am Objekterhalt. Die Aufnahme von Objekten im Bauinventar steht baulichen Eingriffen nicht per se entgegen, sondern können bewilligt werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Zu unterscheiden ist selbstverständlich zwischen den Nutzungsinteressen der Grundeigentümerschaft/Bauherrschaft und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts. Dabei gelten aber rein wirtschaftliche Interessen nicht als solche, welche das öffentliche Schutzinteresse überwiegen würden.

Aus fachlicher Sicht zeigt der 1859 erstellte Gründerzeitbau der Schlossfabrik Glutz äusserlich wenig veränderte Merkmale und gilt als wirtschafts- und siedlungshistorisch bedeutend. Auch wenn vor allem im Inneren Anpassungen vorgenommen wurden, ist die Klassifikation «schützenswert» weiterhin adäquat, da nur damit auch eine fundierte Prüfung im Rahmen einer möglichen Unterschutzstellung erwirkt werden kann. Selbstredend ist im Rahmen einer Unterschutzstellung bzw. im Rahmen der Klassifikation «schützenswert» dem Umgebungsschutz im Kontext eines Industriereals geringere Priorität einzuräumen, da ein Industriebau, insbesondere jener an der Dammstrasse schon immer in einem «Konglomerat» von Bauten/Anlagen eingebettet war/ist. Diesem von der Einsprecherin bereits in der Mitwirkung eingebrachten Anliegen wurde mit einem entsprechenden Hinweis auf dem Bauinventarblatt explizit entsprochen.

Nach dem Gesagten besteht keine Veranlassung, die Klassifikation von BA26011795 des Bau 10 von «schützenswert» zu ändern. Die Einsprache ist abzuweisen und die Klassifizierung zu genehmigen.»

### 3.3.14.10.3 Würdigung

Gemäss § 20 der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmäler-Verordnung; BGS 436.11) können die Gemeinden in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege Inventare schützenswerter und erhaltenswerter baulicher Ensembles, Baugrup-

pen und Einzelbauten anlegen (Abs. 1). Als schützenswert gelten Objekte, deren Unterschutzstellung nach § 2 Abs. 2 insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist (Abs. 2). Als erhaltenswert gelten Objekte, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung sind (Abs. 3). Als historische Kulturdenkmäler gelten Werke früherer menschlicher Tätigkeit sowie Zeugnisse der Vergangenheit, die eine besondere archäologische, geschichtliche, soziale, künstlerische, städtebauliche, technische, wissenschaftliche oder heimatkundliche Bedeutung haben (§ 2 Abs. 2). Die Vorinstanz hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ein 616-seitiges Bauinventar erstellt bzw. erstellen lassen.

Dem Bauinventar (S. 67 f.) lässt sich zu dem Gebäude Folgendes entnehmen:

#### «Bau- und Nutzungsgeschichte

Der Komplex der Schlossfabrik Glutz entstand ab 1859 mit zahlreichen Um- und Erweiterungsbauten. Zwei Jahre nach der Eröffnung des Westbahnhofs liess Kaufmann Viktor Glutz von Blotzheim 1859 einen Holzschuppen auf dem Nachbargrundstück errichten. Die Halle diente als Parkettfabrik und als Lagerhalle für Frucht-, Gips-, und Steinkohlehandel. 1863 spezialisierte sich die Firma auf die Produktion von Schlössern und Baubeschlägen. 1867/1868 wurde eine Metallgiesserei gegründet, um Messingartikel wie Türklinken und Fensterknöpfe selber herzustellen. 1890 wurde die Firma in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Ab 1891 wurde die Produktion von Fischbändern begonnen und zwischen 1893 und 1894 erweiterte eine galvanische Vernicklungsanstalt den Betrieb. Um 1900 war es die grösste Schloss- und Scharnierfabrik der Schweiz mit 300 Angestellten.

#### Beschreibung

Der Gründerzeitbau von 1859 ist als symmetrisch angelegte Werk- und Lagerhalle mit einem dreigeschossigen Mittelbau mit Pyramidendach und Laterne konzipiert – der Bau gilt als Ursprungsbau der Anlage und entstand 1859. Die östliche Erweiterung von 1867 besteht aus einer zweigeschossigen Metallgiesserei, die traufständig zur Dammstrasse steht. Ergänzungsbauten auf der West- und Südseite entstanden 1870. Parallel zur ersten Halle entstand 1897 die erste Shedhalle der Schweiz mit fünf nach Nordwesten gerichteten, heute abgebrochenen Sheds. Ein eingeschossiger Flachdachbau mit Oberlichtern und seitlichen Rundbogenfenstern (später aufgestockt) sowie ein würfelförmiges Verwaltungsgebäude mit Walmdach, das nach 1900 entstanden ist, ergänzen den Shedbau nach Nordwesten. Später wurden weitere Nebenbauten im südlichen Areal errichtet.

#### Würdigung

Der Komplex der Schlossfabrik Glutz gehört zu den wichtigsten Industriearalen, die neben der Uhrenindustrie ab 1850 in Solothurn entstanden und ist daher sowohl wirtschaftshistorisch als auch siedlungshistorisch für Solothurn höchst bedeutsam. Trotz einiger Veränderungen und Erweiterungen lassen sich die Bauphasen des Areals bis heute gut ablesen und machen die Einzigartigkeit des Komplexes aus. Der Bau gilt als Ursprungsbau des Areals und wird in dem Gutachten von Othmar Birkner als bedeutend klassifiziert. Der Bau ist daher ein schützenswertes Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung.

#### Empfehlung

Das Gebäude ist in seinen in Teilen vorhanden bauzeitlichen charakteristischen Merkmalen unter Berücksichtigung des sich stetig verändernden industriellen Kontextes zu erhalten. Für eine konkrete Ausdifferenzierung empfiehlt sich eine entsprechende denkmalpflegerische Begutachtung mit Priorisierung».

Am 29. September 2023 fand ein Augenschein statt, für welchen im Wesentlichen auf das sich in den Akten befindende Protokoll verwiesen werden kann.

Anlässlich des Augenscheins führte der Chef der kantonalen Denkmalpflege als Begründung für den Eintrag im Bauinventar aus, es handle sich um einen markanten historischen Bau. Man wisse über die Ursprünge der Firma Glutz, dass das Unternehmen ca. im Jahr 1860 entstanden sei. Das

Gebäude zeige Merkmale dieser Zeit. Zwar sei es mehrmals verändert worden, aber die charakteristischen Stilmerkmale aus dem 19. Jahrhundert seien nach wie vor erkennbar. Diejenigen, die das Bauinventar erstellt hätten, hätten die Baute von aussen, jedoch nicht von innen gesehen. Sie hätten sich sicherlich auch auf die Literatur gestützt. Die Einstufung als schützenswert sei deshalb auch im Sinn einer Schutzvermutung. Im Fall der Fälle, wenn bauliche Veränderungen vorgenommen werden würden, könne überprüft werden, ob es wirklich zu schützen sei. Er könne aber nicht abschliessend sagen, ob es unbedingt schützenswert sei. Aus der Geschichte heraus dürfe dies jedoch vermutet werden.

Solothurn ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, NHG; SR 451). Für die Kantone und Gemeinden besteht eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren bei der Nutzungsplanung (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1). Das Gebäude der Beschwerdeführerinnen 22 und 23 liegt im Gebiet 4 (Obachquartier hinter Westbahnhof) mit dem Erhaltungsziel «C». Das Erhaltungsziel «C» bedeutet, dass der Charakter erhalten werden muss (Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten). Im Gebiet 4 ist ein Teilgebiet 4.0.1 als Hinweis (wertneutrale Bezeichnung für Sachverhalte oder Elemente, die einer Lokalisierung im Ort bedürfen) festgehalten: «Firma Glutz, gegr. 1859, mehrfach mit meist schlichten, niedrigen Bauten zu Fabrikkomplex erw., u. a. mit erster Shedhalle der Schweiz». Wiederum Teil davon ist das vorliegend in Frage stehende Gebäude, welches als Hinweis 4.0.2 festgehalten ist: «Gründungsbau der ehem. Parkettfabrik Glutz, Werkhalle mit dreigeschossigem Mittelbau unter Pyramidendach und Laterne, 1859, später Schlossfabrik». Im Text findet sich hierzu folgende Bemerkung: «Im Konglomerat verschiedenartiger Produktions- und Lagerbauten, die von den Anfängen des Betriebs im Jahr 1859 bis weit in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts reichen, ist der Gründungsbau, eine symmetrisch angelegte Werk- und Lagerhalle, von aussen eigentlich nur noch am Pyramidendach mit Laterne zu erkennen (4.0.2)».

Das ISOS, welches noch ohne Interessenabwägung einseitig die Schutzinteressen aus fachlicher Sicht vertritt und zuweilen das Gefühl vermittelt, fast jede Baute sei schützenswert (so wurden gemäss Angaben des Bundesamtes für Kultur nicht 100 %, sondern nur[!] 76 % der Stadt Zürich als schützenswert bezeichnet, vgl. «Das ISOS im Faktencheck», abrufbar unter: <https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz/isos-in-kuerze.html>), misst dem Gebiet, zumindest im Vergleich mit anderen hier zu beurteilenden Liegenschaften, kaum Gewicht zu.

Nichtsdestotrotz hält das Bauinventar zurecht fest, dass der Bau 10 als Ursprungsbau des Industrieareals von Bedeutung ist. Auch wenn der anlässlich des Augenscheins zu den Akten gereichten Dokumentation der Beschwerdeführerinnen (wie auch dem Bauinventar) diverse Veränderungen – insbesondere bei der Fassaden- bzw. Fenstergestaltung – zu entnehmen sind, blieb doch der Charakter des Gebäudes im Wesentlichen erhalten. So führte auch der Chef der kantonalen Denkmalpflege aus, die charakteristischen Stilmerkmale aus dem 19. Jahrhundert seien nach wie vor erkennbar. Am Erhalt des siedlungs- und wirtschaftshistorischen Baus besteht also durchaus ein grosses öffentliches Interesse. Die Beschwerdeführerinnen machen demgegenüber geltend, mit § 38 nZR (Schützenswerte historische Kulturgüter) und § 39 Abs. 3 nZR (Umgebungsgestaltung) würde der Produktionsstandort mit seinen Arbeitsplätzen grundsätzlich in Frage gestellt. Die Nutzungsplanung des Werkareals Glutz würde mit der Deklaration von Bau 10 als schutzwürdig und dem damit einhergehenden Umgebungsschutz vom Raumplanungsverfahren praktisch einfach in das Ermessen jener Amtsstellen verlagert, die lediglich den Objekterhalt von Bau 10 und seiner Umgebung im öffentlichen Interesse sähen.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerinnen aus der Klassierung anderer Gebäude nichts zu ihren Gunsten ableiten können. Mit Recht machen sie jedoch geltend, dass auch bei ihrer Liegenschaft eine Abwägung der Interessen vorzunehmen sei.

Gemäss § 119 PBG treffen Kanton und Gemeinden Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz (Abs. 1). Die Massnahmen des Heimatschutzes umfassen namentlich den Schutz von Landschafts-, Orts- und Strassenbildern, von zeitgenössischen und geschichtlich wertvollen Bauten und Bauteilen und Aussenräumen, von Natur- und Kulturdenkmälern und von Aussichtspunkten und historischen Stätten. Dabei ist auf eine angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität Rücksicht zu nehmen (Abs. 3). Damit (und mit der gestützt auf § 126 PBG erlassenen Kulturdenkmäler-Verordnung) besteht eine hinreichende gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff.

§ 38 nZR enthält für schützenswerte historische Kulturdenkmäler folgende Regelung:

<sup>1</sup>Als schützenswerte historische Kulturdenkmäler gelten Objekte, die eine bedeutende architektonische und städtebauhistorische Qualität, einen hohen typologischen Stellenwert und/oder eine hohe kulturhistorische Relevanz aufweisen und deshalb möglichst ungeschmälert bewahrt, beziehungsweise sinngemäss und behutsam angepasst, erneuert und weiter entwickelt werden sollen.

<sup>2</sup>Bei der Gestaltung der Umgebung von schützenswerten historischen Kulturdenkmälern ist der Qualität des Objekts Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup>Schützenswerte historische Kulturdenkmäler sind zu unterhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn keine Unterschutzstellung erfolgt und ihre Erhaltung für den Eigentümer unverhältnismässig ist.

<sup>4</sup>Vor dem Entscheid über wesentliche Bauvorhaben kann die Baubehörde die Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einholen. Vor Erteilung einer Baubewilligung ist die Unterschutzstellung nach der Kulturdenkmäler-Verordnung zu prüfen.

<sup>5</sup>Bei einer allfälligen Schutzverfügung ist das Objekt ergänzend gemäss diesen Bestimmungen zu schützen und zu erhalten. Bei Widersprüchen hat die Schutzverfügung Vorrang.

<sup>6</sup>Der Abbruch darf erst erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für einen Neubau vorliegt, welcher hinsichtlich seiner architektonischen und städtebaulichen Qualitäten dem Bestand mindestens ebenbürtig ist. Die Baubehörde kann mit der Abbruchbewilligung eine finanzielle Sicherstellung für den Neubau verlangen.

Die Einschränkungen, welche mit § 38 nZR einhergehen, sind nicht derart streng, dass keine Veränderungen mehr möglich wären. Dass ein Abbruch der objektiv schützenswerten Gebäude lediglich unter erschwerten Bedingungen (Abs. 3 und 6) möglich ist, ist nicht zu beanstanden. Absatz 5 enthält lediglich die Regelung, dass eine allfällige Schutzverfügung Vorrang hat. Die Möglichkeit, eine Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einzuholen (Abs. 4), schränkt nicht ein, während sich der zweite Satz, wonach vor Erteilung einer Baubewilligung die Unterschutzstellung zu prüfen ist, bereits aus § 20 Abs. 2 KDV ergibt. Die in Abs. 2 geforderte Beachtung der Qualität des Objekts bei der Gestaltung der Umgebung – welche hier kaum von Bedeutung ist (dazu unten mehr) – stellt sicher, dass dieses nicht durch eine unachtsame Umgebungsgestaltung im Wert gemindert wird, verhindert eine ansprechende Umgebungsgestaltung aber nicht. Die wesentliche Einschränkung findet sich in Absatz 1, wonach schützenswerte historische Kulturdenkmäler möglichst ungeschmälert zu bewahren sind, beziehungsweise sinngemäss und behutsam angepasst, erneuert und weiter entwickelt werden sollen. Die strenge Vorgabe der ungeschmälerten Erhaltung wird mithin noch im gleichen Satz relativiert. Eine übermässige Einschränkung ist in § 38 nZR – mit Blick auf nachfolgende Ausführungen – nicht zu erblicken. Dass die Vorgaben offen formuliert sind, ist dem Umstand geschuldet, dass sie auf eine Vielzahl an Liegenschaften Anwendung finden müssen. Eine gewisse Rechtsunsicherheit, welche daraus resultiert, ist hinzunehmen.

Soweit die Vorinstanz das wirtschaftliche Bestehen des Industriebetriebes als «eigene wirtschaftliche Interessen» der Beschwerdeführerinnen ansieht, welche den städtebaulichen Interessen am Objekterhalt entgegenstünden und das öffentliche Schutzinteresse nicht überwiegen würden, so ist dies zu kurz gegriffen. In Frage steht schliesslich nicht der Erhalt eines Zeitzeugen eines vor langer Zeit eingegangenen Betriebes. Der Betrieb ist vielmehr seit über 150 Jahren immer noch an dieser Stelle tätig. Am Erhalt desselben besteht sehr wohl auch ein öffentliches Interesse und dies nicht bloss, weil Arbeitsplätze in Frage stehen. Nicht zuletzt wird auch der Erhalt der Liegenschaft gefährdet, wenn die Interessen des Industriebetriebes nicht berücksichtigt werden. Insofern wäre es äusserst widersprüchlich, den Niedergang desjenigen Betriebes zu riskieren, dessen Ursprungsbau aus dem Jahre 1859 man als schützenswert erachtet.

Gemäss § 37 Abs. 2 nZR sind die Schutzziele in den Empfehlungen der Inventarblätter enthalten. Die Empfehlung gemäss Bauinventar hält fest, das Gebäude sei in seinen in Teilen vorhandenen bauzeitlichen charakteristischen Merkmalen unter Berücksichtigung des sich stetig verändernden industriellen Kontextes zu erhalten. Für eine konkrete Ausdifferenzierung empfehle sich eine entsprechende denkmalpflegerische Begutachtung mit Priorisierung.

Schützenswert sind somit – nebst dem Umstand, dass es sich um den Ursprungsbau des Areals handelt – noch nicht näher bestimmte, in Teilen vorhandene bauzeitlich charakteristische Merkmale, welche zunächst noch mittels einer denkmalpflegerischen Begutachtung ausdifferenziert werden sollen. Insofern ist auch nicht klar, wie einschneidend die Einstufung für die Beschwerdeführerinnen 22 und 23 tatsächlich sein wird. Nichtsdestotrotz hat der Erhalt ausdrücklich «unter Berücksichtigung des sich stetig verändernden industriellen Kontextes» zu erfolgen. Die Bedürfnisse des Industriebetriebes sind mithin mitzuberücksichtigen und wurden durchaus erkannt. Den Umgebungsschutz hat die Vorinstanz mit Recht bereits relativiert, dieser dürfte ziemlich nahe gegen Null tendieren. Wenn aber gemäss Empfehlung die Erhaltung nicht «unter Berücksichtigung» sondern «unter Gewährleistung des sich stetig verändernden industriellen Kontextes» erfolgen würde, so würde die notwendige Interessenabwägung zwischen den sich verändernden Anforderungen der Industrie und dem Erhalt der bauzeitlich charakteristischen Merkmale in unzulässiger Weise vorweggenommen.

Im Grundsatz erweist sich die Einstufung des Gebäudes als schützenswert, welche eine spätere Prüfung einer Unterschutzstellung ermöglicht, unter Berücksichtigung der einander entgegengesetzten Interessen als rechtmässig. Bei einem konkreten Bauvorhaben wird – wie bereits das Bauinventar vorgibt – eine erneute Abwägung stattfinden müssen, deren Ausgang unter anderem davon abhängt, von welcher Bedeutung das Vorhaben für den Industriebetrieb ist und ob eine Unterschutzstellung erfolgt bzw. welche Teile des Gebäudes von dem Bauvorhaben betroffen wären. Hierfür wird die im Bauinventar erwähnte «denkmalpflegerische Begutachtung mit Priorisierung» vorzunehmen sein.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

3.3.14.11 Streichung der Mindesthöhe GB Nrn. 914, 1065 und 7132 (Werkareal Glutz)

3.3.14.11.1 Vorbringen der Beschwerdeführerinnen

Die Beschwerdeführerinnen 22 und 23 machen geltend, das Werkareal Glutz auf den GB Nrn. 914, 1065 und 7132 müsse allen Anforderungen eines modernen industriellen Betriebes gerecht werden. Während Büroflächen grundsätzlich mehrgeschossig angeordnet werden könnten, seien schwere Pressen, Stanzautomaten etc. aufgrund des Gewichts und der Erschütterung praktisch nur in eingeschossigen Gebäuden mit besonderen Fundamenten einsetzbar. Auch Lager für Rohmaterial, Halb- und Fertigfabrikate liessen sich aufgrund der Dimensionierung nur teilweise in mehrgeschossigen Gebäuden einrichten. In § 6 nZR werde für die Arbeitszone AZ-b eine Mindesthöhe von 13.5 m verlangt. Mit der Einsprache sei beantragt worden, es sei die Mindesthöhe in der Arbeitszone AZ-b zu streichen. Die Vorinstanz anerkenne zwar die Einsprache

der Beschwerdeführerinnen 22 und 23 in diesem Punkt als begründet. Trotzdem halte sie in der Arbeitszone AZ-b an der Mindesthöhe grundsätzlich fest. Die Vorinstanz sei lediglich bereit, mit einer Fussnote 6 zu § 6 nZR Baumasstabelle nicht näher spezifizierte Ausnahmeregelungen zuzulassen. Die Beilage 2 des Gemeinderatsbeschlusses mit der um eine Fussnote 6 ergänzten Baumasstabelle in § 6 nZR sei den Beschwerdeführerinnen nicht zugestellt worden. Da die Vorinstanz mit der Fussnote 6 zur Baumasstabelle in § 6 nZR jedoch auch in der Arbeitszone AZ-b an der Mindesthöhe grundsätzlich festhalten und lediglich nicht näher spezifizierte Ausnahmeregelungen zulassen wolle, wäre die Rechtssicherheit für Industriebetriebe in der Arbeitszone AZ-b zugunsten des jeweiligen Ermessens der zuständigen Behörde geopfert. Für eine klare Rechtslage seien in § 6 nZR die Mindesthöhen bei den Arbeitszonen AZ-b ersatzlos zu streichen.

### 3.3.14.11.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führt im Entscheid vom 15. Juni 2021 (S. 40) Folgendes aus: «Die Einsprecherin Nr. 79 beantragt, es seien in § 5 (recte: § 6 nZR) die Mindesthöhen in der Arbeitszone AZ-b zu streichen. Sie begründet dies damit, industrielle Betriebe seien aus statischen Gründen oftmals nur in eingeschossigen Gebäuden realisierbar (Gewicht, Erschütterungen, Dimensionierungen). Die Einsprache erweist sich in diesem Punkt als begründet. Wie zuvor in Ziff. 1 [recte: 2] erläutert, wird beantragt, die Baumasstabelle mit einer neuen Fussnote 6 zu ergänzen. Mit dieser Anpassung werden folglich auch in der Arbeitszone Ausnahmeregelungen möglich sein.» Die Erwägung in Ziff. 2 auf Seite 38 des Entscheides lautet: «Es ist unbestritten, dass das RPG grundsätzlich zur Verdichtung nach innen verpflichtet. Die Erstellung von eingeschossigen Hauptgebäuden - gerade in Städten wie Solothurn - erscheint daher mit Blick auf das raumplanerische Ziel nicht mehr zeitgemäss. Zweigeschossige Bauten lassen sich indessen bei einer situationsgerechten Planung durchaus in ein Quartier eingliedern. Hier soll der Eingliederungsparagraph (§ 21 nZR) ansetzen. Es ist hingegen nicht per se auszuschliessen, dass sich zweigeschossige Bauten in villengeprägten Quartieren eingliedern lassen. Zudem kann, wo es die Situation erfordert (bspw. bei inventarisierten Kulturdenkmälern und Strukturgebieten) von dieser Vorgabe abgewichen werden. An der Mindestgeschossigkeit wird grundsätzlich festgehalten. Wo eingeschossige Bauten hingegen zu einer besseren Lösung führen können, soll diesem Umstand Rechnung getragen werden. Um Ausnahmen zu ermöglichen und die Grundgeschossigkeit zu unterschreiten, soll die Baumasstabelle mit einer Fussnote 6 ergänzt werden. Diese Ausnahmeregelung soll für sämtliche Zonen gelten, unabhängig davon, ob es sich um Misch-, Wohn-, Arbeitszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen handelt. [...] Dem Gemeinderat wird beantragt, die Baumasstabelle § 6 mit einer Fussnote 6 zu ergänzen: 'Die Mindestgeschossigkeit oder Mindesthöhe kann durch Anbauten und Nebengebäude unterschritten werden, sofern sie zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten und mit diesem zusammen eine gute Qualität und Gesamtwirkung erreicht wird.'»

### 3.3.14.11.3 Würdigung

Soweit die Beschwerdeführerinnen erwähnen, die ergänzte Baumasstabelle nicht erhalten zu haben, ist festzuhalten, dass den Beschwerdeführerinnen spätestens mit verfahrensleitender Verfügung vom 2. Mai 2022 sämtliche Unterlagen zugestellt wurden.

Die Vorinstanz hat die Einsprache der hierortigen Beschwerdeführerinnen 22 und 23 «gutgeheissen» und eine Fussnote 6 zu § 6 nZR eingefügt, welche lautet: «Die Mindestgeschossigkeit oder Mindesthöhe kann durch Anbauten und Nebengebäude unterschritten werden, sofern sie zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten und mit diesem zusammen eine gute Qualität und Gesamtwirkung erreicht wird.» Die Beschwerdeführerinnen 22 und 23 machen geltend, dies führe zu Rechtsunsicherheit und die Mindesthöhen seien in der Arbeitszone AZ-b ersatzlos zu streichen. Die Vorinstanz hat die von den Beschwerdeführerinnen vorgebrachte Problematik offensichtlich erkannt, ist ihr aber lediglich mit einer Ausnahmebestimmung begegnet. Die Regelung der Vorinstanz ist insofern nachvollziehbar, als das Primat der inneren Verdichtung eingeschossigen Hauptbauten entgegensteht (vgl. auch Ziff. 3.3.2.1). In Anbetracht dessen,

dass in der Arbeitszone ein Wohnanteil von 50 % zulässig ist, ist die Regelung der Vorinstanz auch diesbezüglich grundsätzlich nicht zu beanstanden. Den Beschwerdeführerinnen 22 und 23 wird die Ausnahmeregelung jedoch kaum dienen, zumal sich die Möglichkeit von Ausnahmen lediglich bei Nebenbauten bietet. Werkgebäude und Lager dürften kaum als Nebengebäude durchgehen, zumal sie einem Hauptgebäude auf der Parzelle untergeordnet sein müssten (vgl. Mitteilungsblatt BJD 2022, S. 54). In Anbetracht dessen, dass auch die Vorinstanz offensichtlich Hand bieten wollte, den Beschwerdeführerinnen – sofern notwendig – eingeschossige Bauten zu ermöglichen, ist die Beschwerde insofern gutzuheissen als die Möglichkeit für Ausnahmen gemäss Fussnote 6 zu § 6 nZR für die drei Grundstücke GB Solothurn Nrn. 914, 1065 und 7132 auch für Hauptbauten zu gelten hat. Darüberhinausgehend ist die Beschwerde abzuweisen, zumal die Vorinstanz ihr Ermessen pflichtgemäss auszuüben hat und die Beschwerdeführerinnen 22 und 23 bei entsprechend begründeter Notwendigkeit eine Ausnahmegewilligung erhalten sollten.

### 3.3.14.12 Streichung der Grünflächenziffer auf GB Nrn. 914 und 7132

#### 3.3.14.12.1 Vorbringen der Beschwerdeführerinnen

Die Beschwerdeführerinnen 22 und 23 führen aus, Arbeits- und Lagerflächen des Produktionsbetriebes im Freien sowie die Verkehrsflächen für Anlieferung und Spedition müssten aufgrund betrieblicher Anforderungen sowie aus Sicherheitsgründen in der Regel versiegelt sein. GB Nr. 914 des Werkareals sei seit über 100 Jahren praktisch vollständig überbaut und versiegelt. Auf GB Nr. 7132 versiegle westlich der Produktionshallen 5 und 6 unmittelbar am Obach der unterirdische Wasserkanal der Stadt. Dazwischen sei gemäss sistiertem Teilzonenplan die neue Werkzufahrt ab Obachstrasse mit Fussweg zur Segetzstrasse vorgesehen. Damit sei auch GB Nr. 7132 bis auf die Böschung des Bachufers und einen kleinen Zipfel im Nordwesten weitestgehend versiegelt. Für die GB Nrn. 914 und 7132 sei Arbeitszone AZ-b vorgesehen. Gemäss § 6 nZR Baumasstabelle gelte in dieser Zone eine Grünflächenziffer von 20 %, wobei gemäss Fussnote 1 hochstämmige Bäume mit je 30 m<sup>2</sup> Grünfläche angerechnet werden können. Die Vorinstanz betrachte den Antrag auf Verzicht eines bestimmten Grünflächenanteils als obsolet, nachdem die Einsprache in Bezug auf die betroffene Uferschutzzone gutgeheissen werde (vgl. Einsprachen zum Zonenplan 1; Bst. M, Ziff. 1). Der Umstand, den Gewässerraum nunmehr mittels Gewässerbaulinie zu sichern, habe zwangsläufig Konsequenzen, was die Berechnung der Grünflächenziffer betreffe. Die Vorinstanz vertrete die Auffassung, dass eine Grünflächenziffer von 20 % hinsichtlich des künftig möglichen Wohnanteils von bis zu 50 % angebracht erscheine. Ausserdem würden angemessene Grünräume auch in Arbeitszonen im Interesse des Klima- und Ortsbildschutzes liegen. Des Weiteren würden in der Arbeitszone hochstämmige Bäume als Grünfläche angerechnet (vgl. § 6 nZR, Fussnote 1). Auch mit einem Verzicht auf eine Uferschutzzone auf GB Nr. 7132 sei aber der geforderte Grünflächennachweis für GB Nrn. 914 und 7132 schlicht unmöglich. Der Verzicht auf diesen Grünflächennachweis auf dem Industrieareal sei daher entgegen der Vorinstanz nicht obsolet, sondern geradezu geboten. Für zusätzliche Grünflächen und Hochstamm-bäume bleibe kein Raum. Die Weiterentwicklung des Produktionsstandorts werde mit dem Festhalten an der Grünflächenziffer unnötig in Frage gestellt. Die Vorinstanz bringe mit ihrem Hinweis auf «künftig möglichen Wohnanteils von bis zu 50 %» eine unverständliche Abneigung gegen den Erhalt von Arbeitsplätzen zum Ausdruck. Mit weniger Arbeitsplätzen werde es aber in Solothurn kaum zusätzlichen Wohnraum brauchen. Solothurn weise gemäss Zonenplan 1 lediglich zwei Zonen AZ-b auf, die beide nur sehr beschränkt Erweiterungspotential böten. Ein Grünflächenanteil mache in diesen knappen Zonen für industrielle Produktion auch unter dem Aspekt der Verdichtung keinen Sinn. In der an das Werkareal angrenzenden Mischzone Bahnhof seien ebenfalls keine Grünflächen vorgeschrieben, obwohl der Wohnanteil dort die in der AZ-b möglichen 50 % deutlich übersteigen könne. Mit der an das Werkareal angrenzenden Bestandeszone von Villa und Park Obach bestehe dagegen in unmittelbarer Nachbarschaft eine grosse Grünfläche mit altem Baumbestand. Somit sei die von der Vorinstanz vertretene Auffassung jedenfalls unbegründet, dass hier in der AZ-b eine Grünflächenziffer von

20 % hinsichtlich des künftig möglichen Wohnanteils von bis zu 50 % angebracht erscheine. Bereits der kantonale Gesetzgeber habe es vermieden, in Industriezonen einen Grünflächenanteil festzulegen (§ 36 Abs. 2 KBV). Die AZ-b des Werkareals werde ausschliesslich industriell genutzt. Die angrenzende Bestandeszone der Villa Obach mit ihrer grossen Parkanlage gewährleiste auf dem anderen Obachufer ideal den gemäss Vorinstanz angemessenen Grünraum im Interesse des Klima- und Ortsbildschutzes. Entsprechend sei ja bereits der Gewässerraum hier zugunsten der AZ-b auf GB Nr. 7132 und zu Lasten von GB Nr. 1102 asymmetrisch festgelegt worden.

### 3.3.14.12.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führt auf Seite 40 ihres Entscheids vom 15. Juni 2021 Folgendes aus: «Was den Antrag der Einsprecherin Nr. 79 betrifft, es sei auf die Festlegung eines bestimmten Grünflächenanteils in der Arbeitszone AZ-b zu verzichten, ist dieser als obsolet geworden zu betrachten, nachdem deren Einsprache in Bezug auf die betroffene Uferschutzzone gutgeheissen wird (vgl. Einsprachen zum Zonenplan 1; Bst. M, Ziff. 1 [recte: 2]). Der Umstand, den Gewässerraum nunmehr mittels Gewässerbaulinie zu sichern, hat zwangsläufig Konsequenzen, was die Berechnung der Grünflächenziffer betrifft. Nebenbei darf dennoch erwähnt werden, dass eine Grünflächenziffer von 20 % hinsichtlich des künftig möglichen Wohnanteils von bis zu 50 % angebracht erscheint. Ausserdem liegen angemessene Grünräume auch in Arbeitszonen im Interesse des Klima- und Ortsbildschutzes. Des Weiteren werden in der Arbeitszone hochstämmige Bäume als Grünfläche angerechnet (vgl. § 6 nZR, Fussnote 1).»

### 3.3.14.12.3 Würdigung

Die Grundstücke GB Solothurn Nrn. 7132 und 914 sind beinahe vollständig versiegelt. Mit einer geforderten Grünflächenziffer von 20 % würden die beiden Grundstücke in der Tat in den Besitzstand fallen. Neubauten wären nicht mehr möglich, weil die Beschwerdeführerinnen dabei des Besitzstandes verlustig gingen. Selbst wenn die Beschwerdeführerinnen noch Platz fänden, einige Bäume zu pflanzen, würde die anrechenbare Grünfläche niemals ausreichen, um die Rechtmässigkeit der Parzelle zu erreichen. Auch der Umstand, dass die Vorinstanz die Einsprache teilweise guthiess und die Uferschutzzone auf GB Solothurn Nrn. 7132 und 914 bis an den westlichen Rand des Abwasserkanals beschränkte, ändert daran nichts. Es bleibt unklar, weshalb die Vorinstanz annahm, der Antrag sei deshalb obsolet geworden, zumal der grösste Teil der ohnehin schon verschwindend kleinen Fläche von GB Solothurn Nr. 7132, welcher als Grünfläche zählen würde, weiterhin (weil westlich des Kanals) in der Uferschutzzone verbleibt und daher nicht anrechenbar ist, während GB Solothurn Nr. 914 von vornherein nicht über eine nennenswerte Grünfläche verfügt. In Anbetracht des Betriebsablaufs dürfte auch ein Pflanzen zahlreicher Bäume auf der Zufahrt nicht in Betracht kommen. Die Vorinstanz hat zwar grundsätzlich Recht, wenn sie erwähnt, dass eine Grünflächenziffer von 20 % hinsichtlich des künftig möglichen Wohnanteils von bis zu 50 % angebracht erscheint und angemessene Grünräume auch in Arbeitszonen im Interesse des Klima- und Ortsbildschutzes sind. Auf den Parzellen GB Solothurn Nrn. 7132 und 914 wird sich aber bereits aus Gründen des Lärmschutzes nie eine Wohnung befinden, solange der Industriebetrieb besteht. Es wäre wohl treffender gewesen, die Grünflächenziffer bloss für den Fall zu verlangen, dass auch tatsächlich ein Wohnanteil realisiert wird. Trotzdem kann es durchaus sinnvoll sein, auch in Arbeits-, Gewerbe- oder Industriezonen einen gewissen Grünflächenanteil zu fordern, um Asphaltwüsten entgegenzuwirken. Vorliegend wird aber nicht etwa auf der grünen Wiese eine Arbeits- oder Industriezone mit einer Grünflächenziffer von 20 % geschaffen, sondern ein bestehender Betrieb wird aufgrund der geforderten Grünflächenziffer zonenwidrig, nachdem er früher nie eine Grünflächenziffer einhalten musste und auch keinen Wohnanteil realisieren wird. Dies kann nicht als zweckmässig bezeichnet werden. Die Beschwerde ist diesbezüglich gutzuheissen und die beiden Grundstücke GB Solothurn Nrn. 7132 und 914 sind von der Regelung der Grünflächenziffer in der Arbeitszone AZ-b gemäss § 6 nZR auszunehmen (solange tatsächlich keine Wohnnutzung realisiert wird). Eine generelle Streichung der Grünflächenziffer in der Arbeitszone AZ-b rechtfertigt sich hingegen nicht bzw.

wurde nicht begründet. Sofern die Beschwerdeführerinnen 22 und 23 dies anbegehrt hätten, wäre ihre Beschwerde abzuweisen.

### 3.3.14.13 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Es rechtfertigt sich, den Beschwerdeführerinnen 22 und 23 zwei Drittel der Verfahrenskosten aufzuerlegen. Die Beschwerdeführerinnen 22 und 23 haben demnach Verfahrenskosten in der Höhe von je Fr. 600.00 zu bezahlen. Diese sind mit den von ihnen geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 1'200.00 zu verrechnen. Die Restbeträge von je Fr. 600.00 sind ihnen zurückzuerstatten. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Es ist keine Parteientschädigung zu sprechen.

3.3.15 Beschwerde von Patrick Schärer, Wassergasse 18, 4500 Solothurn (Beschwerdeführer 24), v.d. Rechtsanwalt Andreas Miescher, aarejura Rechtsanwälte Solothurn AG, Bielstrasse 9, Postfach 130, 4502 Solothurn, vom 8. Juli 2021

Mit Beschwerde vom 8. Juli 2021 stellte der Beschwerdeführer die folgenden Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss sei aufzuheben.
2. Die Parzelle GB Solothurn Nr. 1994 (Objekt BA 26016418) sei nicht als erhaltenswert einzustufen und nicht in das Bauinventar aufzunehmen. Das Bauinventar sei entsprechend anzupassen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit Beschwerdebegründung vom 7. Juli 2022 bestätigte der Beschwerdeführer 24 seine Anträge.

3.3.15.1 Aufhebung der Klassierung GB Solothurn Nr. 1994 als erhaltenswert / Entlassung aus dem Bauinventar

#### 3.3.15.1.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 24 führt aus, seine Parzelle komme gemäss letztem Stand in die Zone «4-geschossige Wohnzone a, ZR § 6 und 20» (W4a) zu liegen. Gemäss § 6 des Zonenreglements der Stadt Solothurn (Seite 6) könne in dieser Zone bei einer Geschossflächenziffer von 0.8 ein Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen mit Flachdach oder Firstdach gebaut werden. Im Vergleich dazu: In der Zone «3-geschossige Wohnzone a» (W3a) gelte gemäss gleichem Reglement nur eine Geschossflächenziffer von 0.5 und bei der Zone «3-geschossige Wohnzone b» (W3) nur eine Geschossflächenziffer von 0.6. Mit anderen Worten sei in dieser Zone – wie in unmittelbarer Nähe (bspw. Parzellen Nrn. 6508, 6509 oder 5453) bereits erfolgt – grundsätzlich ein Mehrfamilienhaus mit Flachdach, resp. eine mittelgrosse Überbauung zulässig. Der guten Ordnung halber erfolge zusätzlich der Hinweis, dass dies insbesondere auch auf den in unmittelbarer Nähe liegenden Parzellen Nrn. 1858, 2377, 1682 und 1681 zulässig und möglich sei. Auch bei sämtlichen Parzellen auf der anderen Seite der Wassergasse - zwar auf Biberister Boden liegend - könne in einer Wohnzone 3a frei gebaut werden ([https://www.biberist.ch/de/verwaltung/dokumente/dokumente/Bauzonenplan\\_2011\\_1458121831.pdf](https://www.biberist.ch/de/verwaltung/dokumente/dokumente/Bauzonenplan_2011_1458121831.pdf)). Dies sei auch entsprechend umgesetzt worden, was anhand von Fotos der Liegenschaften auf Biberister Boden in direkt angrenzender oder unmittelbarer Nähe (aus verschiedenen Perspektiven) aufgezeigt werden könne. Keines dieser

Häuser weise in baulicher Hinsicht eine bauzeitlich, -technisch oder anderweitige Einheitlichkeit auf. Bei jeder Strassenansicht fielen sowohl die Liegenschaften beider Strassenseiten gemeinsam auf. Aufgrund des auf den Bildern ebenfalls ersichtlichen «Tälis», welches die Liegenschaften auf Biberister Boden baulich gegen Süden und das Schöngrünquartier klar abtrenne, sei bei der Beurteilung des Quartiercharakters Sandmatt auch auf diese Liegenschaften Bezug zu nehmen. Die Vorinstanz gehe gemäss Bauinventar (Seiten 584 bis 587, resp. BA26016417 und BA26016418) von einer Arbeitersiedlung im Sandmattquartier aus. Aufgrund der obigen Ausführungen könne und dürfe nicht von einer Arbeitersiedlung ausgegangen werden. Weder die Bauten auf Biberister Boden, noch die Bauten im gleichen Quartier (Parzellen Nrn. 1858, 2377, 1682, 1681) erfüllten die Definition eines Arbeiterhauses. Das ebenfalls darauf ersichtliche Objekt auf der Parzelle Nr. 1992 (BA26015416) sei zwar im gleichen Zeitraum erbaut worden, jedoch nicht als Arbeiterhaus und könne somit auch nicht in einem direkten Zusammenhang mit dem Arbeiterhäuser-Charakter stehen. Der Schutz von nur einzelnen Arbeiterhäusern werde zudem dazu führen, dass sogar bei den rein bauzeitlich in die gleiche Epoche fallenden, jedoch (aufgrund der Bauqualität oder des Zustands) nicht als erhaltenswert qualifizierten Arbeiterhäusern laufend weitere bauliche Veränderungen dazu führen würden, dass nicht einmal mehr ansatzweise von bauhistorisch gleichen Bauten ausgegangen werden könne. Der durch den Entscheid beabsichtigte Schutz sei in diesem Punkt deshalb auch nicht zielführend. Die Feststellungen der Vorinstanz, gestützt auf das Bauinventar (Seite 586), dass das Wohnhaus des Beschwerdeführers räumlich ein wichtiger Bestandteil der Struktur des Sandmattquartiers sei, das sich durch eine lockere Wohnhaus-Bebauungsstruktur mit Gärten und Umfriedung auszeichne, werde deshalb ausdrücklich bestritten. In einem der Zone W4a zugewiesenen Quartier, welches bereits entsprechend mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern unterschiedlichster baulicher und bauzeitlicher Art durchzogen sei, könne und dürfe nicht von einer Struktur ausgegangen werden. Eigentlich stehe diese Feststellung sogar in diametral entgegengesetzter Richtung zur Wahl der Zone W4a und derer Nutzungsmöglichkeiten und -ziele. Eine Feststellung des Heimatschutzes aus dem Jahr 1917 (Bauinventar Seite 586), in welchem das Sandmattquartier noch als «gutes Beispiel für landschaftsgebundenes Bauen» qualifiziert werde, könne nicht für die Beurteilung im Jahr 2022 stehen. Umso weniger, wenn die Liegenschaft des Beschwerdeführers erst im Jahr 1922 erbaut worden sei. Gleiches gelte für die Parzellen (resp. die darauf stehenden Liegenschaften) Nrn. 1992 und 1993. Erstens seien diese Parzellen damals noch gar nicht bebaut gewesen und zweitens lägen diese Parzellen auf der dem Schlossweg (Nrn. 1 und 2) gegenüberliegenden Seite. Der Heimatschutz könne bei seinen Feststellungen im Jahr 1917 somit sicher nicht diese Liegenschaften (inkl. jene des Beschwerdeführers) mitberücksichtigt haben. Inwiefern die Feststellungen analog für die Liegenschaft des Beschwerdeführers zählen dürfte, sei weder begründet noch ersichtlich. Zusammenfassend werde folglich bestritten, dass im Sandmattquartier ein Ensemble oder ein daraus ableitbarer Ensemblekontext bestehe. Es werde ebenfalls bestritten, dass das Sandmattquartier die Struktur einer lockeren Wohnhaus-Bebauungsstruktur aufweise. Umgekehrt werde gerügt, dass die geplante Zone W4a im krassen Widerspruch zur lockeren Wohnhaus-Bebauungsstruktur stehe.

Es werde festgehalten, dass gemäss Einschätzung der Vorinstanz diverse analoge, baulich unveränderte Bauten mit gleich hohem Anteil an bauzeitlicher Substanz bestünden. Es werde bestritten, dass das strittige Objekt baulich unverändert sei. Am Objekt des Beschwerdeführers 24 seien diverse bauliche Veränderungen vorgenommen worden. Der angefochtene Entscheid setze sich mit den baulichen Veränderungen nicht auseinander und stelle sogar falsch fest, dass es sich um ein baulich unverändertes Objekt handle. Deshalb werde auch gerügt, dass sich das strittige Objekt hinsichtlich der Gesamtheit der Auswahl- und Bewertungskriterien von diversen analogen, baulich unveränderten Bauten mit gleich hohem Anteil an bauzeitlicher Substanz, abhebe. Auch diese Sachverhaltsfeststellungen entbehrten einer Grundlage sowie einer Begründung resp. einer konkreten Auseinandersetzung mit dem Objekt der Beschwerdeführer. Für sämtliche Rügen gelte das Gleiche: Der Sachverhalt sei schlicht ungenügend abgeklärt und falsch festgestellt worden. Nur zum Vergleich könne schliesslich darauf hingewiesen werden, dass in diversen anderen Quartieren, welche; den gleichen bauhistorischen Hintergrund (Arbei-

tersiedlungen) aufwiesen, vom gleichen Architekten stammten, aus dem gleichen Baujahr kämen und keine ersichtliche, bauliche Veränderungen hätten, kein einziges Objekt als erhaltenswert eingestuft werde. Verwiesen werde statt vieler auf die Liegenschaften Bürenweg 1 und Bürenstrasse 9 [mit Fotos in der Beschwerde]. Umso stossender sei deshalb die Einschätzung, dass es sich beim hier strittigen Objekt um ein erhaltenswertes Objekt handeln solle. Der Beschwerdeführer 24 verlange eine Gleichbehandlung.

### 3.3.15.1.2 Vorbringen der Vorinstanz

Dem Entscheid der Vorinstanz vom 15. Juni 2021 ist Folgendes zu entnehmen (S. 57): «Der Einsprecher Nr. 02 bringt vor, die Liegenschaft GB Nr. 1944, Wassergasse 18, sei im Bauinventar (BA20616418) als erhaltenswert eingestuft worden, obschon es weder ein historisches Baudenkmal darstelle noch architektonisch oder städtebaulich besondere Merkmale aufweise. Die Aufnahme erscheine willkürlich, besonders da etliche ähnliche Gebäude nicht aufgenommen worden sind. Es könne nicht von einem erhaltenswerten Ensemble gesprochen werden, nachdem unzählige bauliche Eingriffe ein einheitliches Quartierbild längst zerstört hätten.

Der zweigeschossige Wohnhausbau wurde 1922 durch den Architekten B. Kubli und den Baumeister G. Sartori im Auftrag von Erwin Hammer (Turnlehrer) erstellt. Der Putzbau zeigt eine markante Giebelgestaltung mit Berner «Rüнди», einem schmalen Fensterband im Giebel, Polygonalerker mit Balkon auf der Giebelfassade, regelmässig gesetzte Fenster mit Jalousieschliessläden sowie einem seitlichen (Nordosten) erhöhten Hauseingang im überdachten sowie durchfensterten Treppenvorbau. Zeitgleich zum Haus Wassergasse 18 entstanden im Quartier Glacismatt an der Bürenstrasse 9 und Bürenweg 1 zwei analoge Einfamilienhäuser mit gespiegeltem Grundriss sowie wenigen Detaildifferenzierungen. Alle drei Häuser zeichnen sich durch einen hohen Anteil an bauzeitlicher Substanz aus und sind gemäss den Baugesuchsakten kaum verändert worden.

Soweit ein Vergleich zu den analogen Bauten Bürenstrasse 9 und Bürenweg 1 gezogen wird, sind diese zwar als «beachtenswert» anzusehen, vermögen aber hinsichtlich ihrer Gesamtheit der Auswahl- und Bewertungskriterien (Eigenwert, historischer Zeugniswert, Singularitätswert und insbesondere bezüglich ihres Situationswert/Kontextes und im Inventargesamtvergleich) eine Inventaraufnahme nicht zu rechtfertigen. Das strittige Objekt Wassergasse 18 verfügt hingegen über einen höheren Situations-/Kontextualisierungswert in Bezug zum Ensemble des Sandmattquartiers. In diesem Ensemblekontext wird der Ensemble-Charakter höher gewichtiger bewertet als der Wert des Einzelobjektes. Die Klassifikation «erhaltenswert» begründet sich für das Objekt Wassergasse 18 insbesondere im Kontext des Ensembles. Die Einsprache ist abzuweisen. Die Liegenschaft Wassergasse 18 (BA20616418) ist als «erhaltenswert» zu klassifizieren.»

### 3.3.15.1.3 Würdigung

Gemäss § 20 der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmäler-Verordnung; BGS 436.11) können die Gemeinden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege Inventare schützenswerter und erhaltenswerter baulicher Ensembles, Baugruppen und Einzelbauten anlegen (Abs. 1). Als schützenswert gelten Objekte, deren Unterschutzstellung nach § 2 Abs. 2 insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist (Abs. 2). Als erhaltenswert gelten Objekte, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung sind (Abs. 3). Als historische Kulturdenkmäler gelten Werke früherer menschlicher Tätigkeit sowie Zeugnisse der Vergangenheit, die eine besondere archäologische, geschichtliche, soziale, künstlerische, städtebauliche, technische, wissenschaftliche oder heimatkundliche Bedeutung haben (§ 2 Abs. 2). Die Vorinstanz hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ein 616-seitiges Bauinventar erstellt bzw. erstellen lassen.

Dem Bauinventar ist betreffend die Liegenschaft Folgendes zu entnehmen (S. 582 f.):

#### «Bau- und Nutzungsgeschichte

Das Zweifamilienhaus wurde 1922 durch den Architekten B. Kubli im Auftrag von Erwin Hammer (Lehrer) an der Wassergasse im Sandmattquartier erstellt. Wie die Sandmattstrasse zeichnet sich die Wassergasse durch ein Ensemble von einfachen Arbeiterhäusern im Heimatstil mit Nutzgärten aus. Der Heimatschutz bezeichnete dieses Quartier 1917 als «gutes Beispiel für landschaftsgebundenes Bauen». Dazu gehören je vier Einfamilienhäuser und Doppeleinfamilienhäuser, die zwischen 1907 und 1927 erbaut wurden. Vor allem im Aussenraum wurden seit Bestehen des Wohnhauses Veränderungen vorgenommen. 1963 wurde eine Garage, 1972 ein Gartenhaus und 2012 ein Kaminofen mit Aussenkamin erstellt.

#### Beschreibung

Auf quadratischem Grundriss erhebt sich der zweigeschossige Wohnhausbau mit ausgebautem Dachgeschoss unter einem Krüppelwalmdach. Der Putzbau zeigt eine markante Giebelgestaltung mit Berner Rundi, einem schmalen Fensterband im Giebel, Polygonalerker mit Balkon sowie regelmässig gesetzte Fenster mit Jalousieschliessläden.

#### Würdigung

Das Wohnhaus ist räumlich ein wichtiger Bestandteil der Struktur des Sandmattquartiers, das sich durch eine lockere Wohnhaus-Bebauungsstruktur mit Gärten und Umfriedung auszeichnet. Mit seiner Heimatstilarchitektur bildet der Bau architektonisch einen beachtenswerten Vertreter. Es ist daher ein erhaltenswertes Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung.

#### Empfehlung

Der Bau sollte daher mit seinen charakteristischen bauzeitlichen Merkmalen – wie oben beschrieben – sowie unter Berücksichtigung des Gartens und der Umfriedung bewahrt werden.»

Am 26. September 2023 fand ein Augenschein statt, für welchen im Wesentlichen auf das sich in den Akten befindende Protokoll verwiesen werden kann.

Anlässlich des Augenscheins führte der Chef der Kantonalen Denkmalpflege als Begründung für den Eintrag im Bauinventar unter anderem aus, es handle sich um einen Bau aus dem Jahr 1922. Er sei zeittypisch und im Heimatstil erbaut worden. Es sei ein charakteristischer Bau aus dieser Zeit, welcher gut erhalten sei. Typische Elemente des Heimatstils seien z.B. das Krüppelwalmdach, der Holzverschalte Giebel und die traditionellen Fensterläden. Diese sog. Solothurner Jalousien seien zweiteilig, der untere Teil sei ausstellbar und die Lamellen seien beweglich.

Solothurn ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz; NHG, SR 451). Für die Kantone und Gemeinden besteht eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren bei der Nutzungsplanung (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1). Die Liegenschaft des Beschwerdeführers 24 liegt im Gebiet 11 (Sandmatt, Reihen zweigeschossiger Kleinvillen mit historisierenden Stilmerkmalen in kleinen Gärten an einem Nordhang, 1907–25) mit dem Erhaltungsziel «B». Das Erhaltungsziel «B» bedeutet, dass die Struktur erhalten werden muss (Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten), wobei als generelle Erhaltungshinweise der Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen zulässig sein soll und besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten festgelegt werden sollen (vgl. «Erläuterungen zum ISOS, abrufbar unter: <https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz/isos-in-kuerze/isos-methode.html>).

Am Rand der Wassergasse liegt gleichzeitig die Gemeindegrenze zwischen der Stadt Solothurn und Biberist. Von der Liegenschaft des Beschwerdeführers 24 die Strasse hinablickend weisen die rechtsseitigen Bauten auf dem Gemeindegebiet Biberist kaum einheitliche Qualitäten auf und bilden einen Kontrast zur Solothurner Seite. Soweit der Beschwerdeführer 24 aber geltend macht, die Liegenschaften auf Biberister Boden seien bei der Beurteilung des Quartiercharakters Sandmatt miteinzubeziehen, ist ihm nicht zu folgen. Auch wenn die Bauten aus verschiedenen Perspektiven ins Blickfeld geraten, hat sich die Beurteilung auf das Gemeindegebiet der Stadt Solothurn zu beschränken. Auf die Raumplanung einer Nachbargemeinde kann kein Einfluss genommen werden. Wenn deren Ortsplanung zu einer uneinheitlichen und nicht sehr qualitätsvollen Überbauung führt, darf dies nicht dazu führen, dass deswegen auf dem eigenen Gemeindegebiet qualitätsvolle Quartiere aufgegeben werden. Der Beschwerdeführer macht geltend, weder die Bauten auf Biberister Boden, noch die Bauten im gleichen Quartier (Parzellen Nrn. 1858, 2377, 1682, 1681) erfüllten die Definition eines Arbeiterhauses. Die erwähnten Parzellen Nrn. 1858, 2377, 1682 und 1681 werden denn auch nicht als erhaltenswert angesehen, wobei dies eher aufgrund von Veränderungen als der Definition eines Arbeiterhauses sein dürfte. Nichtsdestotrotz wird der ganze Strassenzug der Wassergasse auf Solothurner Seite (GB Solothurn Nrn. 2263 bis 1675) konsequent als erhaltenswert eingestuft. Die Liegenschaften stammen alle aus dem gleichen Zeitraum und bilden im Kontrast zu der Seite auf Biberister Boden eine qualitätsvolle und einheitliche Überbauung. Auch wenn nicht alle Bauten dieselben Merkmale aufweisen, zeichnet sich die Solothurner Seite durch ein Ensemble von einfachen Arbeiterhäusern im Heimatstil aus. Trotz einiger Veränderungen – sowohl im Quartier als auch beim Objekt des Beschwerdeführers 24 – weist das Quartier historische Qualitäten auf, an deren Schutz ein öffentliches Interesse besteht. Die vom Beschwerdeführer 24 geltend gemachten Veränderungen an seiner Liegenschaft (Garage, Gartenhaus, Aussenkamin) wurden zudem im Bauinventar durchaus aufgeführt. Diese ändern aber – wie auch der Umstand, dass nicht mehr alle Solothurner Jalousien vorhanden sind – nichts daran, dass die Liegenschaft des Beschwerdeführers zusammen mit den anderen an der Wassergasse liegenden Häusern ein einheitliches, zeittypisches Bild abgeben. Die vom Beschwerdeführer 24 angesprochene Villa (GB Solothurn Nr. 1992) ist im ISOS unter der Ziffer 11.0.1 als Einzelobjekt mit dem Erhaltungsziel «A» aufgeführt (Neubarocke Villa mit Säulenportikus in parkähnlichem Garten an Nahtstelle des Quartiers, 1919) und unabhängig von den anderen Liegenschaften als erhaltenswert einzustufen.

Weder aus dem Umstand, dass einzelne Liegenschaften in der Umgebung nicht als erhaltenswert klassiert wurden noch aus dem Umstand, dass gleiche Gebäude andernorts nicht klassiert wurden, kann der Beschwerdeführer 24 etwas zu seinen Gunsten ableiten. Eine Gleichbehandlung, die der Beschwerdeführer 24 verlangt, ist nicht bereits aufgrund der Beurteilung sehr ähnlicher Gebäude des gleichen Architekten geboten, sondern vielmehr im Kontext mit den anderen Bauten, welche ein qualitätsvolles Ensemble ergeben. Im Übrigen könnte der Beschwerdeführer 24 nichts daraus ableiten, wenn eine Liegenschaft andernorts fälschlicherweise nicht als erhaltenswert klassiert worden wäre. Auch der Umstand, dass das Quartier in eine Wohnzone W4a zu liegen kommt und somit auf denjenigen Parzellen, deren Gebäude nicht als erhaltenswert eingestuft wurden – soweit ersichtlich abgesehen von dem üblichen Einordnungsgebot von § 63 KBV weitgehend ohne Einschränkungen – ein viergeschossiges Gebäude erstellt werden kann, führt noch nicht dazu, dass die bestehenden Qualitäten unbeachtlich werden. Im Übrigen ist anzumerken, dass die Bestimmungen im Zonenreglement auch bei erhaltenswerten Gebäuden einen Neubau nicht ausschliessen.

Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass ein öffentliches Interesse an der Klassierung der Liegenschaft des Beschwerdeführers 24 als erhaltenswert besteht.

Gemäss § 119 PBG treffen Kanton und Gemeinden Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz (Abs. 1). Die Massnahmen des Heimatschutzes umfassen namentlich den Schutz von Landschafts-, Orts- und Strassenbildern, von zeitgenössischen und geschichtlich wertvollen Bauten

und Bauteilen und Aussenräumen, von Natur- und Kulturdenkmälern und von Aussichtspunkten und historischen Stätten. Dabei ist auf eine angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität Rücksicht zu nehmen (Abs. 3). Damit (und mit der gestützt auf § 126 PBG erlassenen Kulturdenkmäler-Verordnung) besteht eine hinreichende gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff.

§ 39 nZR enthält für erhaltenswerde historische Kulturdenkmäler folgende Regelung:

<sup>1</sup>Als erhaltenswerte historische Kulturdenkmäler gelten Objekte, die eine nennenswerte architektonische und/oder städtebauliche Qualität, kulturhistorische Relevanz aufweisen und/oder für die Umgebung bzw. das Ortsbild bedeutend sind.

<sup>2</sup>Ihre Stellung, Volumen und die charakteristischen Elemente und Merkmale sind als Ganzes oder in Teilen möglichst zu erhalten und/oder behutsam zu erneuern bzw. weiter zu entwickeln. Veränderungen und Erweiterungen haben sich einzuordnen und auf den bestehenden Bau Rücksicht zu nehmen. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.

<sup>3</sup>Bei der Gestaltung der Umgebung von erhaltenswerten historischen Kulturdenkmälern und Bauten ist der Qualität des Objekts Beachtung zu schenken.

<sup>4</sup>Erhaltenswerte historische Kulturdenkmäler sind zu unterhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn ihre Erhaltung für den Eigentümer unverhältnismässig oder ein Neubau städtebaulich ebenbürtig ist.

<sup>5</sup>Der Abbruch darf erst erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für einen Neubau vorliegt, welcher hinsichtlich seinen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten dem Bestand mindestens ebenbürtig ist. Die Baubehörde kann mit der Abbruchbewilligung eine finanzielle Sicherstellung für den Neubau verlangen.

Die Einschränkungen, welche mit § 39 nZR einhergehen, sind nicht derart streng, dass keine Veränderungen mehr möglich wären. Dass ein Abbruch der objektiv erhaltenswerten Gebäude lediglich unter erschwerten Bedingungen (Abs. 4 und 5) möglich ist, ist nicht zu beanstanden. Die in Abs. 3 geforderte Beachtung der Qualität des Objekts bei der Gestaltung der Umgebung stellt sicher, dass dieses nicht durch eine unachtsame Umgebungsgestaltung im Wert gemindert wird, verhindert eine ansprechende Umgebungsgestaltung aber nicht. Absatz 1 beschreibt lediglich, welche Objekte als erhaltenswert gelten. Die wesentliche Einschränkung findet sich in Abs. 2, wonach Stellung, Volumen und die charakteristischen Elemente und Merkmale erhaltenswerter historische Kulturdenkmäler als Ganzes oder in Teilen möglichst zu erhalten und/oder behutsam zu erneuern bzw. weiter zu entwickeln sind. Die strenge Vorgabe des Erhaltes von Stellung, Volumen und den charakteristischen Merkmalen wird mithin noch im gleichen Satz relativiert. Eine übermässige Einschränkung ist in § 39 nZR nicht zu erblicken. Dass die Vorgaben offen formuliert sind, ist dem Umstand geschuldet, dass sie auf eine Vielzahl an Liegenschaften Anwendung finden müssen. Eine gewisse Rechtsunsicherheit, welche daraus resultiert, ist hinzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Einschränkungen überwiegt das öffentliche Interesse an der Klassierung der Liegenschaft als erhaltenswert das private Interesse des Beschwerdeführers 24 an der freien Überbaubarkeit der Parzelle. Die Einschränkung der Eigentumsfreiheit basiert auf einer gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und erweist sich – nicht zuletzt, weil auch § 3 und § 4 nZR nicht genehmigt werden (vgl. die Beschwerdebehandlung des Beschwerdeführers 3) – als verhältnismässig. Dem Umstand, dass in den Erwägungen der Vorinstanz kaum eine Interessenabwägung zu erblicken ist, ist bei den Kostenfolgen Rechnung zu tragen. Schliesslich ist eine solche (in der gebotenen Kürze) auch vorzunehmen, wenn das Ergebnis klar erscheint.

Nach dem Gesagten erweist sich die Einstufung der Liegenschaft des Beschwerdeführers 24 als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.15.2 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Der Beschwerdeführer 24 unterliegt. Er hat reduzierte Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 800.00 zu bezahlen. Diese sind mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 zu verrechnen, der Restbetrag von Fr. 400.00 ist ihm zurückzuerstatten. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Es ist keine Parteientschädigung zu sprechen.

3.3.16 Beschwerde von Mike und Zuzana Steiner, Buchenstrasse 131, 4500 Solothurn sowie Peter Felder, Buchenstrasse 129, 4500 Solothurn (Beschwerdeführer 25 und 26), beide v.d. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2, Postfach 750, 4502 Solothurn, vom 19. Juli 2021

Mit Beschwerde vom 19. Juli 2021 stellten die Beschwerdeführer 25 und 26 folgende Rechtsbehörden:

1. Die Ziffern 2.3.2, 3.1., 7. und 8. des Beschlusses des Gemeinderates der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn vom 15. Juni 2021 seien aufzuheben.
2. Im aufgelegten «Zonenplan 1: Nutzung» sei die Wohnzone «W3-5a» im Perimeter des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach» nicht zu genehmigen.
3. Den Beschwerdeführern sei im Einspracheverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'600.- zulasten der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn zuzusprechen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

3.3.16.1 Eintreten / Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör

3.3.16.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 25 und 26 führen aus, laut Antrag Ziffer 1 der Einsprache vom 8. Juli 2020 sei die Wohnzone «W3-5a» im aufgelegten «Zonenplan 1: Nutzung» alleiniges Anfechtungsobjekt. Diese Wohnzone sei Gegenstand der Revision der Ortsplanung. Dagegen sei der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» selbstredend weder OPR-Gegenstand noch Anfechtungsobjekt. Bei der entsprechenden Perimeterangabe in besagtem Einspracheantrag handle es sich denn auch allein um eine probate Lagebezeichnung der angefochtenen Wohnzone «W3-5a», die im Übrigen auch die Planungsbehörde in Beschlussziffer 4.4.4. benutzt habe. Sämtliche Einwendungen in der Einsprachebegründung vom 8. Juli 2020 richteten sich denn auch gegen die besagte Wohnzone «W3-5a» im Gebiet «Wildbach» und nicht gegen einen Teilzonen- und Gestaltungsplan. Es sei folglich kein Grund ersichtlich, weshalb die Planungsbehörde auf die Einwendungen der Einsprache nicht vollumfänglich hätte eintreten sollen bzw. müssen. Falls sie mit Beschlussziffer 2.3.2. auf irgendwelche Einwendungen der hierortigen Beschwerdeführer nicht eingetreten sei, so wäre dies völlig zu Unrecht erfolgt. Der Nichteintretensentscheid in Ziffer 2.3.2. sei somit aufzuheben, soweit er die Einsprache der hierortigen Beschwerdeführer beschlage. Inwieweit die Planungsbehörde effektiv auf Einwendungen der hierortigen Beschwer-

deführer (zu Unrecht) nicht eingetreten sei, lasse sich kaum nachvollziehen, da im Protokoll etwas allzu generell auf den Einspracheentscheid vom 18. Juni 2019 zum Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» verwiesen werde, was bereits als Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (sog. Begründungspflicht) zu rügen sei. Weil aber die im Rahmen der OPR aufgelegte Wohnzone «W3-5a» weder formell noch materiell, d.h. gar nicht mit der Wohnzone übereinstimme, wie sie im noch nicht rechtskräftigen Teilzonenplan «Wohnpark Wildbach» vorgesehen sei, gehe auch gründlich fehl, zur Begründung einfach nur auf frühere Entscheide und das hängige Beschwerdeverfahren (Nr. 2019/92) zu verweisen. Damit habe die Planungsbehörde kein konkretes Argument für die beanstandete Wohnzone «W3-5a» vorgebracht, was ebenfalls als Verletzung des rechtlichen Gehörs (sog. Begründungspflicht) gerügt werden müsse. Schliesslich sei auch als Verletzung des rechtlichen Gehörs zu beanstanden, dass die Planungsbehörde an einer einzigen Gemeinderatssitzung die Gesamtrevision der Ortsplanung und 91 Einsprachen behandelt haben will. Eine ernsthafte Auseinandersetzung mit einzelnen Einsprachepunkten könne in dieser kurzen Zeit nicht möglich gewesen sein. Wie den Medien zu entnehmen gewesen sei, hätten sich einzelne Gemeinderäte dagegen verwehrt oder sich gar als inkompetent erklärt. So verleiht der Eindruck, die Planungsbehörde habe die Vorarbeiten der Verwaltung bloss durchgewunken.

### 3.3.16.1.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog mit Beschluss vom 15. Juni 2021 (S. 21) Folgendes: «Auch der Einsprecher Nr. 91 richtet sich mit seinem Hauptanliegen gegen die Aufzonung im Perimeter des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach». Er macht sinngemäss geltend, die Zonierung widerspreche § 18 PBG und verletze das raumplanerische Prinzip der Verdichtung von innen nach aussen. Im Vergleich zum rechtskräftigen Teilzonen- und Gestaltungsplan aus dem Jahr 2000 (RRB 80/00) stelle die geplante Verdichtung mehr als eine Verdoppelung dar. Auch das Landschafts- und Ortsbild bleibe nicht gewahrt, da die möglichen 5-geschossigen Bauten gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone als Festung in Erscheinung treten würden. Des Weiteren verschärfe die massive Erhöhung die bahnbedingte Lärmproblematik. Weiter beanstandet er eine ungenügende Abstimmung der stadtweiten Aufzonungen auf die bestehende Siedlungs- und Infrastruktur sowie die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung. Soweit sich der Einsprecher auf die Planbeständigkeit des rechtsgültigen Gestaltungsplans aus dem Jahr 2000, der befürchteten (verschärften) Lärmimmissionen durch die Bahn sowie den Aussichtsentszug beruft und eine mangelhafte Erschliessung geltend macht, wurde diese Themen im Rahmen der materiellen Einsprachebehandlungen bzw. der Änderung Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» ausgiebig behandelt. Der Gemeinderat wies die erhobenen Einsprachen grossmehrheitlich ab und hat die Anpassung des Teilzonen- und Gestaltungsplans am 19. Juni 2019 genehmigt. Es kann darauf verwiesen werden. Ein Entscheid des Regierungsrats hinsichtlich der dagegen erhobenen Beschwerden liegt bis zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Die Einsprache ist abzuweisen. Was zudem den Einsprachepunkt des Fassungsvermögens betrifft, kann auf das bereits Gesagte verwiesen werden (vgl. Einsprachen zum Zonenplan 1, Bst. A, Ziff. 2).»

### 3.3.16.1.3 Würdigung

Mit Einsprache vom 8. Juli 2020 hatten die Beschwerdeführer 25 und 26 die Nichtgenehmigung der Wohnzone «W3-5a» sowie einer Erschliessungsfläche «Übrige Verkehrsfläche, befestigt» im Perimeter des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach» verlangt. In Bezug auf die Wohnzone «W3-5a» wurde die Einsprache abgewiesen, bezüglich der Erschliessungsfläche wurde sie gutgeheissen und dieselbe aus dem Erschliessungsplan entfernt. Auf die Einsprache wurde mithin gänzlich eingetreten. Ob der Entscheid der Vorinstanz rechtsgenügend begründet ist, ist eine andere Frage.

Es ist durchaus üblich, dass die Verwaltung Entscheide vorbereitet. Dabei liegt es im Ermessen der Mitglieder der Vorinstanz, inwieweit sie sich mit der Materie im Detail beschäftigen wollen.

Eine Mehrheit des Gremiums war jedenfalls der Ansicht, sich ausreichend mit der Materie auseinandergesetzt haben zu können und hat auf eine Rückweisung des Geschäfts verzichtet. Dies ist in Anbetracht der doch relativ ausführlich wiedergegebenen Einsprachen nachvollziehbar. Eine rechtlich relevante Ermessensunterschreitung ist darin nicht zu erblicken. Dass der Entscheid vorbereitet wurde, führt nicht dazu, dass die Vorinstanz kein Ermessen mehr ausüben konnte. Mit anderen Worten liegt im Entscheid, die Einsprachen so abzuhandeln, wie dies die Verwaltung vorsah, keine Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführer 25 und 26. Sämtlichen Kritikern stand zudem die Möglichkeit offen, die Akten einzusehen und sich mit gewissen Themen vertieft zu beschäftigen.

Den Beschwerdeführern 25 und 26 ist dahingehend Recht zu geben, dass die Begründung der Vorinstanz sehr knapp erscheint. Unter dem Titel «F. Wildbach» erwog die Vorinstanz im Beschluss vom 15. Juni 2021 (S. 20 f.) zusätzlich – wenn auch bezüglich anderer Einsprecher – Folgendes:

«Was die Rüge der Verdichtung am Stadtrand betrifft, kann grundsätzlich auf die Argumentation des Gemeinderats im Beschluss vom 18. Juni 2019 im Zusammenhang mit den Einsprachen zum Verfahren Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» verwiesen werden: Zum einen sollen gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche, zum anderen ist die Aufzoning - im Vergleich zur näheren Umgebung, wo bereits Wohnüberbauungen in der Mischbauweise stehen - nicht übermässig. Im Gegenteil genügt die bisherige Zonierung dem Grundsatz des häuslicherischen Umgangs mit dem Boden nicht mehr. Des Weiteren bestätigte das Amt für Raumplanung bereits in seinem Vorprüfungsbericht im Jahr 2013, die angestrebte Dichte an fraglicher Lage sei angebracht. Daran hat sich zwischenzeitlich nichts geändert. Auch ist heute nicht mehr von einer peripheren Lage, sondern von einem Gebiet innerhalb des Siedlungsraumes auszugehen, welches sich zwischen den nahe gelegenen Bahnhaltstellen Bellach und Allmend befindet. [...] In ähnlicher Weise argumentiert auch der Einsprecher Nr. 85 und beantragt die Nichtgenehmigung des Zonenplans 1 im Gebiet Wildbach. Die Planung nehme keine Rücksicht auf die Nachbarschaft und die bestehende Struktur des oberen Brühls, bringe Mehrimmissionen mit sich und es drohe ein massiver Aussichts- und Lichtentzug. Die über die Platanenallee vorgesehene Erschliessung führe zu zusätzlicher Lärmbelastung. Ausserdem entspreche die am Rande des Stadtgebiets geplante W3-W5a nicht der Siedlungsentwicklung nach innen und stehe im Widerspruch zu den Planungsgrundsätzen gemäss § 2 lit. c und d nZR. Die temporeduzierten Erschliessungsstrassen (Buchenstrasse, Brühlstrasse, Brunngabenstrasse) seien für eine derartige Überbauung nicht konzipiert und eine vernünftige Anbindung an die Hauptstrassen sei nicht vorhanden. Der Einsprecher wiederholt auf Stufe der Ortsplanung in weiten Teilen, was bereits im Gestaltungsplanverfahren Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» vorgebracht wurde. Mit der OPR wird indes keine Planung genehmigt, sondern die Grundlage bezüglich Zonierung und Erschliessung geschaffen. Mit den Instrumenten der Ortsplanung (Zonierung, Netzplan, Rahmenplan Mobilität [Gebietstypen Parkierung und Reduktionsfaktoren]) wird eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr für das gesamte Stadtgebiet vorgenommen. Dabei wird auch die Belastbarkeit der einzelnen Strassenabschnitte berücksichtigt. Die Befürchtungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bzw. einer Überlastung der Erschliessungsstrassen erweisen sich als unbegründet. Die Einsprache ist abzuweisen.»

Die vorstehenden Erwägungen wurden zwar mit Bezug auf andere Einsprecher gemacht, betreffen aber gleichermassen erkennbar die Zonierung im Gebiet «Wildbach». Insofern war es den Beschwerdeführern 25 und 26 durchaus zuzumuten, den gesamten Abschnitt «F. Wildbach» zu berücksichtigen (bzw. ist es – wie andernorts ausgeführt – zuzumuten, den gesamten Entscheid

zu lesen). Hinzu kommt, dass die Vorinstanz auf den Entscheid zum Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» (Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 2019) sowie den Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 19. August 2013 verweist. Es wäre zwar durchaus wünschenswert, wenn die Vorinstanz für ihre Begründung nicht zu grossen Teilen auf einen früheren Entscheid verweisen würde. In Anbetracht dessen, dass die Beschwerdeführer 25 und 26 an diesem Verfahren teilnahmen und die gleichen Rügen (eingehend) behandelt wurden, ist darin keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör zu erblicken. Dem Einwand, dass die vorliegend in Frage stehende Zonierung weder formell noch materiell mit dem noch nicht rechtskräftigen Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» übereinstimme, kann nicht gefolgt werden. Auch wenn die Zonierung «W3-5a» nicht im Detail mit der Planung im Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» übereinstimmt, zumal dort eine Wohnzone W4 in geschlossener Bauweise mit einer AZ von 1.0 gegenüber den Bahngleisen (Baufeld D, viergeschossig mit Attika) und im Übrigen eine Wohnzone W4b mit einer AZ von 0.8 vorgesehen war (wobei in neun Baufeldern A und C viergeschossige Bauten mit Attika und in vier Baufeldern B dreigeschossige Bauten mit Attika geplant waren), so stellen sich doch im Wesentlichen, insbesondere in Bezug auf Erschliessung, Lärm und Verdichtung, genau die gleichen Fragen, deren Beantwortung nicht aufgrund geringfügiger Abweichungen anders ausfällt. Die Gründe, weshalb die Vorinstanz ihre Einsprache ablehnte, waren den Beschwerdeführern 25 und 26 somit durchaus bekannt, weshalb es ihnen durchaus möglich war, den Entscheid sachgerecht anzufechten, wie ihre Beschwerdebegründung vom 8. Juli 2022 zeigt. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.16.2 Zonierung RRB 80/00 (Perimeter Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach»)

#### 3.3.16.2.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 25 und 26 führen aus, nach § 18 PBG müssten Zonenpläne recht- und zweckmässig sein und übergeordneter Planung entsprechen. Zur Zweckmässigkeit gehöre insbesondere auch das raumplanerische Prinzip der Verdichtung von Innen nach Aussen. Die angefochtene Wohnzone «W3-5a» gemäss «Zonenplan 1: Nutzung» im Perimeter des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach» liege westlich und nördlich an der Stadtgrenze. Das Gebiet grenze westlich an die Landwirtschaftszone und nördlich an die Bahnlinie. Vor allem liege es auch am äussersten Rand eines grossen Wohnquartiers und müsse folglich durch dieses, namentlich über 4 verkehrsberuhigte Wohnquartierstrassen erschlossen werden. Ein naher Bahnanschluss sei langfristig nicht gewährleistet. Der rechtsgültige Teilzonen- und Gestaltungsplan vom 18. Januar 2000 (RRB 80/00) sehe auf besagtem Baugrundstück nördlich 3 Geschosse ohne Attika und südlich davon 2 Geschosse mit oder ohne Attika vor. Die nun aufgelegte Ortsplanungsrevision sieht deutlich mehr als eine Verdoppelung dieser Nutzungsdichte vor, indem neu 3 bis 5 Geschosse bzw. bis 4 Vollgeschosse plus Attika möglich wären.

Eine derartig starke, nach aufgelegter Ortsplanungsrevision maximale Verdichtung zumal am äussersten Stadtrand verletze zweifellos das raumplanerische Prinzip der Verdichtung von Innen nach Aussen, das mit der Verhinderung der Zersiedlung insbesondere auch unnötigem Verkehrsaufkommen und übermässigen Erschliessungskosten entgegenwirken sollte (vgl. Raumplanungsbericht, 5. 9). Dabei könne dem Einspracheentscheid betreffend Siedlungsraum nicht gefolgt werden. Dass auf Gemeindegebiet Bellach eine Wohnüberbauung geplant sei, ändert nichts an der Tatsache, dass es sich beim Gebiet der Wohnzone «W3-5a» von der Strassenerschliessung wie auch von der angrenzenden Landschaftsschutzzone her, die beide massgebender sind als eine durch die Bahnlinie abgetrennte Besiedelung, klar um Stadt- bzw. Siedlungsrand handle. Zudem werde nach ständiger Praxis das Landschafts- und Ortsbild gewahrt, indem ein Ort zum Siedlungsrand hin abflache. Vorliegend werde das pure Gegenteil geplant, indem der Stadtrand mit möglichen 5-geschossigen Bauten, wegen der Lärmproblematik dann höchstwahrscheinlich auch in geschlossener Bauweise, als veritable Festung gegenüber der angrenzenden Landwirt-

schaftszone, die zudem eine Landschaftsschutzzone sei, in Erscheinung treten würde. Eine differenzierte Bauweise des Weststadt-Quartiers vermöge an diesem unschönen Randeffect nichts zu ändern. Erst recht würde der Eindruck einer Festung noch verstärkt, wenn auf beiden Seiten der Bahnlinie derart stark verdichtete Hochverbauungen entstünden. Ferner werde mit der massiven Erhöhung der zulässigen Geschosse die bahnbedingte Lärmproblematik verschärft, indem deutlich mehr Wohnraum höher und damit in den kritischen Bereich der Lärmquelle des angrenzenden Eisenbahnverkehrs zu liegen käme. Zur Erschliessungsproblematik, welche für die Festsetzung der Nutzungsdichte ebenfalls massgebend sei, werde auf Ziffer 4 hiernach verwiesen [untenstehende Ausführungen ab «Es sei bestritten, dass» bis Ende des Absatzes]. Ohnehin beinhalteten die stadtweiten Aufzonungen der Ortsplanungsrevision ein Verdichtungspotential, das nicht rechtsgenügend auf die bestehende Siedlungs- und Infrastruktur und die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung abstelle. Die laut Raumplanungsbericht (S. 72) festgestellte Übernutzung um fast 10 % werde an gleicher Stelle in einer Art relativiert, der nicht gefolgt werden könne. Es mache keinen Sinn und Sorge nicht für Plansicherheit, wenn Nutzungsdichten im «Innern» festgelegt werden, auf die dann (teils freiwillig) wieder verzichtet werden solle bzw. müsse, um am Stadtrand derart stark zu verdichten. Es seien daher weniger Verdichtungsschwerpunkte zu setzen, wobei am äussersten Stadtrand eben keine Priorität für Verdichtung bestehen könne. Im Einsprechentscheid sei die Planungsbehörde darauf nicht eingegangen, weshalb am Einwand vollumfänglich festgehalten werde. Die auf besagtem Baugrundstück vorgesehene Wohnzone «W3-5b» sei aus den dargelegten Gründen weder recht- noch zweckmässig, weshalb sie nach § 18 PBG nicht zu genehmigen sei.

Es sei bestritten, dass in Bezug auf die angefochtene Wohnzone «W3-5a» eine rechtsgenügende Abstimmung zwischen Nutzungsplanung und Erschliessung nach § 26 Abs. 3 PBG bestehe. Der blosser Verweis im Einspracheentscheid auf ein hängiges Beschwerdeverfahren (Nr. 2019/92) vermöge daran nichts zu ändern. Einerseits stehe die Revision der Wasserversorgung (GWP) seit Jahren an. Andererseits bleibe äusserst zweifelhaft, ob die Aufnahmekapazität der Erschliessungsstrassen durch das Wohngebiet Weststadt und deren vernünftige Anbindung an Hauptstrassen einer verdoppelten Nutzungsdichte genügen. Die massiv verdichtete Wohnzone «W3-5a» könne nur durch das Wohnquartier erschlossen werden, d.h. über die verkehrsberuhigten Wohnquartierstrassen Plantanallee, Buchenstrasse, Brühlstrasse und Brunngrabenstrasse. Erst danach finde die Erschliessung eine Anbindung an das Kantonsstrassennetz, allerdings keine vernünftige Anbindung. Die Einfahrt in die Bielstrasse wie auch jene auf die Westumfahrung seien bereits heute neuralgische Verkehrsknotenpunkte (vgl. Rahmenplan Mobilität, S. 6 f., 12). Die mangelhafte Abstimmung müsse nach § 18 PBG ebenfalls zur Nichtgenehmigung führen.

Die vorgesehene Aufzonung (W3-5a) des besagten Baugrundstücks verstosse auch gegen die verfassungsmässigen Prinzipien der Rechtssicherheit und von Treu und Glauben. Das Gebot der Rechtssicherheit verlange bei der Änderung von Nutzungsplänen, dass sie eine gewisse Planbeständigkeit aufwiesen, was bei der Abwägung zwischen den Interessen an der Planänderung und jenen am Vertrauen in dessen Bestand zu berücksichtigen sei. Zudem verpflichte das Gebot von Treu und Glauben die Behörden zu loyalen und vertrauenswürdigem Verhalten.

Im vorliegenden Fall hätten die Beschwerdeführer 25 und 26 ihre jeweilige Attikawohnung im guten Glauben erworben, auf besagtem Baugrundstück werde zonen- und gestaltungsplankonform 2 bzw. höchstens 3-geschossig weitergebaut, sodass ihre Attika im 3-geschossigen Wohnhaus höher liege als die kommenden Wohnbauten und ihnen somit keine Aussicht entzogen würde, was beim Kaufentscheid für eine Attika entscheidend sei. Im rechtsgültigen Teilzonen- und Gestaltungsplan sei eine etappenweise Überbauung mit mehrheitlich 2- bzw. höchstens 3-geschossigen Wohnbauten vorgesehen, was sogar auf einen Wettbewerb zurückgehe, womit eine städtebaulich einheitliche Qualität für den ganzen Planperimeter bezweckt gewesen sei. Nachdem die erste Etappe im Bau gewesen sei, hätten die Beschwerdeführer keinen Anlass gehabt, mitten in der Etappierung von einer Planänderung und schon gar nicht von einer Verdoppelung der Verdichtung mit bis zu 5 Geschossen auszugehen, was jede Aussicht entziehe und

den Wohneigentumswert wesentlich verringert. Daran vermöge auch nichts zu ändern, dass inzwischen 10 Jahre verstrichen seien und die Aufzoning im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen solle. Das berechtigte Vertrauen in die Etappierung und in die ursprüngliche Wettbewerbsidee sei eindeutig stärker zu gewichten als das Interesse an einer totalen Abkehr von der ursprünglichen Gesamtplanung. Zudem wäre der kantonale Entscheid über die längst spruchreifen Beschwerden gegen eine früher aufgelegte Änderung des geltenden Teilzonen- und Gestaltungsplans (Beschwerdeverfahren Nr. 2019/92) abzuwarten gewesen. Stattdessen seien in der Ortsplanungsrevision die Zonenvorschriften für «W3-5a» gegenüber dem Mitwirkungsverfahren derart angepasst worden, dass die angefochtenen Zonenänderungen des Teilzonenplans bzw. der Teilzonenplan selbst praktisch obsolet würden (vgl. Raumplanungsbericht, S. 41, 124 / Anhang ZR). Als Folge davon habe die Planungsbehörde derzeit zwei beschlossene und öffentlich aufgelegte, aber nicht deckungsgleiche Zonenplanungen zum selben Baugrundstück. Diese Zweigleisigkeit, mit der die Beschwerdeführer quasi rechts überholt werden sollten und sie innert 2 Jahren zu zweimaliger Anfechtung zwingen, stelle ein treuwidriges Verhalten dar, das keinen Rechtsschutz verdiene. Die Planungsbehörde habe sich dazu im Einspracheentscheid nicht geäußert. Die aufgelegte Aufzoning des besagten Baugrundstücks sei somit auch aus Gründen der Rechtssicherheit und des Gutglaubensschutzes nach § 18 PBG nicht zu genehmigen.

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision sei ohne Dringlichkeit in Pandemiezeiten erfolgt, in denen eine ordentliche Einsichtnahme in ein derart umfassendes Pläne- und Regelwerk unzumutbar gewesen sei. Zudem sei eine uneinheitliche und damit rechtsungleiche bis willkürliche Möglichkeit zur Einsichtnahme gewährt worden. Auch die E-Publikation vermöge nicht zur Rechtswahrung zu genügen, da die Übereinstimmung des vor Ort aufgelegten und des elektronisch publizierten Pläne- und Regelwerks nicht überprüfbar sei. Daran vermöchten auch die Ausführungen im Einspracheentscheid nichts zu ändern. Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision sei daher mangelhaft erfolgt, weshalb die Planung auch aus diesem Grund nach § 18 PBG nicht zu genehmigen sei. Mit Gutheissung der Beschwerde seien gemäss § 37 ff. i.V.m. § 77 VRG die Verfahrenskosten vom Staat zu tragen und den Beschwerdeführern sei ausnahmsweise zulasten der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn eine angemessene Parteientschädigung für das vorliegende Beschwerdeverfahren wie auch für das vorangegangene Einspracheverfahren zuzusprechen. Die Kostennoten zur Festsetzung der Parteientschädigungen würden auf Aufforderung hin nachgereicht. Dass im vorliegenden Fall vom Grundsatz, dass Behörden keine Parteientschädigung zu entrichten hätten, abzuweichen sei, rechtfertigt sich durch die Besonderheit, dass die Planungsbehörde derzeit zwei beschlossene und öffentlich aufgelegte, aber nicht deckungsgleiche Zonenplanungen zum selben Baugrundstück zu verantworten habe. Diese Zweigleisigkeit, mit der die Beschwerdeführer quasi rechts überholt werden sollten und sie innert 2 Jahren zu zweimaliger Anfechtung zwingen, stelle ein treuwidriges Verhalten dar, das eine Entschädigungsfolge rechtfertige.

### 3.3.16.2.2 Würdigung

Die in Frage stehende Parzelle GB Solothurn Nr. 2004 im Halte von rund 3.75 Hektaren liegt am westlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Solothurn, wobei anzumerken ist, dass ein grösseres Gebiet – die bisherige Wohnzone W3b im Gebiet – in die W3-5a überführt werden soll. Das Gebiet ist aber nicht abgelegen und schlecht erschlossen, wie dies vielleicht bei anderen Gemeinden am äusseren Siedlungsrand der Fall wäre. So erwähnt die Vorinstanz zu Recht die in Gehdistanz liegenden Bahnhöfe Bellach und Solothurn Allmend. Inwiefern ein naher Bahnanschluss langfristig nicht gewährleistet sein soll, erschliesst sich demnach nicht. Auch das Amt für Raumplanung begrüßte im Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2018 die Aufzoning (S. 10): «Die beabsichtigte Dichtezunahme erachten wir als sinnvoll, insbesondere für das noch unbebaute Areal Wohnpark Wildbach». Bereits im Vorprüfungsbericht vom 19. August 2013 wurde die (durchaus vergleichbare) angestrebte Dichte aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr als angebracht erachtet. Hervorgehoben wurde bereits damals die gute Erschliessung durch die Buslinien 5 und 7. Aus der angrenzenden Witschutzzone, welche ohnehin zur Gemeinde Bellach gehört, können die Beschwerdeführer nichts ableiten. Insbesondere

lassen sich daraus aus keine gestalterischen Anforderungen an den Stadtrand konstruieren. Das Gebiet eignet sich zur Verdichtung und ist dafür auch hinlänglich erschlossen. Eine Vorgabe, wonach die innere Verdichtung primär in der Mitte der Gemeinde zu erfolgen hätte und die Siedlung gegen den Rand hin abflachen sollte, kann jedenfalls im urbanen Raum kaum Geltung haben. Es ist vielmehr so, dass unter dem heutigen Primat der inneren Verdichtung die ursprünglich vorgesehene zweigeschossige Überbauung nicht mehr genehmigt werden könnte. Diesbezüglich ist auch auf das Argument der Beschwerdeführer 25 und 26 einzugehen, das Verdichtungspotential sei nicht rechtsgenügend auf die Bevölkerungsentwicklung abgestimmt. Die Bestrebungen der Vorinstanz zielen darauf ab, die prognostizierte Bevölkerungszunahme mit einer Innenentwicklung abzufangen, was auch in der kantonalen Vorprüfung begrüsst wurde (Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2018, S. 6 ff.). In Anbetracht dessen, dass die Bevölkerungsprognose theoretischer Natur ist und insbesondere auch die Realisierung des Nachverdichtungspotentials sowie des Potentials der un bebauten Bauzonen ungewiss ist, erscheint es verfehlt, geringfügige Abweichungen als Überkapazität zu bezeichnen. Soweit die Beschwerdeführer 25 und 26 ein zu grosses Verdichtungspotential mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung rügen, kann ihre Argumentation nicht gefolgt werden.

Soweit sich die Beschwerdeführer 25 und 26 um die Lärmbelastung der zukünftigen Bewohner durch die Eisenbahnlinie sorgen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass vorliegend die Zonierung zu beurteilen ist und noch offen ist, wie einer allfälligen Lärmproblematik dereinst begegnet wird.

Die Beschwerdeführer rügen mit Verweis auf § 26 Abs. 3 PBG weiter, die Nutzungsplanung sei nicht rechtsgenügend auf die Erschliessung abgestimmt.

§ 26 Abs. 3 PBG sieht vor, dass die Nutzungszonen (§ 29 PBG) und die Erschliessung (§ 28 PBG) aufeinander abzustimmen sind. Gemäss § 28 PBG ist Land erschlossen, wenn hinreichende Zu- und Wegfahren vorhanden sind, die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen bis zum Grundstück oder in dessen unmittelbare Umgebung herangeführt sind und der Anschluss zulässig und ohne besonderen Aufwand möglich ist (Abs. 1). Bei grösseren Wohnsiedlungen und Bauten und Anlagen gemäss § 46 Abs. 1 Bst. c muss überdies die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein (Abs. 2). Aus planerischer Sicht ist das Gebiet bereits bestens erschlossen (vgl. dazu auch vorstehende Ausführungen zur Erschliessung) und die geplante Zonierung ist auch genügend auf die bestehende Erschliessung abgestimmt. Daran ändert auch eine allfällig anstehende Revision der Wasserversorgung (GWP) nichts. Allfällige Massnahmen, um die Quartierverträglichkeit des motorisierten Individualverkehrs sicherzustellen (Mobilitätskonzept etc.) sind nicht bereits bei der Zonierung festzulegen. Eine grundsätzliche Befürchtung, dass die verkehrsberuhigten Quartierstrassen nicht genügen würden, ist jedenfalls unbegründet.

Soweit die Beschwerdeführer 25 und 26 geltend machen, sie hätten darauf vertrauen dürfen, dass das Gebiet gemäss der rechtskräftigen Planung aus dem Jahr 2000 überbaut werde, ist ihnen entgegenzuhalten, dass nicht darauf vertraut werden kann, eine Zonierung oder Planung bleibe auch in Zukunft bestehen. Dies erst recht nicht, wenn der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist. Nebst dem Umstand, dass kein Recht auf Aussicht besteht, muss jeder Grundeigentümer damit rechnen, dass in seiner Umgebung einmal höher gebaut werden dürfen wird. Im Übrigen wird die bisherige Wohnzone W3b ebenfalls der neuen Zonierung W3-5a zugeführt.

Die von den Beschwerdeführern 25 und 26 gerügte Zweigleisigkeit der Vorinstanz ist durchaus unglücklich (es sei an dieser Stelle auf den RRB Nr. 2023/58 vom 17. Januar 2023 betreffend Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» verwiesen). Vorliegend gilt es jedoch, die neuere Planung zu beurteilen. Der vorgenannte Regierungsratsbeschluss, mit welchem der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften nicht genehmigt wurde, wurde vom Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn mit Entscheid vom 20. Dezember 2023 geschützt. Ein treuwidriges Verhalten ist in der «Zweigleisigkeit» nicht zu erblicken, zumal es der Vorinstanz grundsätzlich offen steht, mehrere Anläufe zu nehmen und der Planungshorizont der derzeit noch rechtskräftigen Planung aus dem Jahre 2000 längst abgelaufen ist. Die

Vorinstanz war denn offenbar auch der Ansicht, die Zonierung im Rahmen der Ortsplanungsrevision behindere den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften nicht.

Die Beschwerdeführer 25 und 26 kritisieren weiter die Auflage der Ortsplanungsrevision während Pandemiezeiten. Inwiefern eine Einsicht unter Einhaltung gewisser Vorsichtsmassnahmen (Maske, Handdesinfektion etc.) nicht zumutbar gewesen wäre, erschliesst sich jedoch nicht. Die Vorinstanz führt diesbezüglich aus (Beschluss vom 15. Juni 2021, S. 4), bei der Auflage seien der interessierten Bevölkerung diverse Möglichkeiten geboten worden, Einsicht in die Unterlagen nehmen zu können: Einerseits sei eine Einsichtnahme im Auflagezimmer des Stadtpräsidiums möglich gewesen, andererseits sei eine zusätzliche Ausstellung mit grossformatigen Plänen sowie ein erweiterter Ausschnitt des Stadtmodells in der kleinen Turnhalle der Rythalle realisiert worden. Des Weiteren seien sämtliche Pläne und Dokumente in digitaler Form auf der Homepage der Stadt Solothurn abrufbar gewesen. Schliesslich sei die Möglichkeit geboten worden, Fragen oder Unklarheiten anlässlich von Sprechstunden mit den Mitarbeitenden des Stadtbauamtes zu besprechen. Mit Medienmitteilung vom 2. Juni 2020 habe die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn zudem ausführlich über die verschiedenen Auflagearten unter Angabe von jeweiligen Öffnungszeiten und Formalitäten informiert. Die Vorinstanz hat demnach deutlich mehr geboten, als sie eigentlich verpflichtet gewesen wäre. Demgegenüber ist die von den Beschwerdeführern 25 und 26 behauptete rechtsungleiche Möglichkeit zur Einsichtnahme nicht näher substantiiert.

Nach dem Gesagten ist die geplante Zonierung weder rechtswidrig noch unzweckmässig. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.16.3 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Mit Beschwerde vom 19. Juli 2021 verlangten die Beschwerdeführer 25 und 26 eine Entschädigung für das vorinstanzliche Einspracheverfahren. Das Verwaltungsrechtspflegegesetz regelt die Kosten und Entschädigungen im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden im 3. Titel des Gesetzes (§§ 37 ff. VRG). § 37 VRG regelt die Kosten wie folgt: «Sofern nichts anderes bestimmt ist, ist das Verwaltungsverfahren vor erster Instanz unentgeltlich (1). Für das Beschwerdeverfahren sind die Grundsätze des Verwaltungsgerichtsverfahrens analog anwendbar. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt (2).» Von Parteientschädigungen ist für das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren nirgends die Rede. Aus der gesetzlichen Systematik ergibt sich klar, dass im erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen werden können. Das VRG unterscheidet bei den Vorschriften über Kosten und Entschädigungen in den §§ 37 ff. VRG klar zwischen dem erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren und dem anschliessenden Beschwerdeverfahren. Bei den Kosten ist für die erste Instanz Kostenfreiheit die Regel (§ 37 Abs. 1 VRG), im Beschwerdeverfahren gelten die Regeln des Verwaltungsgerichtsverfahrens analog (§ 37 Abs. 2 VRG). Parteientschädigungen können nach § 39 VRG im Beschwerdeverfahren zugesprochen werden. Die fehlende gesetzliche Regelung für Parteientschädigungen im erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren ist deshalb als bewusste Entscheidung des Gesetzgebers anzusehen und nicht als Lücke im Gesetz, die vom Richter auszufüllen wäre (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2009.390 vom 10. März 2010). Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Beschwerdeführer 25 und 26 unterliegen vollständig, weshalb sie die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 zu bezahlen haben. Diese sind je hälftig mit den von ihnen geleisteten Kostenvorschüssen in Höhe von je Fr. 1'200.00 zu verrechnen. Die Restbeträge von je Fr. 600.00 sind ihnen zurückzuerstatten. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist keine Parteientschädigung zu sprechen.

3.3.17 Beschwerde von Roland Walter, Besenvalstrasse 73, 4500 Solothurn  
(Beschwerdeführer 30), vom 29. Oktober 2021

In seiner Beschwerde anlässlich der zweiten Eröffnung des Entscheides der Vorinstanz vom 15. Juni 2021 stellte der Beschwerdeführer 30 folgende Begehren:

1. Der Beschluss des Gemeinderates vom 15. Juni 2021 sei aufzuheben.
2. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
3. Meine Einsprache sei als Einzelfall zu behandeln und erneut begründet zu eröffnen.
4. Der Zonenplan 1, Nutzung, sei zurückzuweisen und zu überarbeiten. Das Gebiet Hubelmatte sei der Zone W2 zuzuweisen.
5. Alles u.K.u.E.F.

3.3.17.1 Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör

3.3.17.1.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 30 macht geltend, er habe dem Begleitschreiben zur Eröffnung des Einspracheentscheides entnehmen müssen, dass er die Nummer 21 sei. Ihm sei ein 74ig-seitiges Dokument zugestellt worden, in welchem er habe herausfinden müssen, wie seine Einsprache beurteilt worden sei. Er könne deshalb nicht auf das komplizierte Werk der Vorinstanz eingehen. Die Abweisung seiner Einsprache sei im Einzelnen nicht begründet worden. Durch diese Eröffnung sei sein Anspruch auf rechtliches Gehör massiv verletzt worden. Die Eröffnung müsse begründet wiederholt werden.

3.3.17.1.2 Würdigung

Dass die beiden Beschlüsse der Vorinstanz anonymisiert ergingen (im Beschluss zur ersten Auflage vom 15. Juni 2021 mit Nummern, in jenem zur zweiten Auflage vom 22. Februar 2022 mit Buchstaben), mag ungewöhnlich erscheinen, ist jedoch nicht zu beanstanden. Der Umstand, dass im Beschluss zur ersten Auflage nicht stets jede Einsprache separat abgehandelt wurde, sondern eine thematische Abhandlung der Vorbringen der verschiedenen Einsprechenden gewählt wurde, führte dazu, dass nicht bloss ein einzelner Abschnitt des Entscheides zu der eigenen Einsprache gelesen werden konnte. Dies mag aus Sicht der einzelnen Einsprechenden nicht ideal sein, es ist ihnen aber durchaus zuzumuten, ein 80 Seiten umfassendes Dokument durchzulesen. Die thematische Gliederung, welche sich aufgrund der wiederkehrenden Themen in den Einsprachen durchaus anbot, liess zudem durchaus erkennen, wo und wie eine bestimmte Rüge behandelt wurde. Schliesslich gelang es auch sämtlichen Beschwerdeführenden, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Die vorliegend nach Beschwerden gegliederte Behandlung mag übersichtlicher sein, hat hingegen den Nachteil, dass entweder mit zahlreichen Verweisen oder ebenso vielen Wiederholungen gearbeitet werden muss. Der Beschluss der Vorinstanz genügt den Anforderungen an die Begründung von Verfügungen. Die Abweisung der Einsprache des Beschwerdeführers 30 wurde zudem durchaus begründet (vgl. Entscheid der Vorinstanz vom 15. Juni 2021, S. 12, zitiert weiter unten). Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.17.2 Aufzoning des Gebietes Hubelmatte (W2b zu W3a)

#### 3.3.17.2.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 30 führt aus, seine Parzelle liege in der Wohnzone 2b mit einer tiefen Ausnützungsziffer von 0.4. Raum für neue Überbauungen bestehe kaum noch, das Quartier sei vielfältig überbaut. Viele der älteren Reihenhaus- und Einfamilienhausbauten eigneten sich von ihrer architektonischen Gestaltung her nicht zur Aufstockung. Hingegen schaffe die Aufzoning in die Zone W3a die Möglichkeit, solche Bauten, die in der Regel von guter Bausubstanz seien, abzubauen und rentable dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Der Charakter des Quartiers würde dadurch stark verändert. Grundeigentümer reagierten bereits proaktiv auf diese Aufzoning, am 28. Oktober 2021 sei ein Abbruch eines Wohnhauses mit Garage und Pool publiziert worden. Dieser Bauherr habe im Quartier bereits übergrosse Wohnblocks erstellt. Die Überbauung werde wohl noch nicht publiziert, weil man vom Bonus der Aufzoning profitieren wolle. Auch wenn im Raumplanungsbericht davon die Rede sei, dass mehrere der Bauten im genannten Quartier bereits heute dreigeschossig seien, so sei hier entgegenzuhalten, dass diese Bauten als zweigeschossige Bauten geplant und erstellt worden seien. Wenn sie mit der heute vorgeschriebenen Messweise im Bereich des Giebfeldes aufgrund der Gebäudehöhe als dreigeschossig eingestuft würden, so ändere dies allerdings nichts am bestehenden zweigeschossigen Erscheinungsbild. Würden diese Gebäude abgebrochen und durch dreigeschossige Bauten ersetzt, so wäre deren Wirkung jedenfalls eine vollkommen andere. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer schaffe Anreiz für Abbrüche der wertvollen Bausubstanz. Die Erhaltung des Quartiercharakters würde mit der Aufzoning zunichte gemacht. Die tiefe Ausnützungsziffer sei bis anhin mit ein Grund gewesen, warum die Gärten bestehen blieben. Es gehe gerade darum, die Körnung des grünen Quartiers zu erhalten. Anlässlich der bisherigen Ortsplanungsrevisionen seien die Zonenvorschriften auf das Bestehende abgestimmt worden. In der Zwischenzeit sei die Bausubstanz nicht verändert worden. Die Aufzoning in die W3a sei deshalb sachlich nicht gerechtfertigt und widerspreche dem städtischen räumlichen Leitbild. Dieses postuliere die Berücksichtigung der einzelnen Quartiercharaktere und sehe keinen Anlass für eine grossflächige Verdichtung des Quartiers.

#### 3.3.17.2.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führte hierzu im Entscheid zur ersten Auflage Folgendes aus (S. 12):

«Das betroffene Gebiet Hubelmatte liegt heute teils in der Wohnzone W2b (AZ 0.4), teils in der Wohnzone W3a (AZ 0.5). Neu soll sie der Nutzungszone W3a (GFZo 0.5) zugeführt werden, in der maximal drei Vollgeschosse zulässig sind. Die GFZo von 0.5 entspricht in etwa der bisherigen AZ von 0.4. Die Ausnutzung der neuen W3a fällt unwesentlich höher aus als in der bisherigen W2b bzw. entspricht der bisherigen W3a. Wo bisher strenge kantonale Vorschriften für die Anordnung der Attika galten, wird das dritte Geschoss mit der zukünftigen W3a wandweise als Vollgeschoss, Attikageschoss mit freier Anordnung oder Schrägdach mit ausgebautem Dachgeschoss realisiert werden. Dies kann zu gestalterisch besseren Lösungen führen. Eine Quartieranalyse für das Gebiet Hubelmatte wurde im Juli 2019 durchgeführt und gleichzeitig eine alternative Zuteilung in die W2 geprüft (vgl. Ziff. 2.9 Anhang RPB). Gemäss dieser Analyse erfüllen namentlich die vorwiegend zu Vorkriegszeiten erstellten Gebäude die bereits die geltenden Zonenvorschriften W2 nicht. Mit einer Zuteilung in die W3a wird die ursprüngliche Gebäudetypologie über das gesamte Quartier legalisiert. Eine Zuweisung des Gebiets in die W2, welche keine Attika zulässt, ist weder sinnvoll noch gerechtfertigt, wenn wie vorliegend ein Grossteil der Liegenschaften die zulässige Nutzung bereits heute überschreiten. Der Charakter des Quartiers wird folglich gerade nicht zerstört, sondern erhalten. Die Einsprache ist abzuweisen und die Zonierung W3a zu bestätigen.»

### 3.3.17.2.3 Würdigung

Die vorgesehene Änderung ist gut dokumentiert. Im Anhang des Raumplanungsberichts findet sich in Ziff. 2.9 die Quartieranalyse Gebiet «Hubelmatt, St. Katharinen». Sowohl im Entscheid vom 15. Juni 2021 als auch in der Quartieranalyse wird ausgeführt, weshalb die Zonierung erfolgt und welche Veränderungen davon zu erwarten sind. So ist etwa dem Anhang des Raumplanungsberichtes auf S. 82 zu entnehmen, dass beinahe alle Gebäude (zumindest teilweise) die maximale Fassadenhöhe von 7.5 m überschreiten, was nun mit der neuen Zonierung legalisiert werden soll. Ausserdem geht daraus hervor, dass mit der gewählten Nutzungsziffer (GFZo von 0.5) eine höhere punktuelle Bauweise mit tiefer Überbauungsziffer und hohem Grünflächenanteil ermöglicht werden soll. Die lockere Körnigkeit der bestehenden Bebauung bleibe erhalten. Dies ist auch den in Ziff. 2.10 des Raumplanungsberichts folgenden Überprüfungen der städtebaulichen Integration von Erweiterungen und Ersatzneubauten zu entnehmen, welche aufzeigen, dass die Ausnutzung unwesentlich höher ausfällt. Die Quartiertypologie bleibt mithin – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – weitgehend erhalten. Die grossen Grünräume werden durch die leichte Verdichtung auf mehr oder weniger demselben Raum nicht zerstört. Von einer grossflächigen Verdichtung, welche dem städtischen räumlichen Leitbild widerspreche, kann demnach nicht die Rede sein. Nicht relevant ist, ob und inwiefern ein Bauherr bereits unter dem geltenden Recht «übergrosse Wohnblocks» erstellt hat. Ebenso wenig spielt es eine Rolle, ob die neue Zonierung für die Grundeigentümer einen Anreiz schafft, «wertvolle Bausubstanz» abzubereiten, zumal es grundsätzlich im Ermessen des Grundeigentümers liegt, zu entscheiden, ob ein Neubau erfolgen soll und sich dieser lohnt. Es darf in Anbetracht der relativ geringen Veränderung zumindest bezweifelt werden, dass sämtliche Grundeigentümer umgehend Neubauten erstellen werden.

Nach dem Gesagten kann auch auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden. Es sind keine wesentlichen Erkenntnisse davon zu erwarten. Die geplante Zonierung ist weder rechtswidrig noch unzumutbar. Etwas anderes vermag auch der Beschwerdeführer 30 nicht aufzuzeigen. Die Beschwerde ist abzuweisen.

### 3.3.17.3 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Der Beschwerdeführer 30 unterliegt vollständig, weshalb er die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 zu bezahlen hat. Diese sind mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 zu verrechnen. Der Restbetrag von Fr. 400.00 ist ihm zurückzuerstatten. Es ist keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

### 3.3.18 Beschwerde von Stefan Andres, Mattenweg 5, 3254 Messen (Beschwerdeführer 31), vom 2. November 2021

Mit Beschwerde vom 2. November 2021 stellte der Beschwerdeführer 31 folgende Rechtsbegehren:

1. Über die Ortsplanungsrevision sei an der Gemeindeversammlung abzustimmen.
2. Meine Einsprache Nr. 64 sei an der Gemeinderatssitzung einzeln zu behandeln.
  - 2.1. Eventualiter sei meine Einsprache zumindest materiell an der Gemeinderatssitzung zu behandeln.
3. Die Strassenklassierung sei gemäss den nachstehenden Ausführungen vorzunehmen.

4. Zonenplan 4 sei in Abstimmung mit dem Parkplatzreglement zu überarbeiten.
5. Mein Haus an der Dornacherstrasse 39 sei nicht zu schützen und entsprechend nicht im Bauinventar zu erfassen.

### 3.3.18.1 Beschluss der Ortsplanung durch die Legislative

#### 3.3.18.1.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 31 führt aus, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Gemeinderat alleine über ein solch wichtiges und für Eigentümer einschneidendes Geschäft befinden könne. Offensichtlich sei das Ganze in Bezug auf die Parkplätze nicht sauber aufeinander abgestimmt. Schliesslich könne das Parkplatzreglement ohne Plan (und umgekehrt) nicht funktionieren. In anderen Kantonen sei es selbstverständlich, dass die Ortsplanung vor das Volk müsse und das Bundesgericht habe Entsprechendes ebenfalls angedeutet. Insbesondere der Zonenplan 4 müsste über die Gemeindeversammlung, weil dieser - je nach Lage - Steuerfolgen (Ersatzabgabe) mit sich bringe.

#### 3.3.18.1.2 Würdigung

Soweit der Beschwerdeführer 31 geltend macht, der Beschluss der Ortsplanung durch den Gemeinderat verletze das Legalitätsprinzip, ist ihm entgegenzuhalten, dass der Gemeinderat Planungsbehörde ist und die Nutzungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften erlässt (§ 9 Abs. 2 PBG). Gemäss § 16 Abs. 3 PBG entscheidet der Gemeinderat über die Einsprachen und beschliesst den Plan. Die Befugnisse sind demnach in einem Gesetz an den Gemeinderat delegiert worden, was bundesrechtskonform ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 25. August 1998 betreffend den Kanton Freiburg, publ. in: Pra 88 [1999] Nr. 19). Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.18.2 Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör

#### 3.3.18.2.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 31 habe feststellen müssen, dass die Vorinstanz sich gar nicht mit seiner Einsprache befasst habe. Seine Einsprache sei bis auf einen Punkt abgewiesen worden, ohne dass sich die zuständigen Gemeinderäte damit befasst hätten. Das «Ergebnis» in dem ihm zugestellten Protokoll sei nicht von der Vorinstanz beschlossen worden, sondern von einer politisch nicht legitimierten Verwaltung. Auch die Teilgutheissung seiner Einsprache sei vorgängig von der Verwaltung mit ihm abgesprochen worden. So wie sich das Ganze präsentiere, sei alles von der Verwaltung vorbereitet worden und in einer kurzen Sitzung der Vorinstanz durchgewunken worden, ohne sich mit den Argumenten auseinander zu setzen. Dies sei unhaltbar, zumal der Gemeinderat teilweise - und insbesondere in seinen Einsprachepunkten - über ein beträchtliches Ermessen verfüge.

#### 3.3.18.2.2 Würdigung

Der Umstand, dass im Beschluss zur ersten Auflage nicht stets jede Einsprache separat abgehandelt wurde, sondern eine thematische Abhandlung der Vorbringen der verschiedenen Einsprechenden gewählt wurde, führte dazu, dass nicht bloss ein einzelner Abschnitt des Entscheides zu der eigenen Einsprache gelesen werden konnte. Dies mag aus Sicht der einzelnen Einsprechenden nicht ideal sein, es ist ihnen aber durchaus zuzumuten, ein 80 Seiten umfassendes Dokument durchzulesen. Die thematische Gliederung, welche sich aufgrund der wiederkehrenden Themen in den Einsprachen durchaus anbot, liess zudem durchaus erkennen, wo und wie eine bestimmte Rüge behandelt wurde. Schliesslich gelang es auch sämtlichen Beschwerdeführen-

den, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Soweit sich die Einsprache des vorliegenden Beschwerdeführers 31 thematisch von den anderen abhob, wurde diese zudem durchaus einzeln behandelt (vgl. etwa S. 70 des Beschlusses der Vorinstanz vom 15. Juni 2021).

Es ist durchaus üblich, dass die Verwaltung Entscheide vorbereitet. Dabei liegt es im Ermessen der Mitglieder der Vorinstanz, inwieweit sie sich mit der Materie im Detail beschäftigen wollen. Eine Mehrheit des Gremiums war jedenfalls der Ansicht, sich ausreichend mit der Materie auseinandergesetzt haben zu können und hat auf eine Rückweisung des Geschäfts verzichtet. Dies ist in Anbetracht der doch relativ ausführlich wiedergegebenen Einsprachen nachvollziehbar. Eine rechtlich relevante Ermessensunterschreitung ist darin nicht zu erblicken. Dass der Entscheid vorbereitet wurde, führt nicht dazu, dass die Vorinstanz kein Ermessen mehr ausüben konnte. Mit anderen Worten liegt im Entscheid, die Einsprachen so abzuhandeln, wie dies die Verwaltung vorsah, keine Verletzung des Gehörsanspruchs des Beschwerdeführers 31. Sämtlichen Kritikern stand zudem die Möglichkeit offen, die Akten einzusehen und sich mit gewissen Themen vertieft zu beschäftigen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.18.3 Strassenklassierung / Lärm- und Luftimmissionen

#### 3.3.18.3.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 31 macht geltend, gemäss Netzplan mit Strassenkategorien lägen seine Mietshäuser an Zentrumsachsen. Demnach würden diese der Erschliessung der Stadt dienen und seien lediglich siedlungsorientiert. Dabei befänden sich diese Strassen mitten im Zentrum der Stadt und die angrenzenden Liegenschaften dienten der Wohn- und Gewerbenutzung. Die Lärmgrenzwerte, welche ebenfalls Gegenstand der Ortsplanungsrevision bildeten, würden - nachweislich gemäss Lärmkataster - nicht eingehalten (hier seien erneut entsprechende Massnahmen durchzuführen und Massnahmen zu ergreifen). Mit der vorgenommenen Einordnung würden (ausser erleichterte Querungen) keine Massnahmen ergriffen, welche dieser unzulässigen Situation Einhalt geböten. Dabei wäre zwingend ein Tempolimit vorzusehen, welches die Lärm- und Luftimmissionen reduzieren würde. Als positives Beispiel sei das Zentrum von Grenchen erwähnt. Hierzu müsste vorab eine sachgemässe Strassenklassifizierung vorgenommen werden, welche dem Ruhebedürfnis der Anwohner Rechnung trage.

#### 3.3.18.3.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führt diesbezüglich im Entscheid vom 15. Juni 2021 (S.70) aus, der Einsprecher Nr. 64 bringe vor, mit der Einordnung der Bielstrasse und der Dornacherstrasse als Zentrumsachsen, erfolge eine siedlungsorientierte Zuordnung. Dagegen würden keine Massnahmen ergriffen, um einer Überschreitung der Lärmgrenzwerte Einhalt zu gebieten. Es sei zwingend ein Tempolimit vorzusehen, welches die Lärm- und Luftimmissionen reduzieren würde. Die Bielstrasse und die Dornacherstrasse seien Kantonsstrassen. Dieser [der Kanton] sei verpflichtet, für seine Strassen einen regelmässig aktualisierten Lärmkataster zu führen. Sei der Immissionsgrenzwert tags und/oder nachts überschritten und sei für den betreffenden Strassenabschnitt nicht bereits ein Lärmsanierungsprojekt realisiert, liege die Sanierungspflicht als Strasseneigentümer beim Kanton.

#### 3.3.18.3.3 Würdigung

Dem kantonalen Lärmkataster für die Stadt Solothurn (abrufbar unter [www.so.ch](http://www.so.ch) ->Verwaltung ->Bau- und Justizdepartement ->Amt für Umwelt ->Luft / Lärm / Strahlung ->Lärm / Erschütterung ->Strassenlärm ->Kantonsstrassen) kann für die Adresse Dornacherstrasse 39 entnommen werden, dass der Immissionsgrenzwert sowohl tags als auch nachts um 5db überschritten wird, der Alarmwert wird nicht überschritten (Stand 2018). Der Vorinstanz ist aber zuzustimmen, dass es nicht ihrer Zuständigkeit liegt, bestehende, von Kantonsstrassen herrührende Überschreitun-

gen des Immissionsgrenzwertes zu beseitigen. Darüber hinaus begründet der Beschwerdeführer 31 nicht näher, inwiefern die Strassenklassierung falsch wäre und welche andere Klassierung denn zutreffend sein sollte. Insofern ist die Vorinstanz zu Recht nicht näher auf die Vorbringen des Beschwerdeführers 31 eingegangen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.18.4 Zonenplan 4 / Parkplatzreglement

#### 3.3.18.4.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 31 führt aus, die Verwaltungskosten eines Parkplatzes der Parking AG beliefen sich auf fast Fr. 70.- pro Monat. Dabei koste ein Parkplatz normalerweise um die Fr. 100.-. Für Anwohner der Stadt bestehe unter Umständen nur die Möglichkeit, sich für Fr. 206.- (allenfalls 100 m von der eigenen Wohnung entfernt) bei der Parking AG einzumieten (ohne jedoch einen eigenen Parkplatz zu haben). Die günstigen Aussenparkplätze (blaue Zone) stünden nicht allen zur Verfügung. Die Stadt zwingt Grundeigentümer zum Kauf von Aktien, womit Parkplätze geschaffen werden sollten. Der Grundeigentümer habe jedoch nichts davon und müsse sich teuer einmieten. Die Stadt wiederum als Grossaktionär erhalte eine Rendite von 7 %, welche nicht zweckgebunden verwendet werde. Eine private Aktiengesellschaft profitiere vorliegend von staatlichem Zwang. Gemäss Auskunft des Stadtbauamtes verfügt die Stadt zudem inzwischen über ein Guthaben von Fr. 802'803.20 aus Ersatzabgaben. Anstatt Parkplätze zu schaffen (wofür das Geld gedacht wäre), würden laufend Parkplätze aufgehoben. Jüngstes Beispiel seien die Parkplätze am Postplatz. Mit der Aufhebung von öffentlichen Parkplätzen werde man trotz entsprechender Abgabe vermehrt gezwungen, sich bei der Parking AG einzumieten. Art. 8 der Bundesverfassung verlange die Lastengleichheit der Bürger. Mit der willkürlich vorgenommenen Einteilung (nicht nach Grad der Erschliessung, konkrete Parkplatzsituation) würden die Grundeigentümer unterschiedlich behandelt. Zudem würden das Kostendeckungsprinzip und das Äquivalenzprinzip verletzt. Die Abgaben stünden in keinem Zusammenhang mit den Kosten der Parkplatzerstellung und des Unterhalts. Es bestehe ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Kosten und Leistung. Mit der geplanten Parkplatzbeschränkung für Private steige zudem der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen, wodurch die Leistung in dieser Hinsicht weiter geschmälert werde.

#### 3.3.18.4.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führt im Nachtrag zum Raumplanungsbericht vom 9. August 2021 in Ziff. 1.3 aus, am 18. August 2020 habe die Gemeindeversammlung beschlossen, auf das Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge nicht einzutreten. Weil ein enger sachlicher Zusammenhang zum Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge bestehe, könne der Zonenplan 4: Standorttyp-Gebiete I-IV Parkierung und Reduktionsfaktoren nicht gesondert behandelt werden. Daher bildeten diese Instrumente sowie der Rahmenplan Mobilität nicht mehr Bestandteil der Ortsplanungsrevision bzw. würde diese in einem separaten Verfahren behandelt.

#### 3.3.18.4.3 Würdigung

Weder der Zonenplan 4 noch das Parkplatzreglement oder die Ersatzabgaben bilden Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Die Vorinstanz ist auf diese Rügen zurecht nicht eingetreten. Der Beschwerdeführer 31 wird seine Rügen im nachgelagerten Verfahren geltend machen können. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.18.5 Klassierung der Liegenschaft Dornacherstrasse 39 (GB Nr. 1663)

#### 3.3.18.5.1 Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer 31 macht geltend, mit der der Klassierung seiner Liegenschaft an der Dornacherstrasse 39 als «schützenswert» verliere diese an Wert. Zukünftige Bauvorhaben würden teurer oder sogar unmöglich. Dieser Eingriff in die Eigentumsfreiheit sei zu wenig begründet, zumal die Nachbarliegenschaften [3]7 und 35 lediglich als «erhaltenswert» eingestuft worden seien. Weiter wirft er die Fragen auf, von wem die Beurteilung vorgenommen worden sei und ob die Interessen der Eigentümer berücksichtigt wurden. Aus seiner Sicht werde unzulässig in die Eigentumsfreiheit eingegriffen.

#### 3.3.18.5.2 Würdigung

Mit Schreiben vom 19. Juli 2023 wurde in der Sache zu einem Augenschein eingeladen, woraufhin der Beschwerdeführer 31 dem BJD telefonisch mitteilte, dass er sich bezüglich des Eintrags seiner Liegenschaft im Bauinventar mit der Vorinstanz geeinigt habe und die Herabstufung seiner Liegenschaft (von der ursprünglich angedachten Klassierung «schützenswert» zu «erhaltenswert») seines Wissens bereits erfolgt sei.

In der Tat hat ihm der Rechts- und Personaldienst der Stadt Solothurn mit Schreiben vom 12. Februar 2021 angeboten, dem Gemeinderat den Antrag zu unterbreiten, das Wohn- und Geschäftshaus an der Dornacherstrasse 39 (GB Solothurn Nr. 1663) als erhaltenswert einzustufen (bisher schützenswert). Dem hat der Beschwerdeführer 31 mit Schreiben vom 22. Februar 2021 vorbehaltlos zugestimmt. Sein Antrag im vorliegenden Beschwerdeverfahren, sein Haus sei nicht zu schützen und entsprechend nicht im Bauinventar zu erfassen, kann mithin bloss so verstanden werden, dass er sicherstellen wollte, dass seine Liegenschaft wie vereinbart nicht mehr als schützenswert klassiert ist. Da die Vorinstanz im Entscheid von 22. Februar 2022 dem Antrag gefolgt ist und die Liegenschaft im Bauinventar sowie im Zonenplan 2 (Schutzgebiete und Schutzobjekt) wie vereinbart als erhaltenswert eingestuft ist, erübrigen sich weitere Ausführungen.

#### 3.3.18.6 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Der Beschwerdeführer 31 unterliegt vollständig, weshalb er die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 zu bezahlen hat. Diese sind mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 zu verrechnen. Der Restbetrag von Fr. 400.00 ist ihm zurückzuerstatten.

### 3.3.19 Beschwerde von Annalisa Huber, Loretostrasse 7, 4500 Solothurn (Beschwerdeführerin 32), vom 2. November 2021

Die Beschwerdeführerin 32 stellte mit Eingabe vom 2. November 2021 folgende Begehren:

1. Der Einspracheentscheid sei der Einsprecherin in rechtsgültiger Art zu eröffnen.

Eventualiter:

1. Das im Bauinventar als schützenswert klassierte Gebäude Loretostrasse 7 (GB Nr. 197) sei aus dem Bauinventar zu entlassen.

2. Auf die Neuschaffung einer Bestandeszone sei zu verzichten. Die bisherige Ensemble-schutzzone sei beizubehalten oder das Kapuzinerkloster, die Loretowiese und allenfalls weitere historisch bedeutsame Objekte in Wohnquartieren einer Zone zuzuweisen, bei der diese Areale vor einer Überbauung geschützt sind und ausschliesslich nichtstörende Nutzungen zugelassen sind.
3. Die Ortsplanungsrevision sei auf die tatsächlich ausgewiesenen Bedürfnisse für den Planungshorizont von 15 Jahren hinsichtlich Bauzonen zu überarbeiten.
4. Die Zonierungsvorschriften, namentlich das Zonenreglement, seien von der städtischen Legislative zu beschliessen.

Des Weiteren stellte sie die folgenden Verfahrensanträge:

1. Es sei der Beschwerdeführerin eine angemessene Frist, d.h. bis mindestens 30. November 2021 zur einlässlichen Begründung der Beschwerde und allfälliger Anpassungen oder Ergänzungen der Rechtsbegehren anzusetzen, dies unter Berücksichtigung der komplexen Materie und des überaus unübersichtlichen Dokuments, in welchem der Einspracheentscheid eröffnet worden ist.
2. Es seien der Beschwerdeführerin sämtliche Verfahrensakten, darin eingeschlossen auch den internen E-Mail-Verkehr und die Aktennotizen und Protokolle aller im Einspracheverfahren involvierten Gremien zur Einsicht zuzustellen.

Mit Beschwerdebeurteilung vom 3. Juni 2022 stellte die Beschwerdeführerin 32 die folgenden Begehren:

1. Das im Bauinventar als schützenswert klassierte Gebäude Loretostrasse 7 (GB Nr. 197) sei aus dem Bauinventar zu entlassen.
2. Die Bestimmungen von § 3 und § 4 nZR seien zu streichen oder auf Areale gemäss § 3 Abs. 2 lit. a und b. zu beschränken.
3. Die Zonenvorschriften, namentlich das Zonenreglement, seien von der städtischen Legislative zu beschliessen.
4. Auf die Neuschaffung einer Bestandeszone sei zu verzichten. Die bisherige Ensemble-schutzzone sei beizubehalten.  
Eventualiter: Das Kapuzinerkloster, die Loretowiese und allenfalls weitere historisch bedeutsame Objekte in Wohnquartieren seien einer Ensembleschutzzone zuzuweisen, bei der diese Areale vor einer Überbauung geschützt sind und ausschliesslich nichtstörende Nutzungen zugelassen
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

Weiter stellte sie folgende Verfahrensanträge:

1. Es sei eine Beschwerdeverhandlung mit Augenschein durchzuführen.  
Eventualiter:
2. Es sei die Beschwerdesache zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen.

### 3.3.19.1 Akteneinsicht

Soweit die Beschwerdeführerin 32 auch nach Zustellung des Dossiers der Ortsplanungsrevision (elektronisch auf einem USB-Stick) an ihrem Antrag festhält, es seien ihr sämtliche Verfahrensakten, darin eingeschlossen auch den internen E-Mail-Verkehr und die Aktennotizen und Protokolle aller im Einspracheverfahren involvierten Gremien zur Einsicht zuzustellen, ist dieser abzuweisen. Ein Anspruch auf Einsicht in E-Mails, interne Aktennotizen und Protokolle verschiedener nicht näher bezeichneten Gremien besteht (abgesehen von den ohnehin öffentlichen Protokollen der Vorinstanz) nicht.

### 3.3.19.2 Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör

#### 3.3.19.2.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 32 macht hinsichtlich ihres «Verfahrensantrages» auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Neubeurteilung geltend, aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 15. Juni 2021 gehe hervor, dass die Vorinstanz als Einsprachebehörde bei ihrem Entscheid einzig und allein vom Antrag der Verwaltung Kenntnis hatte. Kein einziges Mitglied des Gemeinderates habe auch nur eine einzige Einsprache gesehen. Die Planungsbehörde habe sich bei ihrem Entscheid ausschliesslich auf den Antrag der Verwaltung gestützt, identisch mit dem vorbereiteten Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates. Die vorbereiteten Unterlagen seien zur Kenntnis genommen worden, die Anträge abgesegnet, ohne sich auch nur in einem Fall mit den Interessen der Einsprechenden vertieft auseinandergesetzt zu haben. Zwar hätten die Einsprachen auf der Stadtverwaltung durch die Mitglieder des Gemeinderates eingesehen werden können. Von diesem Angebot habe aber kein einziges Mitglied Gebrauch gemacht (Protokoll des Gemeinderates vom 15. Juni 2021, S. 80). Einzelne Mitglieder des Gemeinderates und damit der Planungsbehörde hätten anlässlich der Sitzung offen deklariert, dass sie gar nicht erst Kenntnis haben wollen vom genauen Inhalt der Einsprachen, ja dass sie auch den Antrag der Verwaltung eigentlich nicht vertieft studiert hatten: So sei Gemeinderat Näder Helmy - dem aufgrund seiner Ausbildung durchaus zuzutrauen sei, sich rasch in eine ihm wenig vertraute Materie einzusteigen - «der Meinung, dass die entsprechende Fachkompetenz im Stadtbauamt und im Rechtsdienst vorhanden ist. Er hat viel Vertrauen in die Verwaltung, dass er überzeugt ist, dass die Abklärungen seriös vorgenommen wurden. Er fragt sich, welche Gemeinderäte/-innen über die fachliche und juristische Kompetenz verfügen, um die Einsprachen abschliessend beurteilen zu können.» (a.a.O. Seite 84 f.). Abgesehen davon, dass das Vertrauen in die Verwaltung angesichts der nachträglich zutage getretenen Verfahrensmängel wohl doch etwas übertrieben gewesen sei: Beim Einspracheverfahren handle es sich formal um einen Antrag auf Wiedererwägung bei der zuständigen Behörde - hier also dem Gemeinderat. Dies habe der Vorsitzende des Gremiums, Stadtpräsident Kurt Fluri, allen Mitgliedern dargelegt (a.a.O. Seite 73). Wie soll aber ein zuständiges Gremium über Wiedererwägungsanträge entscheiden, wenn es nicht einmal deren Wortlaut kennt? Verschiedene erfahrene und teilweise auch juristisch ausgebildete Mitglieder des Gemeinderats hätten denn auch an der Sitzung ihr Unbehagen über das Vorgehen geäussert. Gemeinderat Pirmin Bischof: «Er persönlich möchte nachlesen können, wie die Gegenseite ihre Argumente dargelegt hat. Diese Möglichkeit hatte seines Erachtens der Gemeinderat aber nicht (a.a.O. Seite 82). Beat Käch: «Sie hätten den Eindruck, dass der Gemeinderat durch dieses Vorgehen seine Aufgabe nicht wahrnimmt.» (a.a.O. Seite 84). Franziska Roth: «Die GO macht den Gemeinderat zur obersten Planungsbehörde. Es kann nun aber nicht festgehalten werden, dass dies nicht so ist, weil es nun halt so viele Einsprachen gibt.» (a.a.O. Seite 84). Im Planungsverfahren habe die Planungsbehörde die vorhandenen Interessen zu sammeln, umfassend zu gewichten und gegeneinander abzuwägen. In diesem Zusammenhang komme auch dem Einspracheverfahren eine wichtige Bedeutung zu. Von den Einsprechern gerügte Inhalte des Nutzungsplan seien jedoch vom Gemeinderat nicht in ihrem Wortlaut und ihrer Begründung geprüft worden. Damit sei der Nutzungsplan nicht umfassend überprüft worden, das Einspracheverfahren habe sich als von der Verwaltung gesteuertes Bestätigungsprozedere der bereits getroffenen Entscheidung erwiesen. Durch die Tatsache, dass der Einsprachebehörde nicht einmal die Namen der

Einsprechenden bekannt gegeben wurden, seien durch die Gemeinderäte auch keine direkten Nachfragen möglich gewesen. Ein solches Vorgehen sei gesamthaft als Verletzung des rechtlichen Gehörs zu qualifizieren.

### 3.3.19.2.2 Würdigung

Dass die beiden Beschlüsse der Vorinstanz anonymisiert ergingen (im Beschluss zur ersten Auflage vom 15. Juni 2021 mit Nummern, in jenem zur zweiten Auflage vom 22. Februar 2022 mit Buchstaben), mag ungewöhnlich erscheinen, ist jedoch nicht zu beanstanden. Auch der Umstand, dass der Entscheidbehörde dabei nicht jeder einzelne Wortlaut unterbreitet wurde ist - insbesondere in Anbetracht dessen, dass es sämtlichen Mitgliedern der Vorinstanz offen stand, die Akten vollumfänglich einzusehen - nicht zu beanstanden. Weiter ist es durchaus üblich, dass die Verwaltung Entscheide vorbereitet. Dabei liegt es im Ermessen der Mitglieder der Vorinstanz, inwieweit sie sich mit der Materie im Detail beschäftigen wollen. Eine Mehrheit des Gremiums war jedenfalls der Ansicht, sich ausreichend mit der Materie auseinandergesetzt haben zu können und hat auf eine Rückweisung des Geschäfts verzichtet. Dies ist in Anbetracht der doch relativ ausführlich wiedergegebenen Einsprachen nachvollziehbar. Eine rechtlich relevante Ermessensunterschreitung ist darin nicht zu erblicken. Dass der Entscheid vorbereitet wurde, führt nicht dazu, dass die Vorinstanz kein Ermessen mehr ausüben konnte. Mit anderen Worten liegt im Entscheid, die Einsprachen so abzuhandeln, wie dies die Verwaltung vorsah, keine Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführerin 32. Sämtlichen Kritikern stand zudem die Möglichkeit offen, die Akten einzusehen und sich mit gewissen Themen vertieft zu beschäftigen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.19.3 Entlassung des als schützenswert klassierten Gebäudes Loretostrasse 7 (GB Nr. 197) aus dem Bauinventar.

#### 3.3.19.3.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 32 macht geltend, ihr Haus sei zwar bereits im städtischen Inventar von 1995 aufgeführt, allerdings ohne definierten Schutzstatus. Ebenso seien in den geltenden Zonenbestimmungen keine besonderen Einschränkungen für im Inventar aufgeführte Objekte vorgesehen. In der äusserst rudimentären Würdigung des Objekts im Bauinventar werde in gerade einmal vier Sätzen seine Klassifikation begründet. Betont werde die architektonische Heterogenität. Sie stehe für die Transformation des Quartiers am ausgehenden 19. Jahrhundert. Zu erhalten sei das Haus in seiner Position und seinen Maueranschlüssen. Als Begründung für die Klassierung ihres Hauses scheine dies ungenügend, vor allem auch im Vergleich mit anderen Bauten. Mit der Begründung der heterogenen baulichen Struktur und der Ablesbarkeit einer Nutzungstransformation liessen sich in unserer Stadt wohl so ziemlich alle Gebäude als schützenswert bezeichnen. Bezüglich Maueranschlüssen und Position der Baute liesse sich gleiches wohl für alle Gebäude im Greibenquartier sagen - als schützenswert klassiert würden aber nur einige. Auch die Erwägungen im Einspracheentscheid seien nicht präziser und wiederholten im wesentlichen die Erwägungen aus dem Bauinventar. Zusätzlich werde der Situationswert des Gebäudes erwähnt. Dies möge zwar zutreffen. Allerdings gelte dies für praktisch alle Gebäude im Greibenquartier. Aus diesem Grund habe man dieses Quartier ja im Zonenreglement auch als sogenanntes Strukturerehaltungsgebiet gemäss § 35 nZR bezeichnet (entspreche den Ortsbildschutzgebieten gemäss geltendem Zonenreglement) und in Anhang 4 mit spezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen versehen.

Es werde weder im Bauinventar noch in den einschlägigen Passagen des Einspracheentscheids plausibel dargelegt, weshalb gerade ihr Haus in der Häuserzeile an der Loretostrasse als schützenswert klassiert werde. Gemäss § 4 PBG wögen die Behörden die schutzwürdigen öffentlichen und privaten Interessen ab. Stünden mehrere gleichwertige Massnahmen zur Verfügung, so sei die für die Betroffenen im gesamten weniger belastende Lösung zu wählen. Die Planungsbehörde habe in ihrem Fall jedoch weder eine Interessenabwägung vorgenommen, noch habe sie

eine für sie weniger belastende Lösung auch nur ernsthaft erwogen. Sie habe im Besonderen nicht erwogen, ob nicht allein die Zugehörigkeit des Gebäudes zu einem Strukturgebiet mit dessen Erhaltungszielen ausreichend sei. Aus all diesen Gründen erachte sie die Klassierung ihres Gebäudes als willkürlich, unverhältnismässig und sachlich unbegründet. Zudem gehe aus den (umfangreichen) Unterlagen nicht hervor, welche Rechtswirkung die Klassierung von schützenswerten Gebäuden im Bauinventar entfalte. Gemäss § 38 nZR stünden hinter dieser Klassifizierung unzählige unbestimmte Rechtsbegriffe, die aber faktisch einer formellen Unterschutzstellung gleichkämen, ohne allerdings das auf den Einzelfall ausgerichtete Unterschutzstellungsverfahren anwenden zu müssen. Der Baubehörde werde ein ganzes Arsenal an Interventionsmöglichkeiten in die Hand gegeben, basierend auf folgenden Vorgaben:

- das Objekt ist möglichst ungeschmälert zu bewahren;
- bei der Gestaltung der Umgebung ist der Qualität des Objekts Beachtung zu schenken;
- das Objekt ist zu unterhalten;
- das Objekt darf nicht abgerissen werden, sofern seine Erhaltung verhältnismässig ist;
- bei wesentlichen Bauvorhaben ist die Altstadtkommission anzuhören. Vor einer Erteilung einer Baubewilligung ist eine Unterschutzstellung zu prüfen;
- eine Baubewilligung darf nur dann erfolgen, wenn ein Neubauprojekt vorliegt, dessen architektonische und städtebauliche Qualität dem Bestand mindestens ebenbürtig ist;
- vor Erteilung einer Bewilligung für einen Neubau kann die Baubehörde eine finanzielle Sicherstellung für den Neubau verlangen.

Die umfangreichen Eingriffsmöglichkeiten, die faktisch einer Unterschutzstellung gleichkämen, seien äusserst schwammig formuliert. Zusammen mit der äusserst mageren Begründung im Bauinventar, weshalb GB Nr. 197 als schützenswert gelten soll. Dies schaffe für die Beschwerdeführerin 32 höchste Rechtsunsicherheit.

### 3.3.19.3.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führte in ihrem Entscheid vom 15. Juni 2021 Folgendes aus: «Die Einsprecherin begründet nicht, inwiefern die vorgenommene Klassifizierung unrichtig sein sollte. Allein deshalb, weil die Planungs- und Baubehörden künftig über die Instrumente der qualitätssichernden Verfahren verfügen, [...] vermag dies die Schutzvermutung nicht umzustossen. Das vermutlich aus der ersten Hälfte des 19. Jh. stammende Gartenhaus wurde später zu einem Einfamilienhaus umgebaut und erweitert, darunter um einen zum Garten hin offenen Schopfanbau. Nebst diesen aktenkundigen Erweiterungsbauten ist eine Renovation der Fassade erfolgt. Unabhängig der zwischenzeitlich vermutlich aufgefrischten Fassade stellt der Bau ein räumprägendes Glied in der Loretostrasse dar. In seiner Architektur (Volumen) wirkt die Baute eher heterogen, gleichzeitig steht sie für die Transformation des Loretoquartiers im ausgehenden 19. Jahrhundert, als bestehende Garten- und Ökonomiegebäude zu damals modernen, historischen Wohn- oder Villenbauten umgebaut wurden. Bis heute ist diese Veränderung an dem Gebäude ablesbar. Aufgrund dieses historisch begründeten Eigen- sowie Situationswerts an der Ecke von Loretostrasse und Oberen Greibengasse scheint die fachliche Klassifikation «schützenswert» gerechtfertigt».

### 3.3.19.3.3 Würdigung

Gemäss § 20 der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmäler-Verordnung; BGS 436.11) können die Gemeinden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege Inventare schützenswerter und erhaltenswerter baulicher Ensembles, Baugruppen und Einzelbauten anlegen (Abs. 1). Als schützenswert gelten Objekte, deren Unterschutzstellung nach § 2 Abs. 2 insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist (Abs. 2). Als erhaltenswert gelten Objekte, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung sind (Abs. 3). Als historische Kulturdenkmäler gelten Werke früherer menschlicher Tätigkeit sowie Zeugnisse der Vergangenheit, die eine besondere archäologische, geschichtliche, soziale, künstlerische, städtebauliche, technische, wissenschaftliche oder heimatkundliche Bedeutung haben (§ 2 Abs. 2). Die

Vorinstanz hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ein 616-seitiges Bauinventar erstellt bzw. erstellen lassen.

Dem Bauinventar (S. 149) lässt sich zu dem Gebäude Folgendes entnehmen:

#### «Bau- und Nutzungsgeschichte

Zwischen 1850 und 1866 wurde das bestehende Gartenhaus, das aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhundert stammen dürfte, zu einem Einfamilienhaus für Anna Maria Barthlime-Frey umgebaut und erweitert. 1917 erhielt das Gebäude einen Schopfanbau.

#### Beschreibung

Auf unregelmässigem Grundriss erhebt sich das zweigeschossige, historistische Einfamilienhaus. Es ist unmittelbar in die Umfassungsmauer entlang der Loreto- und Oberen Greibenstrasse eingelassen. Der unregelmässig durchfensterte Putzbau unter einem Satteldach mit Krüppelwalmgiebel zeigt gegen Westen eine verschindelte Giebelwand.

#### Würdigung

Der Bau ist ein raumprägendes Glied in der Loretostrasse an der Ecke zur Oberen Greibengasse. In seiner Architektur (Volumen) wirkt der Bau eher heterogen, gleichzeitig steht er für die Transformation des Loretoquartiers im ausgehenden 19. Jahrhundert, als bestehende Garten- und Ökonomiegebäude zu damals modernen, historistischen Wohn- und Villenbauten umgebaut wurden. Bis heute ist diese Veränderung an dem Gebäude ablesbar. Daher ist es ein schützenswertes Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung.

#### Empfehlung

Es ist mit seinen historischen charakteristischen Merkmalen – wie oben beschrieben – vor allem in seiner Position und seinen bündigen Maueranschlüssen zu erhalten.»

Am 5. September 2023 fand ein Augenschein statt, für welchen im Wesentlichen auf das sich in den Akten befindende Protokoll verwiesen werden kann.

Anlässlich des Augenscheins führte Pius Flury als Begründung für den Eintrag im Bauinventar aus, das Gebäude sei ein Teil des Bereichs im ISOS mit dem Erhaltungsziel A. Das Gebäude sei in der Ecke des Grundstücks in der Mauer und direkt an der Strasse, was städtebaulich einzigartig sei. Heute könne man das gar nicht mehr bauen. Es präge die Gasse dieser Stadt, wie auch die Mauer. Der Garten passe gut zum Gebäude und sei wesentliches Merkmal. Es handle sich um ein wunderschönes, gut erhaltenes Häuschen mit wunderschöner Gestaltung. Der Chef der kantonalen Denkmalpflege ergänzte, beim Greibenquartier handle es sich um ein altes Gartenquartier. Charakteristisches Merkmal seien die Umfassungsmauern direkt an den Strassen. Viele Gartenhäuschen seien im Laufe der Zeit zu Wohnhäuschen umgebaut und erweitert worden. Dies hier sei ein charakteristisches Beispiel dafür.

Solothurn ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, NHG; SR 451). Für die Kantone und Gemeinden besteht eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren bei der Nutzungsplanung (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1). Das Gebäude der Beschwerdeführerin 32 liegt im Gebiet 5 (Hermesbühl-, Loreto- und Greibenquartier) mit dem Erhaltungsziel «A» – mithin der höchsten Kategorie. Das Erhaltungsziel «A» bedeutet, dass die Substanz erhalten werden muss - alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen.

Das Bauinventar hält mit Recht fest, dass der Bau ein raumprägendes Glied in der Loretostrasse an der Ecke zur Oberen Greibengasse ist, welcher für die Transformation des Loretoquartiers im ausgehenden 19. Jahrhundert steht, als bestehende Garten- und Ökonomiegebäude zu damals

modernen, historistischen Wohn- und Villenbauten umgebaut worden sind. Als Zeitzeuge des Umbaus von einem Gartenhaus zu einem Wohnhaus sowie aufgrund der einzigartigen Lage in der Umfassungsmauer, welche heute nicht mehr möglich wäre, wird sehr wohl dargetan, dass ein öffentliches Interesse an der Klassierung der Liegenschaft besteht. Die Beschwerdeführerin bestreitet zwar, dass das Gebäude früher ein Gartenhaus gewesen sei, belegt dies aber nicht näher. Unstrittig handelt es sich bei dem Greibenquartier um ein altes Gartenquartier. Die Begründung mag zwar etwas kurz ausgefallen sein, dies ändert aber nichts daran, dass die wesentlichen Elemente erwähnt wurden und ein grosses öffentliches Interesse besteht, die einzigartige Baute als schützenswert zu qualifizieren. Daran ändert auch nichts, dass im Bauinventar (etwas unglücklich) die Formulierung «zu erhalten» verwendet wird, zumal die Liegenschaft nicht bloss für das Ortsbild von Bedeutung ist, sondern aufgrund ihres Einzelwertes eine Unterschutzstellung durchaus in Frage kommt. Eine Einstufung als erhaltenswert würde demnach nicht genügen. Ebenso wenig kann das Strukturgebiet die Schutzvermutung ersetzen. Im Raumplanungsbericht (S. 50) wird denn auch ausgeführt, mit der Revision der Nutzungsplanung würden kommunal schützenswerte und erhaltenswerte Historische Kulturdenkmäler sowie ihre unmittelbare Umgebung angemessen gesichert, womit ein Teil der Bestimmungen der bisherigen Ortsbildschutzgebiete übernommen werde. Hingegen fokussierten die Bestimmungen für die Strukturgebiete primär auf die städtebaulichen Aspekte und weniger oder gar nicht auf den Schutz des Einzelobjekts. Die (einzelnen) schützenswerten oder erhaltenswerten historischen Kulturdenkmäler in den Strukturgebieten hoben sich denn auch architekturhistorisch und baukünstlerisch deutlich von den übrigen Bauten ab bzw. wiesen auch für sich eine bedeutende Qualität auf. Die Bestimmungen der Strukturgebiete führen somit nicht dazu, dass die Klassierungen der einzelnen Liegenschaften entbehrlich wären, zumal sie sich nicht mit dem Schutz der Einzelliegenschaften befassen.

Gemäss § 119 PBG treffen Kanton und Gemeinden Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz (Abs. 1). Die Massnahmen des Heimatschutzes umfassen namentlich den Schutz von Landschafts-, Orts- und Strassenbildern, von zeitgenössischen und geschichtlich wertvollen Bauten und Bauteilen und Aussenräumen, von Natur- und Kulturdenkmälern und von Aussichtspunkten und historischen Stätten. Dabei ist auf eine angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität Rücksicht zu nehmen (Abs. 3). Damit (und mit der gestützt auf § 126 PBG erlassenen Kulturdenkmäler-Verordnung) besteht eine hinreichende gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff.

§ 38 nZR enthält für schützenswerte historische Kulturdenkmäler folgende Regelung:

<sup>1</sup>Als schützenswerte historische Kulturdenkmäler gelten Objekte, die eine bedeutende architektonische und städtebauhistorische Qualität, einen hohen typologischen Stellenwert und/oder eine hohe kulturhistorische Relevanz aufweisen und deshalb möglichst ungeschmälert bewahrt, beziehungsweise sinngemäss und behutsam angepasst, erneuert und weiter entwickelt werden sollen.

<sup>2</sup>Bei der Gestaltung der Umgebung von schützenswerten historischen Kulturdenkmälern ist der Qualität des Objekts Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup>Schützenswerte historische Kulturdenkmäler sind zu unterhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn keine Unterschutzstellung erfolgt und ihre Erhaltung für den Eigentümer unverhältnismässig ist.

<sup>4</sup>Vor dem Entscheid über wesentliche Bauvorhaben kann die Baubehörde die Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einholen. Vor Erteilung einer Baubewilligung ist die Unterschutzstellung nach der Kulturdenkmäler-Verordnung zu prüfen.

<sup>5</sup>Bei einer allfälligen Schutzverfügung ist das Objekt ergänzend gemäss diesen Bestimmungen zu schützen und zu erhalten. Bei Widersprüchen hat die Schutzverfügung Vorrang.

<sup>6</sup>Der Abbruch darf erst erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für einen Neubau vorliegt, welcher hinsichtlich seiner architektonischen und städtebaulichen Qualitäten dem Bestand mindestens ebenbürtig ist. Die Baubehörde kann mit der Abbruchbewilligung eine finanzielle Sicherstellung für den Neubau verlangen.

Die Einschränkungen, welche mit § 38 nZR einhergehen, sind nicht derart streng, dass keine Veränderungen mehr möglich wären. Dass ein Abbruch der objektiv schützenswerten Gebäude lediglich unter erschwerten Bedingungen (Abs. 3 und 6) möglich ist, ist nicht zu beanstanden. Abs. 5 enthält lediglich die Regelung, dass eine allfällige Schutzverfügung Vorrang hat. Die Möglichkeit, eine Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einzuholen (Abs. 4), schränkt nicht ein, während sich der zweite Satz, wonach vor Erteilung einer Baubewilligung die Unterschutzstellung zu prüfen ist, bereits aus § 20 Abs. 2 der Kulturdenkmäler-Verordnung ergibt. Die in Abs. 2 geforderte Beachtung der Qualität des Objekts bei der Gestaltung der Umgebung stellt sicher, dass dieses nicht durch eine unachtsame Umgebungsgestaltung im Wert gemindert wird, verhindert eine ansprechende Umgebungsgestaltung aber nicht. Die wesentliche Einschränkung findet sich in Abs. 1, wonach schützenswerte historische Kulturdenkmäler möglichst ungeschmälert zu bewahren sind, beziehungsweise sinngemäss und behutsam angepasst, erneuert und weiter entwickelt werden sollen. Die strenge Vorgabe der ungeschmälerten Erhaltung wird mithin noch im gleichen Satz relativiert. Eine übermässige Einschränkung ist in § 38 nZR nicht zu erblicken. Dass die Vorgaben offen formuliert sind, ist dem Umstand geschuldet, dass sie auf eine Vielzahl an Liegenschaften Anwendung finden müssen. Eine gewisse Rechtsunsicherheit, welche daraus resultiert, ist hinzunehmen. Unter Berücksichtigung der Einschränkungen überwiegt das öffentliche Interesse an der Klassierung der Liegenschaft als schützenswert das private Interesse der Beschwerdeführerin 32 an der freien Überbaubarkeit der Parzelle. Die Einschränkung der Eigentumsfreiheit basiert auf einer gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und erweist sich – nicht zuletzt, weil auch § 3 und § 4 nZR nicht genehmigt werden (vgl. untenstehend, Ziff. 3.3.19.4, mit Verweis auf die Beschwerdebehandlung des Beschwerdeführers 3) – als verhältnismässig. Dem Umstand, dass in den Erwägungen der Vorinstanz kaum eine Interessenabwägung zu erblicken ist, ist bei den Kostenfolgen Rechnung zu tragen. Schliesslich ist eine solche (in der gebotenen Kürze) auch vorzunehmen, wenn das Ergebnis klar erscheint.

Nach dem Gesagten erweist sich die Einstufung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin 32 als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.19.4 Streichung von § 3 und § 4 nZR oder Beschränkung auf Areale gemäss § 3 Abs. 2 lit. a und b nZR

#### 3.3.19.4.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 32 macht geltend, die erwähnten Eingriffsmöglichkeiten [vorstehend betreffend die Klassierung als «schützenswert»] würden ergänzt durch die Bestimmungen in § 3 nZR, der den städtischen Baubehörden zahlreiche Möglichkeiten gebe, bei Bauvorhaben zusätzliche Abklärungen vornehmen zu lassen (Studienaufträge, Gutachten etc.) - dies notabene unter Kostenbeteiligung der Grundeigentümerin. Die Bestimmungen zur Qualitätssicherung seien explizit auch für schützenswerte Objekte vorgesehen (§ 3 Abs. 2 lit. c). Ebenso sei bei Bauvorhaben schützenswerter Objekte die Anordnung einer Gestaltungsplanpflicht möglich. In § 4 Abs. 1 lit. a. nZR seien die dafür vorgesehenen Gebiete bestimmt mit Verweis auf § 3 Abs. 1. Dies ergebe jedoch keinen Sinn. Gemeint sei wohl § 3 Abs. 2, wie ein synoptischer Vergleich mit dem nZR der 1. Auflage ergebe. Für die 2. Auflage seien die entsprechenden Bestimmungen von § 3 Abs. 1 in § 3 Abs. 2 verschoben worden. Dieser Fehler sei offensichtlich niemandem unter den mindestens 60 Personen aufgefallen, die mit der Reglementsrevision befasst gewesen seien (30 Mitglieder und 15 Ersatzmitglieder des Gemeinderates, zuständige Fachleute der Stadtverwaltung, externe Berater) - auch dies ein Hinweis erstens mit welcher Intensität sich die Planungsbehörde mit dem Geschäft befasst habe und zweitens mit welcher Schlampigkeit die Verwaltung das Geschäft betreut habe. Derart weitreichende Eingriffsmöglichkeiten für umfangreiche Gebiete und eine Grosszahl aller Grundeigentümer seien unverhältnismässig. Zumindest sei deshalb die Reichweite von § 3 nZR auf grössere Areale und besonders dicht gebaute Gebiete zu beschränken.

### 3.3.19.4.2 Würdigung

Neue Rechtsbegehren resp. eine Ausweitung der bisherigen Rechtsbegehren im Sinne einer Erweiterung des Streitgegenstandes, d.h. wenn im Beschwerdeverfahren mehr verlangt wird als vor der Vorinstanz, sind unzulässig und führen zu einem Nichteintreten (vgl. § 31<sup>bis</sup> Abs. 1 VRG; 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). Ebenfalls unzulässig ist eine Erweiterung des Streitgegenstandes gegenüber den in der ursprünglichen (fristwährenden) Beschwerdeschrift fixierten Rechtsbegehren. Bis zum Schluss des Beweisverfahrens ausdrücklich zulässig sind hingegen neue Tatsachen und Beweismittel, wenn sie mit dem Streitgegenstand zusammenhängen (vgl. § 31<sup>bis</sup> Abs. 1 VRG). Erlaubt bleiben auch neue Anträge verfahrensrechtlicher Art.

Das Begehren wurde erstmalig mit Beschwerdebeurteilung vom 3. Juni 2022 erhoben und fehlte zudem auch in der Einsprache vor der Vorinstanz, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Nichtsdestotrotz kann auf die Ausführungen zu der Beschwerde des Beschwerdeführers 3 verwiesen werden, wonach die Bestimmungen nicht zu genehmigen sind.

### 3.3.19.5 Beschluss des Zonenreglements durch die städtische Legislative

#### 3.3.19.5.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 32 macht weiter geltend, die angeführten Bestimmungen in § 3 f. und § 38 nZR griffen in Kombination mit der Klassifizierung des Objekts GB Nr. 197 als schützenswert massiv in die Eigentumsgarantie ein (Art. 16 KV, Art. 26 BV). Ein solcher Grundrechtseingriff sei nur zulässig bei entsprechender gesetzlicher Grundlage (Art. 21 Abs. 2 KV, Art. 36 BV). Auf kommunaler Ebene bedinge dies entsprechende Bestimmungen in einem rechtssetzenden Reglement, also einem von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement. Das Zonenreglement genüge diesen Anforderungen nicht, da es sich um ein Gemeinderatsreglement handle. Das Legalitätsprinzip werde im vorliegenden Fall demnach verletzt, die darauf gründenden Eigentumsbeschränkungen seien verfassungswidrig.

#### 3.3.19.5.2 Würdigung

Soweit die Beschwerdeführerin 32 geltend macht, der Erlass des Zonenreglements durch den Gemeinderat verletze das Legalitätsprinzip, ist ihr entgegenzuhalten, dass der Gemeinderat Planungsbehörde ist und die Nutzungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften erlässt (§ 9 Abs. 2 PBG). Gemäss § 16 Abs. 3 PBG entscheidet der Gemeinderat über die Einsprachen und beschliesst den Plan. Die Befugnisse sind demnach in einem Gesetz an den Gemeinderat delegiert worden, was bundesrechtskonform ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 25. August 1998 betreffend den Kanton Freiburg, publ. in: Pra 88 (1999) Nr. 19). Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.19.6 Verzicht auf die Neuschaffung einer Bestandeszone

#### 3.3.19.6.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 32 verlangt, auf die Neuschaffung einer Bestandeszone sei zu verzichten. Eventualiter seien das Kapuzinerkloster, die Loretowiese und allenfalls weitere historisch bedeutsame Objekte in Wohnquartieren einer Ensembleschutzzone zuzuweisen, bei der diese Areale vor einer Überbauung geschützt und ausschliesslich nichtstörende Nutzungen zugelassen seien. Zahlreiche historische Ensembles seien bisher der Ensembleschutzzone zugeordnet gewesen. Diese sei als eigentliche Schutzzone definiert gewesen (Bauverbot mit Ausnahme untergeordneter Annexbauten für betriebliche Bedürfnisse, nur nichtstörende Nutzung zulässig). Diese

Zonierung habe sich bewährt. Es sei deshalb nicht plausibel, weshalb die Ensembleschutzzone neu in eine Bestandeszone umgewandelt werden solle. Die Bestandeszone sei untauglich, teilweise auch rechtswidrig:

- Die typologisch zentrale Unterscheidung des Planungsrechts in Bauzonen und Nicht-Bauzonen werde verwischt. Zwar solle in der Bestandeszone eigentlich ein Bauverbot gelten (wie bisher in der Ensembleschutzzone), dieses könne aber mittels Gestaltungsplan umgangen werden. Das werde dadurch unterstrichen, dass die Bestandeszone als «Eingeschränkte Bauzone» bezeichnet werde.
- Die Grundnutzung der Bestandeszone werde offengelassen. Die Bestandeszonen könnten mittels Gestaltungsplan überbaut werden. § 44 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes lege fest: «Die Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung zu orientieren.» Nun habe man es aber unterlassen, die Grundnutzung der Bestandeszone festzulegen.
- Die Kapazität der Bestandeszone bleibe beim Fassungsvermögen unberücksichtigt: Bei der Bestandeszone handle es sich gemäss Entwurf des Zonenreglements um eine «Eingeschränkte Bauzone», damit auch eine eingeschränkte Nutzungszone. Das Fassungsvermögen aller Nutzungszonen sei an den kantonalen Vorgaben betreffend Einwohnerentwicklung auszurichten. Das gebietet auch das Raumplanungsgesetz des Bundes (Art. 15 RPG). Nun bleibe aber das potentielle Fassungsvermögen der Bestandeszonen bei diesen Berechnungen unberücksichtigt. Dies sei umso problematischer, als die von der Stadt ausgewiesenen Wohnzonen das vom Kanton vorgegebene Fassungsvermögen ohnehin überstiegen. Indem man die Grundnutzung der Bestandeszone offen lasse, unterlaufe man damit kantonale Vorgaben und Bundesrecht.
- Ausnahme für mässig störende Nutzungen. Im Grundsatz seien in der Bestandeszone nur nicht-störende Nutzungen zulässig - wie bisher in der Ensembleschutzzone. Jedoch könnten neu auch mässig störende Nutzungen zugelassen werden, sofern mittels Gutachten nachgewiesen werde, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten würden. Solche Ausnahmebestimmungen seien bundesrechtswidrig. Demgemäss sei die Lärmempfindlichkeitsstufe verbindlich mit den Zonenbestimmungen bzw. Zonenzuordnung festzulegen.

### 3.3.19.6.2 Würdigung

Die «Bestandeszone (Ankerpunkt)» umfasst im Wesentlichen die bisherigen Ensembleschutzzonen, wobei die Umbenennung erfolgt, weil die Bezeichnung «Ensembleschutzzone» als Gruppierung von Bauten verstanden wird und nicht im Sinne von wichtigen historischen [Einzel-]Bauten inkl. ihrer Freiräume. Der direkt aus dem Wortlaut des räumlichen Leitbilds übernommene Begriff «Bestandeszone (Ankerpunkt)» beuge diesem Missverständnis künftig vor und verdeutliche den wichtigsten Inhalt, nämlich den Bestand dieser Anlagen (Raumplanungsbericht S. 13). Zusätzlich werden fünf weitere Gebiete der Bestandeszone zugeteilt (vgl. Raumplanungsbericht, S. 12 ff.; die fünf neuen Gebiete sind: Kloster St. Josef, Loretomatte / Vigierhof, Kapelle Bielstrasse / Industriestrasse, Villa Glutz sowie GB Solothurn Nr. 286 Steinbrugg).

Die bisherigen Bestimmungen zur Ensembleschutzzone lauten wie folgt:

[§ 46 Zweck]

§ 47 Bauverbot

In der Ensembleschutzzone besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten mit Ausnahme untergeordneter Annexbauten zu bestehenden Bauten oder unterirdischen Bauwerken, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

§ 48 Besitzstand

Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, angemessen erweitert und wieder aufgebaut werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## § 49 Nutzung

Die jeweils zulässige Nutzung bestehender Bauwerke richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe).

Demgegenüber lautet § 26 nZR wie folgt:

### § 26 Bauverbot für Neubauten

<sup>1</sup> In den Bestandeszonen besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten und Neuanlagen.

<sup>2</sup> Vom Bauverbot können Ausnahmen zugelassen werden für

- a) freistehende, eingeschossige und dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Nebengebäude und Nebenbauten gemäss § 18 Baureglement;
- b) dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Anbauten;
- c) Bauten und Anlagen, die in einem qualitätssichernden Verfahren gemäss § 3 und im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens erstellt werden.

<sup>3</sup> Ausnahmen vom Bauverbot werden nur zugelassen, wenn die zu erstellenden Bauten und Anlagen

- a) mit dem Schutzzweck vereinbar sind;
- b) weder das Ensemble der geschützten Bauten, unter Einschluss der unterirdischen Bauwerke, noch den Frei- und Grünraum beeinträchtigen; und
- c) sich besonders gut in das bestehende Gefüge eingliedern.

Zunächst fällt auf, dass § 26 Abs. 1 nZR ebenfalls – wie bereits die bisherige Regelung in der Ensembleschutzzone – ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Neubauten statuiert und sogar noch weiter geht als die bisherige Regelung, indem auch oberirdische Neuanlagen grundsätzlich untersagt werden. Die Ausnahmeregelungen vom grundsätzlichen Bauverbot finden sich in den Abs. 2 (Ausnahmen) und 3 (Voraussetzungen). In Abs. 2 lit. a ist vorweg der Passus «gemäss § 18 Baureglement» zu streichen, zumal die Definition der Nebengebäude bzw. Nebenbauten (welche begriffsimmanent untergeordnet sind) im kommunalen Baureglement (im Rahmen der Regierungsrätlichen Genehmigung, vgl. RRB Nr. 2023/690 vom 2. Mai 2023) gestrichen wurde.

Dem Raumplanungsbericht (S. 120) lässt sich zu den Bestimmungen im Zonenreglement entnehmen, die Bestandeszone (Ankerpunkt) umfasse die ehemaligen Ensembleschutzzone und im Wesentlichen die Ankerpunkte gemäss räumlichem Leitbild. Gebiete in den Bestandeszonen hätten sowohl eine kultur- als auch landschaftshistorisch besondere Bedeutung. Der Zweck sei gegenüber den bisherigen Bestimmungen präzisiert worden: Ihre städtebauliche und landschaftsarchitektonische Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Solothurn werde gewürdigt. Zusätzlich werde betont, dass aufgrund der bedeutenden Freiräume in den Bestandeszonen keine Verdichtung angestrebt werde. Grundsätzlich sei die Bestandeszone (Ankerpunkt) eine Schutzzone. Es gelte ein Bauverbot für Neubauten, mit Ausnahme von Nebenbauten. Das Erstellen von Neubauten sei unter besonderen qualitätssichernden Bedingungen möglich (§ 26 Abs. 2 ZR). Charakteristische Naturelemente in den landschaftsarchitektonisch bedeutenden Gärten seien zu ersetzen (§ 25 Abs. 2 ZR). Fakt sei, dass einige Klöster in der Vergangenheit schon mehrfach umgebaut oder baulich erweitert worden seien. Diese Eingriffe aus unterschiedlichen bauzeitlichen Epochen hätten immer wieder neue bauliche Einheiten der Klöster geschaffen. Ebenso sei anzuerkennen, dass einige Klöster nicht mehr für alle Ewigkeit fortbestehen würden und daher

auch baurechtliche Grundlagen geschaffen werden müssten, die eine zukünftige Nutzung der Klöster bzw. der Klosteranlagen ermöglichen.

Bereits die bisherige Regelung liess die Erstellung von Annexbauten zu, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar war. Neu sollen Ausnahmen vom Bauverbot zulässig sein für An- und Nebenbauten sowie – unter der Bedingung eines qualitätssichernden Verfahrens und eines Gestaltungsplans (kumulativ) – generell für Bauten und Anlagen. Bedingung hierfür ist kumulativ, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck vereinbar ist (§ 26 Abs. 3 lit. a nZR), weder das Ensemble der geschützten Bauten, unter Einschluss der unterirdischen Bauwerke, noch der Frei- und Grünraum beeinträchtigt wird (lit. b) und sich das Vorhaben besonders gut in das bestehende Gefüge eingliedert (lit. c).

Der Zweck der Bestandeszone ist in § 25 nZR festgehalten:

<sup>1</sup> Die Bestandeszonen definieren bedeutsame Orte mit ausserordentlichen räumlichen Qualitäten. Diese strukturbildenden Räume mit ihren geschützten Bauten und ihren kulturgeschichtlichen bedeutsamen Parkanlagen sind für das historische und kulturelle Erbe der Stadt Solothurn prägend.

<sup>2</sup> Die Bestandeszonen zeichnen sich durch wenig dichte Bebauungsmuster aus. Eine aktive Verdichtungsstrategie wird nicht verfolgt. Die vorherrschende Struktur der Bauten, umgeben von Gärten, Grünräumen und der gegenseitigen Wechselwirkung mit ihren Elementen und Merkmalen, darf nicht beeinträchtigt werden. Die für den Garten charakteristischen Naturelemente sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Es mag zwar den Anschein machen, das Bauverbot werde deutlich gelockert, da die vorgesehenen Ausnahmen vom grundsätzlichen Bauverbot tatsächlich weiter gefasst sind, die Voraussetzungen insbesondere für die neu ausnahmsweise zulässigen neuen Bauten und Anlagen sind aber derart streng, dass kaum von einer tatsächlichen Lockerung auszugehen ist. So sind etwa die bestehenden Bauten und die Grünräume sowohl vom Zweck in § 25 Abs. 2 nZR als auch von den Bedingungen für Ausnahmen in § 26 Abs. 3 lit. b nZR ausdrücklich vor Beeinträchtigungen geschützt. Neubauten dürften diese Vorgaben kaum je erfüllen können, eine Überbauung der Frei- und Grünflächen würde sowohl dem Schutzzweck als auch den Voraussetzungen einer Ausnahme widersprechen. Dies zeigt sich denn auch an der Klassierung als eingeschränkte Bauzone. Ein massgeblicher Unterschied zur vorhergehenden Regelung der Ensembleschutzzone ist nicht zu erkennen. Dass die Vorinstanz für gewisse Eventualitäten Ausnahmen vorbehalten möchte, ist vorderhand nicht zu beanstanden. Jedenfalls lassen sich die neuen Bestimmungen – auch wenn sie für den Ausnahmefall weitere Möglichkeiten vorsehen – ohne Weiteres recht- und zweckmässig anwenden, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

Die Bestrebungen der Vorinstanz zielen darauf ab, die prognostizierte Bevölkerungszunahme mit einer Innenentwicklung abzufangen, was auch in der kantonalen Vorprüfung begrüsst wurde (Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2018, S. 6 ff.). In Anbetracht dessen, dass die Bevölkerungsprognose theoretischer Natur ist und insbesondere auch die Realisierung des Nachverdichtungspotentials sowie des Potentials der unbebauten Bauzonen ungewiss ist, erscheint die Abweichung gegenüber der kantonalen Berechnung als geringfügig. Dabei ist das Fassungsvermögen der Bestandeszone – welche als eingeschränkte Bauzone mit einer äusserst restriktiv geregelten Bautätigkeit kaum Potential aufweist – vernachlässigbar. Eine andere Beurteilung würde zu Unrecht eine Genauigkeit statuieren, welche in der Realität nicht vorhanden ist.

Die «fehlende Grundnutzung» [gemeint sind die fehlenden Baumasse, zumal mit der Bestandeszone durchaus eine Grundnutzung vorliegt], welche die Beschwerdeführerin in Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan rügt, mag ungewöhnlich erscheinen, das zulässige Mass einer Bebauung ergibt sich jedoch bei der den Bestand sichernden eingeschränkten Bauzone aus der bestehenden Bebauung in Zusammenhang mit den äusserst strengen Zonenvorgaben. Anders als dies

üblicherweise bei einer normalen Bauzone der Fall ist, dient der Gestaltungsplan denn auch weniger dem Mehr an Möglichkeiten gegenüber den maximalen Baumassen einer Grundnutzung, sondern vielmehr zusammen mit dem Qualitätssicherungsverfahren der Sicherstellung der Einhaltung höchster Qualitätsansprüche im seltenen Fall eines notwendigen und zulässigen Neubaus. Insofern ist die Voraussetzung eines Gestaltungsplans nicht zu beanstanden.

Zurecht rügt die Beschwerdeführerin 32 hingegen, dass die Regelung, wonach mässig störende Nutzungen in der Bestandeszone in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III einzuhalten haben, bundesrechtswidrig ist. In Wohnzonen gilt grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41). Es ist zwar möglich, Teilen von Nutzungszonen der ES I oder II die nächsthöhere Stufe zuzuordnen, jedoch nur dann, wenn diese mit Lärm vorbelastet sind (Art. 43 Abs. 2 LSV). Dies trifft nicht zu und wird von der Vorinstanz auch nicht geltend gemacht. Ihre Ausführungen, wonach die Nutzungskonzepte im Baubewilligungsverfahren überprüft werden würden, zielen dabei an der Sache vorbei. Abgesehen davon, dass es schwierig sein dürfte, ein Vorhaben, welches die Zonenvorschriften einhält, abzulehnen, ändert es nichts daran, dass die umliegende Wohnzone faktisch in die ES III aufgestuft wird. § 28 Abs. 2 nZR kann demnach nicht genehmigt werden, er ist zu streichen. Die Vorinstanz führt aus, § 28 Abs. 2 und 3 ZR stünden akzessorisch zueinander und könnten nur in Abhängigkeit des jeweils anderen bestehen. Oder anders ausgedrückt: Der eine Absatz stehe und falle mit dem anderen. § 28 Abs. 3 nZR ist folglich ebenfalls nicht zu genehmigen und zu streichen.

### 3.3.19.7 Antrag auf Inkraftsetzung der unstrittigen Inhalte der OPR

#### 3.3.19.7.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin 32 macht geltend, der Antrag der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn zu Handen der Genehmigungsinstanz, es seien die unbestrittenen Teile der Ortsplanungsrevision in Kraft zu setzen, auch wenn andere Elemente der Ortsplanungsrevision noch bestritten seien, sei unzulässig. Da mehrere Beschwerdeführerinnen eine Verletzung des Legalitätsprinzips rügten und monierten, dass der Beschluss über einen rechtsetzenden Erlass durch die städtische Legislative zu erfolgen habe, sei die Ortsplanungsrevision als Ganzes bestritten.

#### 3.3.19.7.2 Würdigung

Wie von zahlreichen anderen Beschwerdeführenden wird geltend gemacht, die gesamte Ortsplanungsrevision sei betroffen. In Anbetracht der oftmals langwierigen Verfahren und der «Sperrwirkung» der Auflage der Ortsplanungsrevisionen genehmigt der Regierungsrat Ortsplanungsrevisionen in ständiger Praxis so, dass unbestrittene Inhalte in Rechtskraft erwachsen (so etwa bereits bei der OPR Langendorf, RRB Nr. 2020/1574 vom 10. November 2020, Dispositiv Ziff. 5.3). Einen Unterschied macht dies lediglich – aber immerhin – dann, wenn bloss noch einzelne klar abgrenzbare Teile der Ortsplanung vor Verwaltungsgericht angefochten werden, wie etwa die Klassierung einer Strasse am östlichen Rand einer Gemeinde, so dass es kaum tragbar wäre, deshalb einen geplanten Neubau im Westen der Gemeinde noch Jahre warten zu lassen. In solchen Fällen wird der Genehmigungsbeschluss (vgl. § 21 Abs. 1 PBG) trotz hängiger Verwaltungsgerichtsbeschwerde(n) im Amtsblatt publiziert, so dass die grösstenteils unumstrittene Ortsplanungsrevision (mit Ausnahme des noch strittigen, klar abgrenzbaren Teils) in Kraft tritt. Werden Beschwerden erhoben, welche das gesamte Gemeindegebiet betreffen oder welche sich nicht klar abgrenzen lassen, so liegen keine unbestrittenen (bzw. nicht zumindest mittelbar betroffenen) Inhalte der Ortsplanungsrevision vor, so dass von einer Publikation des Genehmigungsbeschlusses abgesehen wird und die Nutzungsplanung (noch) nicht in Kraft tritt. Der Entscheidung, ob eine Publikation erfolgt oder nicht kann mithin erst nach Eingang allfälliger Verwaltungsgerichtsbeschwerden beim Verwaltungsgericht getroffen werden. Würde aufgrund von Verwaltungsgerichtsbeschwerden von einer Publikation abgesehen, zeitigte die beantragte Formulierung keine Wirkung. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

### 3.3.19.8 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Es rechtfertigt sich, der Beschwerdeführerin 32 zwei Drittel der Verfahrenskosten aufzuerlegen, welche aufgrund der Erwägungen zu reduzieren sind. Die Beschwerdeführerin 32 hat reduzierte Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 400.00 zu bezahlen. Diese sind mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 zu verrechnen, der Restbetrag von Fr. 800.00 ist ihr zurückzuerstatten. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Es ist keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

3.3.20 Beschwerde von Conrad Stampfli, Säli rain 5, 4500 Solothurn und Hedwig Stampfli, Obere Sternengasse 23a, 4500 Solothurn (Beschwerdeführer 34 und 35), beide v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, Morandi Schnider Rechtsanwälte und Notare, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen, vom 21. März 2022

Mit Beschwerde vom 21. März 2022 gegen den Beschluss der Vorinstanz vom 22. Februar 2022 stellten die Beschwerdeführer 34 und 35 folgende Anträge:

1. Der Beschluss des Gemeinderats vom 22. Februar 2022 sei, soweit damit die Einsprache gegen die aufgelegte Fassung von §§ 26 und 28 des Zonenreglements sowie gegen die aufgelegte Fassung des Zonenplans abgewiesen wird, aufzuheben.
2. §§ 26 und 28 des Zonenreglements sowie die Nutzungspläne seien in der vom 16. August 2021 bis 14. September 2021 aufgelegten Fassung nicht zu genehmigen und die Angelegenheit sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Aufgrund der Komplexität der vorliegenden Angelegenheit sowie deren weitreichenden Tragweite wird die Durchführung eines Augenscheins als sinnvoll erachtet. Dies um aufzuzeigen zu können, dass die betreffenden Gebiete in keiner Weise mit Lärm vorbelastet sind und sich teilweise erheblich voneinander unterscheiden, weshalb sie nicht gleich behandelt werden können.

#### 3.3.20.1 Bestandeszonen (§ 26 und 28 ZR)

##### 3.3.20.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer 34 und 35 führen aus, durch diese Bestimmungen des neuen Zonenreglements werde einerseits das in der Bestandeszone grundsätzlich geltende Bauverbot deutlich gelockert und andererseits werde die Möglichkeit eröffnet, in heiklen Gebieten (insbesondere Schanze, Loretowiese, Blumenstein, Bischofssitz) nicht nur nicht störende, sondern neu auch mässig störende Nutzungen zu bewilligen. Das bedeute, dass beispielsweise auch Handwerker- oder Barbetriebe im Kapuzinerkloster oder im Museum Blumenstein zugelassen werden könnten, ohne dass hierfür ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen wäre. Die hierzu einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte lägen über den Planungswerten, die ein neuer Betrieb in der Wohnzone mit ES II zum jetzigen Zeitpunkt einhalten müsste. Die dadurch erweiterten Möglichkeiten liefen dem eigentlichen Schutzzweck gemäss § 25 Abs. 2 ZR zuwider. Vor diesem Hintergrund sei eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität zu befürchten. Die Bauten und Anlagen, die durch die neuen Bestimmungen des Zonenreglements ermöglicht würden, widersprächen nicht nur dem eigentlichen Schutzzweck, sondern auch dem Zonenzweck. Bereits von

Bundesrechts wegen werde vorgesehen, dass Wohnzonen, in denen lediglich nicht störende Betriebe zugelassen sind, der ES II zuzuordnen seien und die ES III demgegenüber für Mischzonen vorgesehen sei. § 28 Abs. 2 ZR habe jedoch zur Folge, dass in bestimmten Gebieten bzw. Teilen davon, die klarerweise der Wohnzone zuzuordnen sind, plötzlich eine in der Mischzone zulässige und entsprechend intensivere Nutzung möglich sei. Die abweichende Nutzung werde offenbar denn auch bereits gelebt. Im Museum Blumenstein würden bereits seit einigen Monaten diverse Veranstaltungen durchgeführt (u.a. musikalische Anlässe), die für die Anwohner teils massive Lärmimmissionen zur Folge hätten. Die entsprechenden Veranstaltungen würden teilweise auch Sonntagvormittags bereits ab 10:00 Uhr durchgeführt. Sollten fortan überall in der Bestandeszone solche Veranstaltungen ermöglicht werden, erscheine dies offensichtlich als unzweckmässig. Gemäss aktueller Plakatstellwand in der Nähe des Museums Blumenstein solle im selbigen derzeit offenbar auch ein Cafe betrieben werden. Der Erhalt der bedeutsamen Orte liege durchaus im öffentlichen Interesse. Die neuen Bestimmungen führten jedoch eher dazu, dass diese eben gerade nicht erhalten blieben, sondern vielmehr einer anderen und intensiveren Nutzung zugeführt würden. Durch die neuen Bestimmungen des Zonenreglements, deren Sinn gerade darin bestehe, eine neue, intensivere Nutzung zu ermöglichen, werde dem Schutzgedanken nicht in ausreichendem Mass Rechnung getragen. Im vorliegend angefochtenen Beschluss äussere sich die Vorinstanz denn auch selber dahingehend, dass die Ausnahmeregelung in erster Linie der politischen Absicht diene, insbesondere die bestehenden Klöster und Klosteranlagen einer erweiterten Nutzung zugänglich zu machen. Auch wenn sich die Vorinstanz im vorliegend angefochtenen Entscheid dahingehend geäussert habe, dass keinesfalls bezweckt werden solle, in den historischen Bauten und Anlagen Nutzungen zuzulassen, die dem kulturellen Erbe zuwiderlaufen würden, könne eine solche nicht ausgeschlossen werden, zumal die Baubewilligung erteilt werden müsse, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt seien (sog. Polizeibewilligung). Gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmenschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) könne Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe (ES) I oder II die nächsthöhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet seien. Art. 43 Abs. 2 LSV definiere damit die möglichen Abweichungen vom generell geltenden Zuordnungsprinzip. In Abweichung von Art. 43 Abs. 2 LSV sehe § 28 Abs. 2 ZR demgegenüber vor, dass massig störende Nutzungen bewilligt werden könnten, wenn der Nachweis erbracht werde, dass in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten würden. Das neue Zonenreglement verlange somit im Gegensatz zur bundesrechtlichen Bestimmung der LSV für eine Aufstufung einzelner Gebiete nicht das Vorhandensein einer Lärmvorbelastung. Dies habe zur Folge, dass Gebiete oder einzelne Teile davon aufgestuft werden könnten, obwohl sie nicht bereits mit Lärm (wie z.B. entlang einer Bahnlinie) vorbelastet seien. Mit § 28 Abs. 2 ZR werde damit Art. 43 Abs. 2 LSV ausgehebelt und die Schaffung von Lärmiseln ermöglicht. In den meisten Wohnzonen sei eine gemäss LSV für eine Aufstufung geforderte Lärmvorbelastung nicht erkennbar. Die betreffenden Gebiete lägen grösstenteils mitten in ruhigen Wohnquartieren, die für eine gute und ruhige Wohnqualität bekannt seien. § 28 Abs. 2 ZR führe dazu, dass es den Anwohnern künftig nicht mehr möglich sein werde, abzuschätzen, welche Nutzung bzw. Bauten in der betreffenden Zone erwartet werden müssten. Dies führe zu einer enormen Rechtsunsicherheit und es seien keinerlei Gründe ersichtlich, die es rechtfertigen würden, entsprechende Lärmiseln zu schaffen. Es sei der Hinweis erlaubt, dass die Pläne diesbezüglich widersprüchlich seien. In der Auflage seien die Empfindlichkeitsstufen farblich eingezeichnet gewesen. Beim Lärmplan habe man demgegenüber davon ausgehen dürfen, dass überall die ES II vorgesehen sei. Dadurch sei den Beschwerdeführenden die Nachvollziehbarkeit der ORP wesentlich erschwert worden. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei eine Aufstufung lediglich in zurückhaltender Weise und lediglich bei Vorliegen qualifizierter Voraussetzungen zulässig, zumal Art. 43 Abs. 1 LSV eine verbindliche Richtlinie für die Zuordnung von Empfindlichkeitsstufen enthalte. Das bedeute, dass grundsätzlich zuerst auch andere Lösungen überprüft werden müssten, bevor allenfalls eine Aufstufung in Betracht zu ziehen sei (vgl. BGE 121 II 235). Falls sich das betreffende Gebiet bzw. die betreffende Liegenschaft in einem lärmvorbelasteten Gebiet befinde, wäre die Festlegung der ES III grundsätzlich zulässig, selbst wenn die Zuordnung zu ES II als eher sachgerecht erscheinen würde (vgl. BGE 117 Ib 125). Sei das betreffende Gebiet jedoch nicht bereits mit Lärm vorbelastet, sei dessen Aufstufung grundsätzlich nicht zulässig. Die durch die Vorinstanz vorgebrachte Möglichkeit zur

Ergreifung von Rechtsmitteln im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vermöge an der Unzulässigkeit nichts zu ändern, zumal die betroffenen Anwohner hierdurch überdies jeweils in ein kostenpflichtiges Beschwerdeverfahren gedrängt würden, was ebenfalls eine enorme Rechtsunsicherheit zur Folge hätte. § 28 Abs. 2 des Zonenreglements verstosse in einem weiteren Punkt gegen die LSV. Auf die Änderung von neuen Anlagen seien sämtliche Vorschriften anwendbar wie bei der erstmaligen Erstellung der betreffenden Anlage. Das habe zur Folge, dass insbesondere die Planungswerte Anwendung fänden, nicht die Immissionsgrenzwerte (Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 8 Abs. 4 i.V.m. Art. 7 LSV). Auch gewisse Änderungen von bereits bestehenden altrechtlichen Anlagen fielen unter diese Begrenzung, z.B. Änderungen von bestehenden Anlagen, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des USG noch keine störenden Lärmimmissionen verursacht hätten. Dieser Umstand werde durch § 28 Abs. 2 des Zonenreglements nicht berücksichtigt. Vom Museum Blumenstein seien im Zeitpunkt des Inkrafttretens des USG am 1. Januar 1985 keine störenden Immissionen ausgegangen. Entsprechend seien bei künftigen Änderungen - auch bei entsprechenden Umnutzungen - die Planungswerte massgebend. Auch § 28 Abs. 3 des Zonenreglements sei unzweckmässig, zumal insbesondere die durch die Änderungen ermöglichten Aussennutzungen ein Problem darstellten. Insofern sei der beabsichtigte Abstand von 10 m vorliegend unbehelflich, da Lärmimmissionen durch Aussennutzungen hierdurch nicht ein- resp. beschränkt würden. Als weiterer Punkt gelte es an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Bestandeszonen über das gesamte Gemeindegebiet hinweg verteilt seien. Das bedeute, dass im ganzen Gemeindegebiet Aufstufungen möglich wären, ohne dass dabei die quartierspezifischen Besonderheiten berücksichtigt würden; dies obwohl Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln sei. Bei dem durch die Vorinstanz im vorliegend angefochtenen Einspracheentscheid teilweise angeführten Bundesgerichtsurteil (1 C\_429/2016 vom 16. August 2017) handle es sich um ein Urteil betreffend die Erteilung von Baubewilligungen in lärmvorbelasteten Gebieten gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV. Das betreffende Urteil könne für das vorliegende Verfahren somit nicht massgebend sein, zumal vorliegend die Ortsplanungsrevision und damit ein Planverfahren und nicht ein Baubewilligungsverfahren Gegenstand des Verfahrens bilde. Die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz zielten somit an der Streitsache vorbei. Die Ortsplanung sei Aufgabe der Einwohnergemeinde (§ 9 Abs. 1 PBG). Dabei komme ihr ein gewisser Ermessensspielraum zu. Wo der Gesetzgeber Ermessen einräume, werde erwartet, dass die betreffende Behörde sachliche Unterscheidungen und den besonderen Umständen des konkreten Falles angemessene Rechtsfolgen treffe (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Rz. 470 f.). Vorliegend unterschreite die Vorinstanz das ihr zukommende Ermessen in erheblicher Weise, indem sie es unterlasse, sachliche Unterscheidungen zu treffen, obwohl sie angezeigt wären. Mehr noch: Den Medien habe entnommen werden können, dass sich die Vorinstanz gar nicht in ausreichendem Mass in der Lage gefühlt habe, die Angelegenheit zu beurteilen und sie es entsprechend auch unterlassen habe, sich mit den Unterlagen angemessen auseinanderzusetzen. Der Solothurner Zeitung etwa habe am 6. Juli 2021 entnommen werden können, dass es der Vorinstanz gemäss eigenen Aussagen nicht möglich sei, die erhobenen Einsprachen seriös zu behandeln. Auch sei es nicht realistisch, dass in einem 30-köpfigen Gremium zu jedem einzelnen Einsprachepunkt vertiefte, juristische Abklärungen vorgenommen würden. Dasselbe lasse sich auch dem Gemeinderats-Protokoll vom 15. Juni 2021 entnehmen. Die FDP habe sich hinsichtlich der geplanten Behandlung des Geschäfts als überrascht gezeigt. Die FDP habe sich dahingehend geäußert, dass sie anlässlich der Fraktionssitzung festgestellt habe, dass es nicht möglich sei, die Einsprachen so vorzubereiten, wie dies der Gemeinderat als oberste Planungsbehörde den Einsprechenden schuldig sei. Entsprechend habe sie mit den anderen Fraktionen Kontakt aufgenommen, um eine Verschiebung des Traktandums zu diskutieren, um so das Geschäft seriös vorbereiten zu können. Die FDP habe entsprechend einen Antrag auf Verschiebung des Traktandums gestellt. Auch weitere Mitglieder hätten sich für den Antrag auf Verschiebung ausgesprochen. Es sei somit deutlich ersichtlich, dass sich auch die Vorinstanz nicht einig und über das Vorgehen erstaunt gewesen sei. Weiter werde dadurch deutlich, dass die Vorinstanz ihr Ermessen unterschritten habe. Aufgrund der weitgehenden Tragweite erstaune es überdies auch, dass es die Vorinstanz unterlassen habe, Augenscheine oder dergleichen durchzuführen. Die Bestimmungen zur Bestandeszone erschienen somit einerseits als offensichtlich unzweckmässig, zumal

keine eigentliche Grundnutzung bestehe und somit für Grundeigentümer eine enorme Rechtsunsicherheit bestehe. Zudem sei davon auszugehen, dass die angedachte Zonierung rechtswidrig sei.

### 3.3.20.1.2 Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz verweist mit Vernehmlassung vom 14. November 2022 auf ihren Entscheid vom 22. Februar 2022, in welchem sie Folgendes ausführte (a.a.O., S. 28 ff.):

«Obwohl § 5 nZR nicht Gegenstand der zweiten Auflage war, ist hierzu folgendes festzuhalten: Den Begriff der «Bestandeszone» definiert weder das eidgenössische noch das kantonale Recht. Ebenso wenig besteht eine Pflicht, eine solche zu schaffen. Mit der Bestandeszone im vorliegenden Sinn hat die Stadt Solothurn eine auf ihre Bedürfnisse angepasste Zone geschaffen. Grundsätzlich besteht kein Widerspruch zur Definition des Bundesamtes für Raumplanung (ARE), welches als eingeschränkte Bauzonen weitgehend freizuhaltende Flächen innerhalb der Bauzonen erfasst. Die weitere Argumentation der Einsprechenden, die fehlende Auflistung der Bestandeszone in § 5 nZR bringe die Rechtslage zutreffend zum Ausdruck, verfängt bereits deshalb nicht, weil sie die Bestimmung isoliert betrachtet und aus dem Gesamtkontext reisst. Das revidierte Zonenreglement ist als Gesamterlass zu betrachten, wobei insbesondere in den § 25 ff. hinreichend klar definiert wird, was in der Bestandeszone möglich ist. Im Übrigen kann bereits dem Raumplanungsbericht zur ersten öffentlichen Auflage OPR entnommen werden, dass die eingeschränkten Bauzonen zum Siedlungsgebiet gehören (a.a.O. S. 80, Kap. 7.1). Das Siedlungsgebiet umfasst die Bauzonen und die Reservezonen (vgl. Amt für Raumplanung; Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Allgemeiner Teil, S. 4). Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

[...] In der Bestandeszone besteht - wie bereits unter geltendem Recht in der Ensembleschutzzone - ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Neubauten und Anlagen. Es ist indessen nicht Sinn und Zweck, Neubauten oder wesentliche Umnutzungen bestehender Bauten ausserhalb von Gestaltungsplanverfahren oder qualitätssichernden Verfahren zuzulassen, wie dies von den Einsprechenden befürchtet wird. § 1 Abs. 1 nZR bringt deutlich zum Ausdruck, dass die bestehenden Siedlungsqualitäten erhalten bleiben sollen und deren Erhalt im öffentlichen Interesse liegt. Die mögliche Anordnung von Qualitätssicherungsverfahren in Bestandeszonen ist deshalb in § 3 Abs. 2 lit. c nZR ausdrücklich geregelt. Dieser Einsprachepunkt ist unbegründet und abzuweisen.

Die Einsprechenden rügen weiterhin eine Verletzung von Art. 43 Abs. 2 LSV, indem § 28 Abs. 2 nZR bei entsprechendem Lärnmachweis in Bestandeszonen massiv störende Nutzungen bewilligt werden können. Es bestehe in den meisten Wohnzonen, welche an die angedachte Bestandeszone grenzen, keine erkennbare Lärmvorbelastung. Weder äussere sich der angepasste Raumplanungsbericht dazu noch sei eine Differenzierung der unterschiedlichen Gebiete vorgenommen worden. Die Rüge erweist sich als begründet [Anm: wohl «erweist sich als unbegründet», zumal die Einsprache abgewiesen wurde].

Das revidierte Zonenreglement weicht in § 28 Abs. 2 von der Grundregel in § 28 Abs. 1 nZR ab, indem in der Bestandeszone auch massiv störende Nutzungen bewilligt werden sollen. Diese Ausnahmeregelung dient in erster Linie der politischen Absicht, insbesondere die bestehenden Klöster und Klosteranlagen inskünftig einer erweiterten Nutzung zugänglich zu machen und hierfür die rechtliche Grundlage zu schaffen. Keinesfalls soll damit bezweckt werden, in den Historischen Bauten und Anlagen Nutzungen zuzulassen, die dem kulturellen Erbe zuwiderlaufen. Selbstredend werden in ei-

nem nachgelagerten Baubewilligungsverfahren Nutzungskonzepte, die bspw. auf einen Barbetrieb oder ähnliches abzielen, chancenlos bleiben. Zugelassen werden sollen einzig Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken oder nur vorübergehend auftreten. Es wird im Hinblick auf allfällig erweiterte Nutzungen zwingend auf die spezifischen Eigenheiten der kulturellen und fast ausschliesslich unter Schutz stehenden Bauten und deren Lage Rücksicht zu nehmen sein. Ausserdem wird die Bewilligungsbehörde von ihrem Ermessen Gebrauch machen und zwischen massig störenden Betrieben in Wohnzonen und massig störenden Betrieben in Arbeits- oder Mischzonen zu unterscheiden haben, zumal in der Wohnzone der massig störende Betrieb mit der Wohnnutzung vereinbar sein muss. Ohnehin werden das Nutzungskonzept und die zu erwartenden (Lärm-)Immissionen in den nachgelagerten Baubewilligungs- oder Nutzungsplanverfahren genau[e]stens auf deren Zonenkonformität hin zu prüfen sein. Es wird mithin an der Bauherrschaft liegen, ein Lärmgutachten und andere sachdienliche Daten und Fakten ins Recht zu legen, um den Charakter der Immissionen, den Zeitpunkt bzw. die Häufigkeit ihres Auftretens zu belegen. Es sind nebst den kantonalen auch die Zonenvorschriften des kommunalen Rechts, die festlegen, ob ein Betrieb aus raumplanerischen, städtebaulichen oder ästhetischen Gründen am vorgesehenen Ort in der Wohnzone zulässig («zonenkonform») ist. Die individualisierende, sich stark an die örtlichen Verhältnisse orientierte Beurteilung der Zonenkonformität relativiert indessen die Zonenplanung (vgl. SOG 1996 Nr. 29). Die immissionsbezogene Beurteilung eines Bauvorhabens erfolgt sodann zunächst immer rein abstrakt, d.h. losgelöst von den konkreten Einwirkungen in der Nachbarschaft. Entscheidend ist dabei, ob mit der betroffenen Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist (VWBES.2018.490). Eine Umnutzung oder eine intensivere Nutzung, welche in der einen Bestandeszone als möglich erachtet wird, kann sich in einer anderen aufgrund der Gegebenheiten unter Umständen als zonenwidrig erweisen. Der Anwohnerschaft wird im Rahmen von Baubewilligungsverfahren stets die Möglichkeit zur Mitwirkung wie auch zur Ergreifung von Rechtsmitteln offenstehen.

In den Bestandeszonen wird keine aktive Verdichtungsstrategie verfolgt und die vorherrschende Struktur der Bauten mit umgebenden Gärten/Grünräumen darf nicht beeinträchtigt werden (§ 25 Abs. 2 nZR). Bei Neubauten, die diese Vorgaben einhalten müssen, ist davon auszugehen, dass der einzuhaltende Grenzabstand gemäss der Tabelle im Anhang 2 der KBV grundsätzlich weniger als 10 m betragen wird. Mit dem zusätzlichen Abs. 3 von § 28 wird den Bedürfnissen der Wohnzonen zusätzlich Rechnung getragen, indem der Mindestgrenzabstand erhöht wird und dadurch einen Immissionsschutz bzw. Schutz vor Lärm darstellt. Die Bestimmung schafft somit einerseits mit dem geregelten Mindestgrenzabstand von 10 m eine «Pufferzone» zum Schutz der Anwohnerschaft, zum anderen gelten ohnehin die sehr strengen Kriterien von § 26 nZR für die Erstellung von Neubauten und Neuanlagen, namentlich die in Abs. 3 kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen, wozu ebenfalls die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck zählt (lit. a). Darüber hinaus stehen § 28 Abs. 2 und 3 nZR akzessorisch zueinander und können nur in Abhängigkeit des jeweils anderen bestehen. Oder anders ausgedrückt: Der eine Absatz steht und fällt mit dem Anderen.»

### 3.3.20.1.3 Würdigung

Die «Bestandeszone (Ankerpunkt)» umfasst im Wesentlichen die bisherigen Ensembleschutzzone, wobei die Umbenennung erfolgt, weil die Bezeichnung «Ensembleschutzzone» als Gruppierung von Bauten verstanden wird und nicht im Sinne von wichtigen historischen [Einzel-]Bauten inkl. ihrer Freiräume. Der direkt aus dem Wortlaut des räumlichen Leitbilds übernommene Begriff «Bestandeszone (Ankerpunkt)» beuge diesem Missverständnis künftig vor und verdeutliche den wichtigsten Inhalt, nämlich den Bestand dieser Anlagen (Raumplanungsbericht S. 13).

Zusätzlich werden fünf weitere Gebiete der Bestandeszone zugeteilt (vgl. Raumplanungsbericht, S. 12 ff.; die fünf neuen Gebiete sind: Kloster St. Josef, Loretomatte / Vigierhof, Kapelle Bielstrasse / Industriestrasse, Villa Glutz sowie GB Solothurn Nr. 286 Steinbrugg).

Die bisherigen Bestimmungen zur Ensembleschutzzone lauten wie folgt:

[§ 46 Zweck]

§ 47 Bauverbot

In der Ensembleschutzzone besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten mit Ausnahme untergeordneter Annexbauten zu bestehenden Bauten oder unterirdischen Bauwerken, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

§ 48 Besitzstand

Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, angemessen erweitert und wieder aufgebaut werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 49 Nutzung

Die jeweils zulässige Nutzung bestehender Bauwerke richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe).

Demgegenüber lautet § 26 nZR wie folgt:

§ 26 Bauverbot für Neubauten

<sup>1</sup> In den Bestandeszonen besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten und Neuanlagen.

<sup>2</sup> Vom Bauverbot können Ausnahmen zugelassen werden für

- a) freistehende, eingeschossige und dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Nebengebäude und Nebenbauten gemäss § 18 Baureglement;
- b) dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Anbauten;
- c) Bauten und Anlagen, die in einem qualitätssichernden Verfahren gemäss § 3 und im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens erstellt werden.

<sup>3</sup> Ausnahmen vom Bauverbot werden nur zugelassen, wenn die zu erstellenden Bauten und Anlagen

- a) mit dem Schutzzweck vereinbar sind;
- b) weder das Ensemble der geschützten Bauten, unter Einschluss der unterirdischen Bauwerke, noch den Frei- und Grünraum beeinträchtigen; und
- c) sich besonders gut in das bestehende Gefüge eingliedern.

Zunächst fällt auf, dass § 26 Abs. 1 nZR ebenfalls – wie bereits die bisherige Regelung in der Ensembleschutzzone – ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Neubauten statuiert und sogar noch weiter geht als die bisherige Regelung, indem auch oberirdische Neuanlagen grundsätzlich untersagt werden. Die vorliegende Beschwerde scheint sich denn auch nicht gegen Abs. 1 der Bestimmung zu richten, dessen Streichung wurde jedenfalls in den Eventualbegehren der Einsprache vom 14. September 2021 nicht verlangt. Andernfalls wäre die Beschwerde diesbezüglich ohnehin abzuweisen, zumal nicht geltend gemacht wird und auch nicht ersichtlich ist, inwiefern die Übernahme des grundsätzlichen Bauverbots rechtswidrig oder unzumutbar ist.

Die Ausnahmeregelungen vom grundsätzlichen Bauverbot finden sich in den Abs. 2 (Ausnahmen) und 3 (Voraussetzungen). In Abs. 2 lit. a ist vorweg der Passus «gemäss § 18 Baureglement» zu streichen, zumal die Definition der Nebengebäude bzw. Nebenbauten (welche begriffsimmanent untergeordnet sind) im kommunalen Baureglement (im Rahmen der regierungsrätlichen Genehmigung, vgl. RRB Nr. 2023/690 vom 2. Mai 2023) gestrichen wurde.

Dem Raumplanungsbericht (S. 120) lässt sich zu den Bestimmungen im Zonenreglement entnehmen, die Bestandeszone (Ankerpunkt) umfasse die ehemaligen Ensembleschutzzone und im Wesentlichen die Ankerpunkte gemäss räumlichem Leitbild. Gebiete in den Bestandeszonen hätten sowohl eine kultur- als auch landschaftshistorisch besondere Bedeutung. Der Zweck sei gegenüber den bisherigen Bestimmungen präzisiert worden: Ihre städtebauliche und landschaftsarchitektonische Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Solothurn werde gewürdigt. Zusätzlich werde betont, dass aufgrund der bedeutenden Freiräume in den Bestandeszonen keine Verdichtung angestrebt werde. Grundsätzlich sei die Bestandeszone (Ankerpunkt) eine Schutzzone. Es gelte ein Bauverbot für Neubauten, mit Ausnahme von Nebenbauten. Das Erstellen von Neubauten sei unter besonderen qualitätssichernden Bedingungen möglich (§ 26 Abs. 2 ZR). Charakteristische Naturelemente in den landschaftsarchitektonisch bedeutenden Gärten seien zu ersetzen (§ 25 Abs. 2 ZR). Fakt sei, dass einige Klöster in der Vergangenheit schon mehrfach umgebaut oder baulich erweitert worden seien. Diese Eingriffe aus unterschiedlichen bauzeitlichen Epochen hätten immer wieder neue bauliche Einheiten der Klöster geschaffen. Ebenso sei anzuerkennen, dass einige Klöster nicht mehr für alle Ewigkeit fortbestehen würden und daher auch baurechtliche Grundlagen geschaffen werden müssten, die eine zukünftige Nutzung der Klöster bzw. der Klosteranlagen ermöglichen.

Bereits die bisherige Regelung liess die Erstellung von Annexbauten zu, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar war. Neu sollen Ausnahmen vom Bauverbot zulässig sein für An- und Nebenbauten sowie – unter der Bedingung eines qualitätssichernden Verfahrens und eines Gestaltungsplans (kumulativ) – generell für Bauten und Anlagen. Bedingung hierfür ist kumulativ, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck vereinbar ist (§ 26 Abs. 3 lit. a nZR), weder das Ensemble der geschützten Bauten, unter Einschluss der unterirdischen Bauwerke, noch der Frei- und Grünraum beeinträchtigt wird (lit. b) und sich das Vorhaben besonders gut in das bestehende Gefüge eingliedert (lit. c).

Der Zweck der Bestandeszone ist in § 25 nZR festgehalten:

<sup>1</sup> Die Bestandeszonen definieren bedeutsame Orte mit ausserordentlichen räumlichen Qualitäten. Diese strukturbildenden Räume mit ihren geschützten Bauten und ihren kulturgeschichtlichen bedeutsamen Parkanlagen sind für das historische und kulturelle Erbe der Stadt Solothurn prägend.

<sup>2</sup> Die Bestandeszonen zeichnen sich durch wenig dichte Bebauungsmuster aus. Eine aktive Verdichtungsstrategie wird nicht verfolgt. Die vorherrschende Struktur der Bauten, umgeben von Gärten, Grünräumen und der gegenseitigen Wechselwirkung mit ihren Elementen und Merkmalen, darf nicht beeinträchtigt werden. Die für den Garten charakteristischen Naturelemente sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Es mag zwar den Anschein machen, das Bauverbot werde deutlich gelockert, da die vorgesehenen Ausnahmen vom grundsätzlichen Bauverbot tatsächlich weiter gefasst sind, die Voraussetzungen insbesondere für die neu ausnahmsweise zulässigen neuen Bauten und Anlagen sind aber derart streng, dass kaum von einer tatsächlichen Lockerung auszugehen ist. Die Voraussetzungen insbesondere für die neu ausnahmsweise zulässigen neuen Bauten und Anlagen sind aber derart streng, dass kaum von einer tatsächlichen Lockerung auszugehen ist. So sind etwa die bestehenden Bauten und die Grünräume sowohl vom Zweck in § 25 Abs. 2 nZR als auch von den Bedingungen für Ausnahmen in § 26 Abs. 3 lit. b nZR ausdrücklich vor Beeinträchtigungen geschützt. Zusätzliche Neubauten dürften diese Vorgaben kaum je erfüllen können, eine Über-

bauung der Frei- und Grünflächen würde sowohl dem Schutzzweck als auch den Voraussetzungen einer Ausnahme widersprechen. Dies zeigt sich denn auch an der Klassierung als eingeschränkte Bauzone. Die «fehlende Grundnutzung» [gemeint sind die fehlenden Baumasse, zumal mit der Bestandeszone durchaus eine Grundnutzung vorliegt], welche die Beschwerdeführer rügen, mag ungewöhnlich erscheinen, das zulässige Mass einer Bebauung ergibt sich jedoch bei der den Bestand sichernden eingeschränkten Bauzone aus der bestehenden Bebauung in Zusammenhang mit den äusserst strengen Zonenvorgaben. Anders als dies üblicherweise bei einer normalen Bauzone der Fall ist, dient der Gestaltungsplan denn auch weniger dem Mehr an Möglichkeiten gegenüber den maximalen Baumassen einer Grundnutzung, sondern vielmehr zusammen mit dem Qualitätssicherungsverfahren der Sicherstellung der Einhaltung höchster Qualitätsansprüche im seltenen Fall eines notwendigen und zulässigen Neubaus. Insofern ist die Voraussetzung eines Gestaltungsplans nicht zu beanstanden. Nach dem Gesagten erhellt nicht, inwiefern die Zonierung rechtswidrig oder unzweckmässig sein sollte. Die Klassierung als eingeschränkte Bauzone in Verbindung mit den strengen Vorschriften, welche Bauvorhaben erfüllen müssen, lässt trotz Ausweitung der Ausnahmetatbestände kaum eine grössere Bautätigkeit zu. Dass aber im Ausnahmefall und unter Wahrung des Schutzzwecks und der Bedingungen für Ausnahmen vom Bauverbot mit Qualitätsverfahren und Gestaltungsplan Bauten und Anlagen erstellt werden können, ist nicht zu beanstanden. Die Anwendungsfälle dürften selten sein, zumal etwa die «vorherrschende Struktur der Bauten, umgeben von Gärten, Grünräumen und der gegenseitigen Wechselwirkung mit ihren Elementen und Merkmalen» nicht beeinträchtigt werden darf (§ 25 Abs. 2 nZR). Ebenso wenig dürfen das Ensemble der geschützten Bauten oder der Frei- und Grünraum beeinträchtigt werden (§ 26 Abs. 3 lit. b nZR). Jedenfalls lassen sich die neuen Bestimmungen - auch wenn sie für den Ausnahmefall weitere Möglichkeiten vorsehen - ohne weiteres recht- und zweckmässig anwenden, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

Die Nutzung der Bestandeszone richtet sich gemäss § 28 Abs. 1 nZR nach den Bestimmungen der Wohnzone (§ 20). Die Regelung entspricht dem bisherigen § 49 ZR für die Ensembleschutzzone. Die vorliegende Beschwerde scheint sich denn auch nicht gegen Absatz 1 der Bestimmung zu richten, dessen Streichung wurde jedenfalls in den Eventualbegehren der Einsprache vom 14. September 2021 nicht verlangt. Andernfalls wäre die Beschwerde diesbezüglich ohnehin abzuweisen, zumal nicht geltend gemacht wird und auch nicht ersichtlich ist, inwiefern eine Nutzung gemäss den Bestimmungen der Wohnzone rechtswidrig oder unzweckmässig ist.

Umstritten ist hingegen § 28 Abs. 2 nZR, wonach mässig störende Nutzungen bewilligt werden können, wenn der Nachweis erbracht ist, dass diese in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III einhalten. Neubauten nach Absatz 2 haben gegenüber der angrenzenden Wohnzone einen Mindestgrenzabstand von 10 m einzuhalten, es gelten die Bestimmungen von § 24 Abs. 2 KBV (Abs. 3).

Die Beschwerdeführer 34 und 35 machen zu Recht geltend, dass die Regelung, wonach mässig störende Nutzungen in der Bestandeszone in den umliegenden Wohnzonen die Immissionsgrenzwerte der ES III einzuhalten haben, bundesrechtswidrig ist. In Wohnzonen gilt grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41). Es ist zwar möglich, Teilen von Nutzungszonen der ES I oder II die nächsthöhere Stufe zuzuordnen, jedoch nur dann, wenn diese mit Lärm vorbelastet sind (Art. 43 Abs. 2 LSV). Dies trifft nicht zu und wird von der Vorinstanz auch nicht geltend gemacht. Ihre Ausführungen, wonach die Nutzungskonzepte im Baubewilligungsverfahren überprüft werden würden, zielen dabei an der Sache vorbei. Abgesehen davon, dass es schwierig sein dürfte, ein Vorhaben, welches die Zonenvorschriften einhält, abzulehnen, ändert es nichts daran, dass die umliegende Wohnzone faktisch in die ES III aufgestuft wird. § 28 Abs. 2 nZR kann demnach nicht genehmigt werden, er ist zu streichen. Die Vorinstanz führt aus, § 28 Abs. 2 und 3 ZR stünden akzessorisch zueinander und könnten nur in Abhängigkeit des jeweils anderen bestehen. Oder anders ausgedrückt: Der eine Absatz stehe und falle mit dem anderen. § 28 Abs. 3 nZR ist folglich ebenfalls nicht zu ge-

nehmigen und zu streichen. Gegenstand der vorliegenden Genehmigung durch den Regierungsrat ist die Planung. Soweit die Zonenkonformität einzelner Nutzungen (Veranstaltungen, Café) in Frage steht, ist vorliegend nicht näher darauf einzugehen. Auf die Durchführung eines Ausweises kann verzichtet werden.

Soweit die Beschwerdeführer 34 und 35 darüber hinaus ohne nähere Begründung beantragen, «die Nutzungspläne» seien aufzuheben, ist die Beschwerde abzuweisen. Ebenso ist von einer Rückweisung an die Vorinstanz abzusehen.

### 3.3.20.2 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 800.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführer 34 und 35 obsiegen im Wesentlichen, weshalb sie keine Verfahrenskosten zu tragen haben. Die von ihnen geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 1'200.00 sind ihnen zurückzuerstatten. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Es ist durchaus üblich, dass die Verwaltung Entscheide vorbereitet. Dabei liegt es im Ermessen der Mitglieder der Vorinstanz, inwieweit sie sich mit der Materie im Detail beschäftigen wollen. Eine Mehrheit des Gremiums war jedenfalls der Ansicht, sich ausreichend mit der Materie auseinandergesetzt haben zu können und hat auf eine Rückweisung des Geschäfts verzichtet. Dies ist in Anbetracht der doch relativ ausführlich wiedergegebenen Einsprachen nachvollziehbar. Eine kostenrelevante Ermessensunterschreitung ist darin nicht zu erblicken. Dass der Entscheid vorbereitet wurde, führt nicht dazu, dass die Vorinstanz kein Ermessen mehr ausüben konnte. Mit anderen Worten liegt im Entscheid, die Einsprachen so abzuhandeln, wie dies die Verwaltung vorsah, keine Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführer 34 und 35. Sämtlichen Kritikern stand zudem die Möglichkeit offen, die Akten einzusehen und sich mit gewissen Themen vertieft zu beschäftigen. Es ist keine Parteientschädigung zu sprechen.

### 3.4 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, PBG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan.

Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen
- Ausweitung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität
- Schaffung von strukturierten, nutzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung

- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Stadt Solothurn zur Verfügung:

- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbaulich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht.
- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird.
- die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet sind.

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

Die vom Amt für Raumplanung vorgenommene Prüfung kommt im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung allen vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

### 3.4.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

#### 3.4.1.1 Einzonungen

Mit der vorliegenden Ortsplanung werden Einzonungen vorgenommen. Es sind dies:

- GB Nr. 41 (teilweise, 6'657 m<sup>2</sup>): Das Grundstück in der Landwirtschaftszone mit bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden wird neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen b zugeteilt. Die benachbarte Rudolf-Steiner-Schule hat Bedarf für mehr Schulraum. Es handelt sich nach Richtplanbeschluss S-1.1.12 um einen Spezialfall ohne Kompensationspflicht (ehem. landwirtschaftlich genutzte Bauten).
- GB Nr. 1065 (teilweise, 2'700 m<sup>2</sup>): Das heute in der Reservezone liegende Areal zwischen dem Obach und der Industriezone wird der Arbeitszone a zugewiesen. Die Firma Glutz AG hat Bedarf für eine Betriebserweiterung. Auf dem neu eingezonten Areal soll die Parkierung konzentriert werden und dadurch im bestehenden WerkaREAL Spielräume für einen Betriebsausbau im Bestand geschaffen werden. Es handelt sich nach Richtplanbeschluss S-1.1.12 um einen Spezialfall ohne Kompensationspflicht (Betriebserweiterung).
- GB Nr. 1102 (teilweise, 5'442 m<sup>2</sup>): Die bestehende Villa Glutz (schützenswertes Kulturobjekt) mit ihrem Park wird heute bereits durch die Firma Glutz AG genutzt. Sie wird von der Reservezone in die Bestandeszone eingezont. Damit wird sowohl das Gebäude wie auch der zugehörige Freiraum langfristig gesichert. Es handelt sich nach Richtplanbeschluss S-1.1.12 um einen Spezialfall ohne Kompensationspflicht.
- GB Nr. 286 (10'620 m<sup>2</sup>): Es handelt sich um eine parkartige Gartenanlage mit Schwimmbad, der zum schützenswerten Landhaus an der Baselstrasse gehört. Die bisherige Reservezone wird neu ebenfalls der Bestandeszone zugeordnet. Damit wird sowohl das Gebäude wie auch der zugehörige Freiraum langfristig gesichert. Es handelt sich nach Richtplanbeschluss S-1.1.12 um einen Spezialfall ohne Kompensationspflicht.

### 3.4.1.2 Entwicklungsgebiete

Der als Parkierungsfläche genutzte Bereich am Bahnhof West lag bisher im Eisenbahnareal und wird mit der Ortsplanung der Mischzone Bahnhof zugewiesen. Im Raumplanungsbericht wird diese Änderung als Einzonung eingestuft. Tatsächlich handelt es sich aber um eine Umzonung.

Das Gebiet südlich des Hauptbahnhofs sollte ursprünglich im Rahmen der Ortsplanungsrevision ebenfalls neu zoniert werden u.a. soll ein Teil des Gleisfelds neu in die Mischzone Bahnhof überführt werden (ebenfalls als Umzonung und nicht als Einzonung einzustufen). Anlass ist hier der neue Bahnhof des Regionalverkehrs Bern-Solothurn (RBS). Während des Verfahrens hat sich jedoch herausgestellt, dass die Zonierung abgestimmt auf das Bahnprojekt erfolgen muss und daher im selben Verfahren vorgenommen werden muss. Die Stadt Solothurn hat deshalb mit der zweiten öffentlichen Auflage das Gebiet nördlich des Holunderwegs als «Festlegung Zonierung erfolgt zu späterem Zeitpunkt mittels Teilzonenplan» gekennzeichnet. Gleiches gilt auch für den Erschliessungsplan und den Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen im selben Perimeter. Die genannten Inhalte werden im Rahmen der Planung des RBS-Bahnhofs in einem separaten nachfolgenden Nutzungsplanungsverfahren festgelegt. Das östlich des RBS-Gleises gelegene heutige Depot der RBS wird dagegen bereits im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung von Bahnareal der Mischzone Bahnhof zugeführt.

Das Gebiet Weitblick wurde mit RRB Nr. 2013/714 vom 23. April 2013 eingezont und gleichzeitig ein Erschliessungsplan (Erschliessungsplan Obach, Mutten, Ober- und Unterhof [Weitblick]) dafür ausgeschieden. Dieser Erschliessungsplan bleibt weiterhin rechtsgültig. Das Gebiet ist in den Erschliessungsplänen der Ortsplanung entsprechend gekennzeichnet. Die Zonierung des Gebiets Weitblick wurde mit der vorliegenden Ortsplanung überprüft und angepasst. Neu sind die Wohnzonen am neu geplanten Park sowie nördlich davon vorgesehen. Die Baufelder beim Bahnhof Allmend werden der Mischzonen zugeteilt, ebenso die Baufelder im südwestlichen Bereich. Im südöstlichen Bereich wird das Gebiet der Arbeitszone zugewiesen. Generell wird die Bebauungsdichte mit der neuen Zonierung erhöht. Die genaue Ausgestaltung dieses neuen Stadtquartiers wird mit dem Gestaltungsplan Weitblick, der sich aktuell in Erarbeitung befindet, geregelt.

### 3.4.1.3 Zonenreglement

Das bisherige Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn wird mit der vorliegenden Ortsplanung in zwei separate Dokumente unterteilt, in ein Zonenreglement und ein Baureglement. Dies ist notwendig, weil die Verfahren für die beiden Reglemente nicht identisch sind. Das Baureglement wurde bereits am 18. August 2020 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit RRB Nr. 2023/690 vom 2. Mai 2023 genehmigt.

Darüber hinaus hat sich die Stadt Solothurn entschieden, als Nutzungsziffer die Geschossflächenziffer zu verwenden. Diese wird unterteilt in eine ober- und eine unterirdische Geschossflächenziffer. Die kantonale Bauverordnung bzw. die IVHB lassen dies zu.

### 3.4.1.4 Einfallsachsen

Die städtischen Einfallsachsen Bielstrasse, Dornacherstrasse und Luzernstrasse sowie Baselstrasse, alle als Kantonsstrassen klassiert, wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision aus verkehrstechnischer wie auch aus gestalterischer Sicht geprüft. Die Stadt Solothurn hat gemeinsam mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau insbesondere auch die Möglichkeiten einer Begrünung des Strassenraums sowie die Lage der Fassaden zur Fassung des Strassenraums untersucht. Im Ergebnis werden nun entlang der Kantonsstrassen in einigen Abschnitten kommunale Gestaltungsbaulinien ausgeschieden, um den wichtigen Einfallsachsen auch städtebaulich eine entsprechende Bedeutung zu geben. Zudem werden die kantonalen Baulinien entlang der Kantonsstrassen mit der Ortsplanung neu festgelegt. Die kantonalen Baulinien in vorhergehenden

kantonalen Erschliessungsplänen sind somit aufgehoben. Die weiteren Inhalte bleiben jedoch weiterhin gültig.

#### 3.4.1.5 Waldfeststellung

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung wurden auch die Waldfeststellungen geprüft. Zwei neue Waldfeststellungen mussten ergänzt werden. Einerseits entlang des nördlichsten Abschnitts des Dürrbachs sowie nördlich der Wengistrasse mit neuer Waldgrenze auf dem Gemeindegebiet von Rüttenen. Die Waldabstandslinie betrifft allerdings nur die Stadt Solothurn. Die Waldabstände wurden gemäss Praxis in die kommunalen Erschliessungspläne überführt und entsprechend festgelegt.

#### 3.4.1.6 Aufhebung von kantonal geschützten Naturobjekten

Die folgenden kantonal geschützten Naturobjekte werden aus dem kantonalen Schutz entlassen und die entsprechenden Beschlüsse soweit sie die genannten Objekte betreffen aufgehoben. Einige der Objekte werden mit der vorliegenden Ortsplanung neu kommunal geschützt.

- Aarelauf Hohberg - St. Katharinenbach mit Vorland; GB Nrn. 99, 100, 101 (36 ha), RRB Nr. 5128 vom 29. Dezember 1950, RRB Nr. 2447 vom 2. Mai 1972.
- 10 m breiter Bauverbotsstreifen. Jagdverbot vom Einlauf des Hohbergbaches bis zur Einmündung des St. Katharinenbaches. Spezielles Schongebiet für Flugwild (RRB vom 17. Juli 1909).
- Königshof-Allee; GB Nr. 101, RRB Nr. 6397 vom 13. Dezember 1960, RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972.
- Dürrbach Uferbestockung; GB Nrn. 99, 100, 101, diverse Private, RRB Nr. 5128 vom 29. Dezember 1950, RRB Nr. 4220 vom 5. Oktober 1951, RRB Nr. 959 vom 22. Februar 1972.
- Parkanlage Blumenstein; GB Nrn. 2731, 2827, RRB Nr. 5128 vom 29. Dezember 1950, RRB Nr. 959 vom 25. Februar 1972.
- Parkanlage Alte Rosegg; GB Nr. 99, RRB Nr. 5128 vom 29. Dezember 1950, RRB Nr. 959 vom 25. Februar 1972.
- Alleebäume Dornacherstrasse; GB Nr. 992, RRB Nr. 3013 vom 27. August 1940, RRB Nr. 5128 vom 29. Dezember 1950, RRB Nr. 959 vom 25. Februar 1972.
- Gurzelen-Linde; GB Nr. 2374, RRB Nr. 5128 vom 29. Dezember 1950, RRB Nr. 959 vom 25. Februar 1972.
- Baumgruppe Türmlihaus, Türmlihausstrasse 34; GB Nr. 103, RRB Nr. 5128 vom 29. Dezember 1950, RRB Nr. 959 vom 25. Februar 1972.
- Maulbeerbäume am Wildbach; GB Nr. 2253, RRB Nr. 959 vom 25. Februar 1972.
- Mammutbaum, Hermesbühlstrasse 33; GB Nr. 149, RRB Nr. 959 vom 25. Februar 1972.
- Mammutbaum Sälrain 7; GB Nr. 2813, RRB Nr. 959 vom 25. Februar 1972.

- Mammutbaum Anlage zwischen Museum - Soldatendenkmal; GB Nr. 1329, RRB Nr. 959 vom 25. Februar 1972.
- Baumgruppe Lindeneck, Steingrubenstrasse 3; GB Nr. 1802, RRB Nr. 5352 vom 15. September 1976.
- Erratischer Block «Greppin-Stein»; GB Nr. 99, RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971.
- Erratischer Block, Schalenstein im Lapidarium der Jesuitenkirche; GB Nr. 1319, RRB Nr. 3195 vom 11. Juli 1939, RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971.
- Erratischer Block Naturhistorisches Museum Klosterplatz; GB Nr. 424, RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971.

Die Alpensegler-Brutkolonie bleibt weiterhin unter kantonalem Schutz.

### 3.4.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Nebst den unter Ziff. 3.4.1.1 genannten Einzonungen werden weitere Korrekturen bzw. Neuzuweisungen vorgenommen. Diese umfassen u.a. auch die Zuweisung von Verkehrsflächen zu Bauzonen bzw. eingeschränkte Bauzonen. Insgesamt ergibt dies ein Total der Einzonungen von 5.47 ha.

Unter Berücksichtigung der Einzonungen verbleiben in der Stadt Solothurn nach der Ortsplanungsrevision vier Reservezonen im Umfang von total 12.7 ha. Diese umfassen die Reservezone für die Erweiterung des Campingplatzes (GB Nr. 2057), die Reservezone Obach (GB Nrn. 5028, 5933, 5027), die Reservezone Kloster St. Josef (GB Nr. 7049) sowie die Reservezone Sphinxmatte (GB Nr. 1761). Diese Reservezonen werden mit der Ortsplanung bestätigt. Mit der Ortsplanung werden keine Reservezonen aufgehoben.

Die Ortsplanung umfasst auch einige Rückzonungen von Bauzonen in Nicht-Bauzonen (inkl. Verkehrszone Strasse), diese Rückzonungen umfassen total eine Fläche von 2.62 ha.

Insgesamt nimmt die Bauzone in Solothurn demnach um 2.85 ha zu. Das Siedlungsgebiet nimmt um die Fläche der bestätigten Reservezonen sowie der Netto-Bauzonenänderung zu, insgesamt um 15.55 ha.

### 3.4.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des RPG wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (PAG; BGS 711.18) nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Die Stadt Solothurn hat ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) erlassen. Die Gemeindeversammlung beschloss das Reglement am 25. Juni 2019, welches das Bau- und Justizdepartement mit Verfügung vom 8. Juli 2019 genehmigte. Das Reglement legt den Abgabesatz auf 40 % und die Zuständigkeit beim Gemeinderat fest. Das PAR sieht gegenüber dem PAG keine erweiterten Abgabebestände vor.

Die Stadt Solothurn listet im Kapitel 11.2 des Raumplanungsberichtes auf, für welche planerischen Massnahmen nach Inkrafttreten der Ortsplanung geprüft werden soll, ob ein Planungsmehrwert besteht.

Für die vier Einzonungen:

- Einzonung GB Nr. 41 (Rudolf-Steiner-Schule)
- Einzonung GB Nr. 1065 (Werkareal Glutz)
- Einzonung GB Nr. 1102 (Villa Glutz)
- Einzonung GB Nr. 286 (Areal Steinbrugg)

ist der Abgabebetrag nach § 5 Abs. 1 PAG gegeben. Da es sich vollumfänglich um Spezialfälle gemäss Richtplan handelt, kommt ein Teil der Abgabe dem Kanton zu. Der Gemeinderat ist dafür zuständig nach Rechtskraft der Ortsplanung den mit der Einzonung verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen und die Forderung über die Ausgleichsabgabe zu verfügen (§ 9 PAG).

Daneben werden voraussichtlich für die folgenden Umzonungen die Ausgleichsabgaben zu Gunsten der Stadt festzusetzen sein:

- Umzonung Bahnareal zu Mischzone Bahnhof am Bahnhof West sowie Depot RBS
- GB Nrn. 1036, 6738, 1984, 3754 Areal Südpark: Gewerbe- und Industriezone b (Glb) in Mischzone Bahnhof
- GB Nr. 2299 Ehemalige Liegenschaft des Bürgerspitals: öBAb in W4a
- GB Nr. 1145 Altersheim Forst: öBAb in W3b
- GB Nrn. 3558 (Teil Ost), 3553 und 304 (Teil Ost) Areal SGV: öBAb in M4
- GB Nrn. 1252 Teil Nord Areal Mangolienpark: öBAb in M4
- GB Nrn. 1043 «Blaue Post» und 2112 Areal ENTER: Gewerbe- und Industriezone b (Glb) in Mischzone Bahnhof
- GB Nrn. 1908, 1873, 2368 (Grenchenstrasse/Ziegelstattstrasse) sowie GB Nr. 1340 (Öufi-Areal) und GB Nrn. 3650, 4472 (Bielstrasse 96/98) und nördlich davon liegend GB Nr. 1547: Gewerbe- und Industriezone b (Glb) in 5-geschossige Mischzone M5.
- GB Nr. 1399 Reservoir Steingruben: öBAa in dreigeschossige Wohnzone W3a
- Diverse kleinere Umzonungen s. Kapitel 7.1.2 des Raumplanungsberichtes zur 2. Vorprüfung.

#### 3.4.4 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (FFF) nur eingezont werden, wenn

- ein, auch aus der Sicht des Kantons, wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a), und

- sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Stadt Solothurn sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien «FFF geeignet» zu 100 % und «FFF bedingt geeignet» zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie «FFF in Reservezonen» ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert. Einzig die Zuweisung einer Fläche an der Aare zur Uferschutzzone betrifft Fruchtfolgefläche (1'300 m<sup>2</sup>). Diese liegt im Gewässerraum kann damit weiterhin als Fruchtfolgefläche angerechnet werden. Im Bereich der bestätigten Reservezonen werden ca. 4.7 ha Flächen mit FFF-Qualität im Inventar ausgewiesen (Reservezonen Sphinxmatte und Obach). Sollten diese dereinst eingezont werden, müsste dies mit einer entsprechenden Kompensation einhergehen.

#### 3.4.5 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne auch in digitaler Form einzureichen.

Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat wurde die neue Ortsplanung auch in digitaler Form eingereicht. Die Daten befinden sich in der Plausibilisierung beim Amt für Raumplanung und müssen noch an das Ergebnis der Beschwerdebehandlung angepasst werden. Dies wird durch den Kanton sichergestellt. Mit Inkrafttreten der Ortsplanung wird auch die Ersterfassung abgeschlossen.

### 3.5 Materielle Bemerkungen

#### 3.5.1 Planbeständigkeit

Für folgende Inhalte der Ortsplanung wird auf Grund laufender Planungen oder sich kurzfristig abzeichnender Änderungen die Planbeständigkeit relativiert:

- Zu überprüfende Nutzungs- und Erschliessungspläne gemäss Anhang 3, Abschnitt 1.2 des Zonenreglements.
- Gebiet Weitblick gemäss Perimeter des aktuell in Erarbeitung stehenden Gestaltungsplanes Weitblick. Hier wird während der langfristigen Entwicklung die Zonierung insbesondere bezüglich Dichte zu prüfen sein.
- Für das Areal des ehemaligen Waisenhauses (GB Nr. 1397) und umliegende Parzellen wurden ein Studienauftrag unter dem Titel «Solothurn Nord» durchgeführt und abgeschlossen. Im Zuge der Ausarbeitung des zugehörigen Gestaltungsplanes haben sich Fragen zur Nutzung auf der Parzelle GB Nr. 1397 (Zone für öffentliche Anlagen) gestellt. Die Planbeständigkeit für diese Parzelle ist deshalb zu relativieren.

- Relativierung Planbeständigkeit bzgl. Anpassung Erschliessungsplan und Bauzonenplan gemäss Kapitel 8.1.1 Bericht 2. Öffentliche Auflage: Die Erschliessung wird hier mittels Signatur im Erschliessungsplan als «in Überarbeitung» dargestellt. Im Erläuterungstext steht, dass ggf. die Überbauung inkl. Erschliessung auf Grund der sanierungsbedürftigen Bausubstanz angepasst wird und in Folge das gesamte Quartier ev. neu beplant wird». Entsprechend ist die Planbeständigkeit nicht nur für die Erschliessung, sondern für die Zonierung generell zu relativieren.
- GB Nrn. 7065, 7066 (Bürgerspital Solothurn): Auf Grund des Neubaus zeichnet sich ab, dass diese beiden Parzellen künftig nicht mehr für Spitalzwecke benötigt werden. Zu gegebener Zeit ist deshalb die Zonierung zu überprüfen.

### 3.5.2 Aufzuhebende Pläne

Die Listen im Anhang 3 des Zonenreglements sind nicht in allen Teilen korrekt. Mit der Ortsplanungsrevision werden alle vorhergehenden kommunalen Teilzonen- und Erschliessungspläne durch die neuen Festlegungen abgelöst. Dies gilt vorliegend mit Ausnahme des bereits erwähnten Erschliessungsplans für das Areal Weitblick, der weiterhin Gültigkeit behält. Lediglich bei Gestaltungsplänen ist individuell zu entscheiden, welche gültig bleiben und welche nicht. Wir empfehlen der Stadt Solothurn, die Liste im Zonenreglement dahingehend anzupassen.

## 4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Stadt Solothurn

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Solothurn entspricht insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen. Das räumliche Leitbild wird angemessen berücksichtigt. Den Festlegungen des kantonalen Richtplans insbesondere zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach Innen wird umfassend entsprochen. Die Planung erweist sich unter Berücksichtigung der folgenden Handlungsanweisungen daher als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist - vorbehaltlich der nachfolgenden Beschluss-Ziff. 5.3 - zu genehmigen.

## 5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Solothurn, bestehend aus:

- Zonenplan 1: Nutzungsplanung, 1:5'000
- Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte, 1:5'000
- Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen, 1:5'000
- Erschliessungsplan in 9 Ausschnitten, 1:1'000
- Netzplan mit Strassenkategorien, 1:5'000
- Zonenreglement

wird – vorbehaltlich der nicht genehmigten Elemente bzw. der verlangten Anpassungen gemäss Beschluss-Ziff. 5.3 – genehmigt.

5.2 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Vor der Publikation müssen die angepassten Unterlagen gemäss Abschnitt 3.3 bzw. Beschlussziffer 5.3 vorliegen. Sollte gegen den vorliegenden Beschluss Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden, hat dies im Falle einer Publikation der Genehmigung der Ortsplanungsrevision keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.

5.3 Behandlung der Beschwerden:

5.3.1 Die Beschwerden von Dr. Niklaus Studer, v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, vom 12. Juli 2021 und 21. März 2022, werden teilweise gutgeheissen.

5.3.1.1 In § 26 Abs. 2 lit. a nZR ist der Passus «gemäss § 18 Baureglement» zu streichen.

5.3.1.2 § 28 Abs. 2 nZR wird nicht genehmigt, er ist zu streichen.

5.3.1.3 § 28 Abs. 3 nZR wird nicht genehmigt, er ist zu streichen.

5.3.2 Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen.

5.3.3 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Dr. Niklaus Studer hat Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 600.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 600.00 ist ihm zurückzuerstatten. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.

5.3.4 Die Beschwerden von Andreas und Theresa Wyss, v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, vom 12. Juli 2021 und 21. März 2022, werden teilweise gutgeheissen.

5.3.4.1 In § 26 Abs. 2 lit. a nZR ist der Passus «gemäss § 18 Baureglement» zu streichen.

5.3.4.2 § 28 Abs. 2 nZR wird nicht genehmigt, er ist zu streichen.

5.3.4.3 § 28 Abs. 3 nZR wird nicht genehmigt, er ist zu streichen.

5.3.5 Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen.

5.3.6 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 800.00 festgesetzt. Andreas und Theresa Wyss haben keine Verfahrenskosten zu tragen, diese trägt der Staat. Der von ihnen geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 wird ihnen zurückerstattet. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.

5.3.7 Die Beschwerden von Dr. Felix von Sury, v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, vom 9. Juli 2021 und 21. März 2022 werden teilweise gutgeheissen.

5.3.7.1 § 3 nZR wird nicht genehmigt und ist zu streichen. Als Folge davon ist in § 26 Abs. 2 lit. c nZR der Passus «gemäss § 3» zu streichen.

5.3.7.2 § 4 Abs. 1 nZR wird nicht genehmigt und ist zu streichen.

5.3.8 Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen.

- 5.3.9 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'500.00 festgesetzt. Dr. Felix von Sury hat keine Verfahrenskosten zu tragen, diese trägt der Staat. Der von ihm geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 wird ihm zurückerstattet. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
- 5.3.10 Die Beschwerden von Michael Merkle und weitere, vom 13. Juli 2021 und 15. März 2022, werden teilweise gutgeheissen.
- 5.3.10.1 Die Umzonung der Teilparzelle (verkauft ab GB Solothurn Nr. 6563 an GB Solothurn Nr. 1957) von der Wohnzone W2 in die Bestandeszone wird mangels materiellen Entscheids der Vorinstanz von der Genehmigung ausgenommen. Die Vorinstanz hat über diesen Punkt materiell zu befinden.
- 5.3.10.2 In § 26 Abs. 2 lit. a nZR ist der Passus «gemäss § 18 Baureglement» zu streichen.
- 5.3.10.3 § 28 Abs. 2 nZR wird nicht genehmigt und ist zu streichen.
- 5.3.10.4 § 28 Abs. 3 nZR wird nicht genehmigt und ist zu streichen.
- 5.3.11 Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen.
- 5.3.12 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Michael Merkle und weitere haben einen Verfahrenskostenanteil in Höhe von Fr. 1'200.00 zu tragen, welcher mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet wird. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Eine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung wird nicht zugesprochen.
- 5.3.13 Die Beschwerde von Alexandra Buser vom 12. Juli 2021 wird teilweise gutgeheissen.
- 5.3.13.1 In § 26 Abs. 2 lit. a nZR ist der Passus «gemäss § 18 Baureglement» zu streichen.
- 5.3.13.2 § 28 Abs. 2 nZR wird nicht genehmigt und ist zu streichen.
- 5.3.13.3 § 28 Abs. 3 nZR wird nicht genehmigt und ist zu streichen.
- 5.3.14 Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 5.3.15 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Alexandra Buser hat reduzierte Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 400.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet, der Restbetrag von Fr. 800.00 wird ihr zurückerstattet. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Es wird keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zugesprochen.
- 5.3.16 Die Beschwerde von René Mühlheim vom 12. Juli 2021 wird abgewiesen.
- 5.3.17 Die Verfahrenskosten werden auf 1'200.00 festgesetzt. René Mühlheim hat reduzierte Verfahrenskosten von Fr. 800.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 400.00 wird ihm zurückerstattet.
- 5.3.18 Die Beschwerde von Roswitha Schild vom 6. bzw. 12. Juli 2021 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

- 5.3.19 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Roswitha Schild hat reduzierte Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 800.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet, der Restbetrag von Fr. 400.00 wird ihr zurückerstattet. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Es wird keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zugesprochen.
- 5.3.20 Die Beschwerden der IMEY AG, v.d. Rechtsanwalt Michael Grimm, vom 9. Juli 2021 und 18. März 2022, werden im Eventualbegehren gutgeheissen.
- 5.3.20.1 § 28 Abs. 2 nZR wird nicht genehmigt und ist zu streichen.
- 5.3.20.2 § 28 Abs. 3 nZR wird nicht genehmigt und ist zu streichen.
- 5.3.21 Die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 trägt der Staat. Der von der IMEY AG geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 wird ihr zurückerstattet. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
- 5.3.22 Die Beschwerden von Marianne und Urs Jeger vom 12. Juli 2021 und 23. März 2022 werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 5.3.23 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt und sind von Marianne und Urs Jeger zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet. Es wird keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zugesprochen.
- 5.3.24 Die Beschwerden von Roland Bieri vom 11. Juli 2021 und 19. März 2022 werden abgewiesen.
- 5.3.25 Roland Bieri hat die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet. Es wird keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zugesprochen.
- 5.3.26 Die Beschwerden von Claudia Wittmer Imbach und Rolf Imbach vom 11. Juli 2021 und 19. März 2022 werden abgewiesen.
- 5.3.27 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt und sind von Claudia Wittmer Imbach und Rolf Imbach zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet. Es wird keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zugesprochen.
- 5.3.28 Die Beschwerde von Markus Bomonti, v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, vom 7. Juli 2021, wird abgewiesen.
- 5.3.29 Markus Bomonti hat die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 1'200.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
- 5.3.30 Die Beschwerde der Alphons Glutz-Blotzheim AG, Segetz AG und Glutz AG, alle v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, vom 9. Juli 2021, wird teilweise gutgeheissen.
- 5.3.30.1 Die Grundstücke GB Solothurn Nrn. 932 und 1102 sind vom Erfordernis der standortgerechten, einheimischen Ufervegetation gemäss § 32 nZR insofern auszunehmen, als das Pflanzen (insbesondere Erhalt und Ersatz) von den für die Parkanlage typischen, nicht einheimischen Bäumen erlaubt ist.

- 5.3.30.2 Die Ausscheidung des Ufergehölzes auf GB Solothurn Nrn. 932 und 1102 wird nicht genehmigt.
- 5.3.30.3 Es wird festgestellt, dass der Planungsgrundsatz gemäss § 2 lit. b nZR nicht grundeigentümerverbindlich ist (was im Übrigen auch für die übrigen Planungsgrundsätze von § 2 nZR gilt).
- 5.3.30.4 Für die drei Grundstücke GB Solothurn Nrn. 914, 1065 und 7132 gilt die Möglichkeit für Ausnahmen gemäss Fussnote 6 zu § 6 nZR auch für Hauptbauten.
- 5.3.30.5 Die beiden Grundstücke GB Solothurn Nrn. 914 und 7132 sind von der Regelung der minimalen Grünflächenziffer in der Arbeitszone AZ-b gemäss § 6 nZR ausgenommen, solange keine Wohnnutzung realisiert wird.
- 5.3.31 Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
- 5.3.32 Die Verfahrenskosten werden für den Beschwerdeteil der Alphons Glutz-Blotzheim AG auf Fr. 1'800.00 festgesetzt, wovon diese einen Anteil in Höhe von Fr. 1'200.00 zu bezahlen hat. Dieser wird mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
- Die Verfahrenskosten für den Beschwerdeteil der Segetz AG und Glutz AG werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt, wovon diese einen Anteil in Höhe von je Fr. 600.00 zu bezahlen haben. Diese werden mit den von ihnen geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 1'200.00 verrechnet. Die Restbeträge von je Fr. 600.00 werden ihnen zurückerstattet. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
- 5.3.33 Die Beschwerde von Patrick Schärer, v.d. Rechtsanwalt Andreas Miescher, vom 8. Juli 2021, wird abgewiesen.
- 5.3.34 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Patrick Schärer hat reduzierte Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 800.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet, der Restbetrag von Fr. 400.00 wird ihm zurückerstattet. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
- 5.3.35 Die Beschwerde von Mike und Zuzana Steiner sowie Peter Felder, beide v.d. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, vom 19. Juli 2021, wird abgewiesen.
- 5.3.36 Mike und Zuzana Steiner sowie Peter Felder haben die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 zu bezahlen. Diese werden je hälftig mit den von ihnen geleisteten Kostenvorschüssen in Höhe von je Fr. 1'200.00 verrechnet. Die Restbeträge von je Fr. 600.00 werden ihnen zurückerstattet. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
- 5.3.37 Die Beschwerde von Roland Walter vom 29. Oktober 2021 wird abgewiesen.
- 5.3.38 Roland Walter hat die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 400.00 wird ihm zurückerstattet. Es wird keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zugesprochen.

- 5.3.39 Die Beschwerde von Stefan Andres vom 2. November 2021 wird abgewiesen.
- 5.3.40 Stefan Andres hat die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 400.00 wird ihm zurückerstattet.
- 5.3.41 Die Beschwerde von Annaluisa Huber vom 2. November 2021 wird teilweise gutgeheissen.
- 5.3.41.1 In § 26 Abs. 2 lit. a nZR ist der Passus «gemäss § 18 Baureglement» zu streichen.
- 5.3.41.2 § 28 Abs. 2 nZR wird nicht genehmigt und ist zu streichen.
- 5.3.41.3 § 28 Abs. 3 nZR wird nicht genehmigt und ist zu streichen.
- 5.3.42 Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen soweit darauf eingetreten wird.
- 5.3.43 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Annaluisa Huber hat reduzierte Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 400.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet, der Restbetrag von Fr. 800.00 wird ihr zurückerstattet. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Es wird keine Partei- bzw Umtriebsentschädigung zugesprochen.
- 5.3.44 Die Beschwerde von Conrad Stampfli und Hedwig Stampfli, beide v.d. Rechtsanwalt Simon Schnider, vom 21. März 2022, wird teilweise gutgeheissen.
- 5.3.44.1 In § 26 Abs. 2 lit. a nZR ist der Passus «gemäss § 18 Baureglement» zu streichen.
- 5.3.44.2 § 28 Abs. 2 nZR wird nicht genehmigt, er ist zu streichen.
- 5.3.44.3 § 28 Abs. 3 nZR wird nicht genehmigt, er ist zu streichen.
- 5.3.45 Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
- 5.3.46 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 800.00 festgesetzt. Conrad Stampfli und Hedwig Stampfli haben keine Verfahrenskosten zu tragen, diese trägt der Staat. Die von ihnen geleisteten Kostenvorschüsse in Höhe von je Fr. 1'200.00 werden ihnen zurückerstattet. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
- 5.4 Die unter Ziff. 3.4.2.6 aufgeführten Objekte werden aus dem kantonalen Schutz entlassen und die entsprechenden Beschlüsse, soweit sie die genannten Objekte betreffen, aufgehoben.
- 5.5 Planungsausgleich
- 5.5.1 Die vier unter Ziff. 3.4.3 erwähnten Einzonungen gelten als Abgabetatbestand im Sinne von § 5 Abs. 1 PAG resp. als Spezialfall im Sinne des Richtplanbeschlusses S-1.1.12. Der Ertrag fliesst teilweise an den Kanton.

- 5.5.2 Der Gemeinderat hat nach Rechtskraft der Ortsplanung für die im Abschnitt 3.4.3 erwähnten Einzonungen den mit der planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen.
- 5.5.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision auch für alle in Ziff. 3.4.3 aufgeführten Umzonungen den mit der jeweiligen planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen und die Forderung über die Ausgleichsabgabe zu verfügen.
- 5.6 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die vorherige Ortsplanung genehmigt mit RRB Nr. 573 vom 19. März 2002 bestehend aus Zonenplan, Erschliessungsplan in 15 Teilplänen, Strassenkategorienplan, Lärmempfindlichkeitsstufenplan und Zonenreglement.
- 5.7 Aufgehoben werden zudem folgende Planungen:
- Teilzonenplan Seminarhotel / Kreuzackerpark Ost, RRB Nr. 2004/1698 vom 17. August 2004 (1/258), der Gestaltungsplan bleibt rechtsgültig
  - Teilzonenplan Areal HB West, RRB Nr. 2004/2051 vom 25. Oktober 2004 (1/248), der Gestaltungsplan bleibt rechtsgültig
  - Teilzonen- und Erschliessungsplan Sphinxmatte, RRB Nr. 2005/847 vom 19. April 2005 (1/256)
  - Teilzonenplan Bahnhofgebiet Rossmarktplatz - Dornacherstrasse - Luzernstrasse - Rötistrasse, RRB Nr. 2005/1533 vom 12. Juli 2005 (1/270), der Gestaltungsplan bleibt rechtsgültig
  - Erschliessungsplan Unterführung Blaue Post, RRB Nr. 2006/2230 vom 12. Dezember 2006 (1/274)
  - Teilzonenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan Obach, Mutten, Ober- und Unterdorf (Weitblick), RRB Nr. 2013/714 vom 23. April 2013 (1/283 und 1/285)
  - Teilzonenplan Berufsbildungszentrum (BBZ) Solothurn, RRB Nr. 2013/2272 vom 9. Dezember 2013 (1/287), der Gestaltungsplan bleibt rechtsgültig
  - Teilzonenplan Hofmatt Süd, RRB Nr. 2014/700 vom 22. April 2014 (1/289)
  - Teilzonenplan Kofmehlareal, RRB Nr. 2016/25 vom 12. Januar 2016 (1/294)
  - Teilzonen- und Erschliessungsplan Allmendstrasse, RRB Nr. 2020/1049 vom 11. August 2020 (1/314 und 1/315)
  - Erschliessungsplan «Westbahnhofquartier», RRB Nr. 2021/1831 vom 6. Dezember 2021 (1/322), der Gestaltungsplan bleibt rechtsgültig
  - Gestaltungsplan Südpark, Zuchwilerstrasse, RRB Nr. 2005/1260 vom 14. Juni 2005 (1/259)
  - Teilzonenplan Familiensiedlung Brunnmatten, RRB Nr. 1831 vom 11. September 2001 (1/236)

- Teilzonenplan Heidenhubel, RRB Nr. 859 vom 1. Mai 2001 (1/231), der Gestaltungsplan wurde bereits aufgehoben (RRB Nr. 2009/1794) vom 20. Oktober 2009
- Teilzonenplan Campingplatz Bootshafen, RRB Nr. 1716 vom 29. August 2000 (1/228)
- Teilzonenplan Wohnpark Wildbach, RRB Nr. 80 vom 18. Januar 2000 (1/223)
- Teilzonenplan Gibelinstrasse-Heilbronnerstrasse-SBB, RRB Nr. 2626 vom 23. Oktober 1995 (1/215)
- Teilzonenplan mit Zonenvorschriften im Alleebereich Steinbrugg, RRB Nr. 2166 vom 8. Juli 1994 (1/212a)
- Teilzonen- und Erschliessungsplan Obach West, RRB Nr. 2474 vom 14. August 1989 (1/189)
- Erschliessungsplan Zweirad- und Fussgängerbrücke über die Aare, RRB Nr. 1230 vom 30. April 1985 (1/175)
- Spezieller Bebauungsplan Muttenstrasse-Römerstrasse, RRB Nr. 3238 vom 30. Juni 1964 (1/94).

- 5.8 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan fortzuschreiben. Mit der vorliegenden Ortsplanung werden Reservezonen im Umfang von 12.7 ha bestätigt.
- 5.9 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung gestützt auf die aktualisierten Geodaten die Nachführung des FFF-Inventars vorzunehmen.
- 5.10 Das Amt für Geoinformation wird beauftragt, die digitalen Daten der Ortsplanung gemäss dem Entscheid über die Beschwerden anzupassen.
- 5.11 Die Stadt Solothurn hat dem Amt für Raumplanung möglichst umgehend folgende, gemäss Abschnitt 3.3 bzw. Beschlussziffer 5.3 bereinigte Unterlagen zuzustellen: 2 Dossiers (inkl. 1 mal orientierende Unterlagen), 1 Zonenplan 1: Nutzungsplanung, 2 Zonenpläne 3: Lärmempfindlichkeitsstufen, 2 Zonenreglemente, 2 Plansätze Erschliessungspläne, 1 Plansatz Waldfeststellungspläne.
- 5.12 Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 15'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 15'030.00, zu bezahlen.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

**Rechtsmittelbelehrung**

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

**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Simon Schnider, Westringstrasse 3, 4500 Solothurn**

(i.S. Dr. Niklaus Studer, von Vigier-Weg 3, 4500 Solothurn)

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

**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Simon Schnider, Westringstrasse 3, 4500 Solothurn**

(i.S. Andreas und Theresa Wyss, SäliRAIN 27, 4500 Solothurn)

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	<u>Fr. 1'200.00</u>	(aus 1015004 / 054)
---------------------------------------	---------------------	---------------------

**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Simon Schnider, Westringstrasse 3, 4500 Solothurn**

(i.S. Dr. Felix von Sury, Schloss Waldegg 1, 4532 Feldbrunnen)

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	<u>Fr. 1'200.00</u>	(aus 1015004 / 054)
---------------------------------------	---------------------	---------------------

**Kostenrechnung****Michael Merkle und weitere, Fegetzhofweg 6, 4500 Solothurn**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 1'200.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 0.00</u>	

**Kostenrechnung****Alexandra Buser, Loretostrasse 15, 4500 Solothurn**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 400.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 400.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 800.00</u>	(aus 1015004 / 054)

**Kostenrechnung****René Mühlheim, Niklaus Konradstrasse 11, 4500 Solothurn**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr. 800.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebüür:		
Rückerstattung:	<u>Fr. 400.00</u>	(aus 1015004 / 054)

**Kostenrechnung****Roswitha Schild, Amanz Gressly-Strasse 12, 4500 Solothurn**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr. 800.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebüür:		
Rückerstattung:	<u>Fr. 400.00</u>	(aus 1015004 / 054)

**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Michael Grimm, Hans Huber-Strasse 38,  
4503 Solothurn**

(i.S. IMEY AG, Baronweg 16, 4710 Balsthal)

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	<u>Fr. 1'200.00</u>	(aus 1015004 / 054)
--	---------------------	---------------------

**Kostenrechnung****Marianne und Urs Jeger, Baselstrasse 22, 4500 Solothurn**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr. 1'200.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebüür:		
	<u>Fr. 0.00</u>	

**Kostenrechnung****Roland Bieri, St. Josefsgasse 9, 4500 Solothurn**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr. 1'200.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebüür:		
	<u>Fr. 0.00</u>	

**Kostenrechnung****Claudia Wittmer Imbach und Rolf Imbach,  
St. Josefsgasse 5, 4500 Solothurn**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr. 1'200.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebüür:		
	<u>Fr. 0.00</u>	

**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Simon Schnider, Westringstrasse 3,  
4500 Solothurn**

(i.S. Markus Bomonti, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr.	1'200.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebüür:			
	Fr.	<u>0.00</u>	

**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Theo Strausak, Florastrasse 2,  
4502 Solothurn**(i.S. Alphons Glutz-Blotzheim AG, Obachstrasse 31,  
4500 Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr.	1'200.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebüür:			
	Fr.	<u>0.00</u>	

**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Theo Strausak, Florastrasse 2,  
4502 Solothurn**

(i.S. Segetz AG, Segetzstrasse 13, 4500 Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 600.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr.	600.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebüür:			
Rückerstattung:	Fr.	<u>600.00</u>	(aus 1015004 / 054)

**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Theo Strausak, Florastrasse 2,  
4502 Solothurn**

(i.S. Glutz AG, Segetzstrasse 13, 4500 Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 600.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr.	600.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebüür:			
Rückerstattung:	Fr.	<u>600.00</u>	(aus 1015004 / 054)

**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Andreas Miescher, Bielstrasse 9,  
4502 Solothurn**

(i.S. Patrick Schärer, Wassergasse 18, 4500 Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr.	800.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebüür:			
Rückerstattung:	Fr.	<u>400.00</u>	(aus 1015004 / 054)

**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2,  
4502 Solothurn**(i.S. Mike und Zuzana Steiner, Buchenstrasse 131,  
4500 Solothurn)

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

**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2,  
4502 Solothurn**

(i.S. Peter Felder, Buchenstrasse 129, 4500 Solothurn)

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

**Kostenrechnung****Roland Walter, Besenvalstrasse 73, 4500 Solothurn**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr. 800.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebühr:		
Rückerstattung:	<u>Fr. 400.00</u>	(aus 1015004 / 054)

**Kostenrechnung****Stefan Andres, Mattenweg 5, 3254 Messen**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr. 800.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebühr:		
Rückerstattung:	<u>Fr. 400.00</u>	(aus 1015004 / 054)

**Kostenrechnung****Annalisa Huber, Loretostrasse 7, 4500 Solothurn**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 400.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl.	Fr. 400.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Entscheidgebühr:		
Rückerstattung:	<u>Fr. 800.00</u>	(aus 1015004 / 054)

**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Simon Schnider, Westringstrasse 3,  
4500 Solothurn**

(i.S. Conrad Stampfli, Säli rain 5, 4500 Solothurn)

Rückerstattung des  
Kostenvorschusses:Fr. 1'200.00 (aus 1015004 / 054)**Kostenrechnung****Rechtsanwalt Simon Schnider, Westringstrasse 3,  
4500 Solothurn**

(i.S. Hedwig Stampfli, Obere Sternengasse 23a, 4500 Solothurn)

Rückerstattung des  
Kostenvorschusses:Fr. 1'200.00 (aus 1015004 / 054)**Kostenrechnung****Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, 4502 Solothurn**

Genehmigungsgebühr:

Fr. 15'000.00 (4210000 / 004 / 80553)

Publikationskosten:

Fr. 30.00 (4210000 / 001 / 83739)

Fr. 15'030.00

Zahlungsart:

Belastung im Kontokorrent Nr. 1011128 / 014

Beschwerde Hängig

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement (Rechtsdienst sw)  
 Bau- und Justizdepartement (Leiterin Administration Beschwerde Nr. 2021/107)  
 Bau- und Justizdepartement (Debitorenbuchhaltung / Rückerstattung)  
 Amt für Geoinformation  
 Amt für Raumplanung (SC), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)  
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)  
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung  
 Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft, mit Naturkonzept/Naturinventar (später)  
 Amt für Umwelt, mit 1 gen. Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen (später)  
 Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen und einem Plansatz Erschliessungspläne (später)  
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)  
 Amt für Finanzen, **zum Umbuchen**  
 Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**  
 Volkswirtschaftsdepartement  
 Amt für Landwirtschaft  
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit einem Plansatz Erschliessungspläne sowie Waldfeststellungspläne (später)  
 Amt für Gemeinden  
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Zonenplan 1: Nutzungsplanung und Zonenreglement (später)  
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40  
 Stadtpräsidium Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**  
 Stadtbauamt Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn, mit 1 gen. Dossier (später)  
 Gemeinderat der Stadt Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**  
 Rechtsanwalt Simon Schnider, Morandi Schnider Rechtsanwälte und Notare, Westringstrasse 3, 4500 Solothurn (6) **(Einschreiben)**  
 Michael Merkle, Fegetzhofweg 6, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**  
 Alexandra Buser, Loretostrasse 15, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**  
 René Mühlheim, Niklaus Konradstrasse 11, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**  
 Roswitha Schild, Amanz Gressly-Strasse 12, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**  
 Rechtsanwalt Michael Grimm, KSCP Simmen Cattin AG, Hans Huber-Strasse 38, Postfach 316, 4503 Solothurn **(Einschreiben)**  
 Marianne und Urs Jeger, Baselstrasse 22, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**  
 Roland Bieri, St. Josefgasse 9, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**  
 Claudia Wittmer Imbach und Rolf Imbach, St. Josefgasse 5, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**  
 Rechtsanwalt Theo Strausak, Strausak Rechtsanwälte und Notare, Florastrasse 2, Postfach 756, 4502 Solothurn (3) **(Einschreiben)**  
 Rechtsanwalt Andreas Miescher, aarejura Rechtsanwälte Solothurn AG, Bielstrasse 9, Postfach 130, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**  
 Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2, Postfach 750, 4502 Solothurn (2) **(Einschreiben)**  
 Roland Walter, Besenvalstrasse 73, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**  
 Stefan Andres, Mattenweg 5, 3254 Messen **(Einschreiben)**  
 Annaluisa Huber, Loretostrasse 7, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**  
 Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn  
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Solothurn: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung mit Anpassungen)