

Regierungsratsbeschluss

Nov. 2021

vom

2. November 2021

Nr.

2021/1589

Mitteilung an:

- Stadtrat *gem. Verteiler*
- Dir. Bau (direkt bedient)
- Rechtskonsulent
- Dir. Finanzen

Olten: Änderung Zonenplan mit Zonenvorschriften, Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften sowie Erschliessungsplan «Olten SüdWest 2018» / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat gestützt auf § 18 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) die Änderung des Zonenplans mit Zonenvorschriften, den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften sowie den Erschliessungsplan «Olten SüdWest 2018» zur Genehmigung. Die Planung besteht aus folgenden Dokumenten:

Verbindliche Dokumente:

- Änderung Zonenplan mit Zonenvorschriften, 1:2'500
- Gestaltungsplan 1:1'000
- Sonderbauvorschriften
- Erschliessungsplan 1:1'000.

Erläuternde Dokumente:

- Raumplanungsbericht vom 28. Februar 2020
- Gutachten Verkehr inkl. Anhang vom 12. September 2018
- Bodenkundlicher Kurzbericht vom 5. Februar 2020
- Fachbericht Störfallvorsorge vom 18. April 2019
- Freiraum-Konzept vom Februar 2018, 2. Revision
- Lärmgutachten vom 9. Oktober 2018, rev. 23. April 2019
- Masterplan: Arbeitsbericht und Resultate vom August 2017
- Bauprofilplan vom 5. Februar 2020.

2. Erwägungen

2.1 Vorhaben

Auf dem Areal Olten SüdWest besteht ein rechtsgültiger Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan (Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2010/588 vom 30. März 2010). Im Gebiet des rechtskräftigen Gestaltungsplans ist das Baufeld B4 im Jahr 2012 überbaut worden. Die bereits gebaute erste Etappe führte zu Diskussionen in der Bevölkerung, sowohl in städtebaulicher Hinsicht wie auch mit Blick auf die Wohnqualität. In der Folge hat der Stadtrat der Stadt Olten einen «Masterplan» in Auftrag gegeben, welcher sich mit den aufgeworfenen Problemen auseinandersetzen und Lösungswege aufzeigen sollte. Der «Masterplan» wurde im August 2017 fertiggestellt. Mit Beschluss vom 11. September 2017 stellte der Stadtrat fest, dass das Ergebnis der Phase «Masterplan» die Erwartungen der Grundeigentümerin (Terrana AG, Rüschlikon) sowie des Stadtrates selbst erfülle.

Die gesamte Arealfläche gehörte ursprünglich der Industriezone an. Die rechtskräftige Nutzungsplanung regelt städtebaulich nur die Fläche der ersten Etappe, wo die Industrienutzung der Wohnmischnutzung zugewiesen wurde. Die verbleibende Restfläche wurde von der Industriezone in eine Sondernutzungszone umgewidmet, welche zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme in eine noch zu definierende Wohnmischzone als neue Grundnutzung umzuzonen sei.

Der nun geänderte neue Teilzonenplan sieht eine differenzierte Zuordnung von Nutzungen und Bauvolumina über das gesamte Areal vor und scheidet die entsprechenden Zonen mit zugehörigen Zonenvorschriften aus. Die Zonierungen umfassen Wohnzonen von verschiedenen Geschosigkeiten (3-6 Geschosse) sowie eine Zone für höhere Bauten an den Zugängen zum Areal. Mit der Festlegung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird zudem Raum für ebensolche Nutzungen reserviert. Im Gebiet Olten Südwest werden im Vollausbau ca. 2'100 Wohnungen sowie ca. 770 Arbeitsplätzen auf 338'000 m² Bruttogeschossfläche angestrebt.

Der Gestaltungsplan legt gemeinsam mit den Sonderbauvorschriften die Etappierung sowie das städtebauliche Regelwerk fest. Es werden Baufelder und Grünräume ausgeschieden. Damit soll die Grundidee des strassenraumbegleitenden Grünraums mit punktuellen Plätzen und linearen Grünelementen, flankiert von höhengestaffelten Bauten, langfristig gesichert werden. Pro Bau- und Feld wird die maximal zulässige Bruttogeschossfläche festgehalten. Das ebenfalls erarbeitete Freiraumkonzept gilt als wegleitend für die Gestaltung. Begleitet wird die Umsetzung von einem Gestaltungsbeirat, der bei der Beurteilung von Baugesuchen beizuziehen ist.

Das Eintrittsareal aus der Personenunterführung (PU) Hammer ins Quartier wird zur Schlüsselstelle. Drei bis vier bis zu 14-geschossige hohe Punktbauten werden auf einem öffentlichen Platz angeordnet. Als Nutzungen vorgesehen sind öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss und allenfalls auch Dienstleistungen und Hotellerie in den darüber liegenden Geschossen. Damit dieser städtebauliche Auftakt gelingt, ist eine «Wettbewerbs-Pflicht» für die Zone für höhere Bauten festgeschrieben.

Die Erschliessung wird auf die Altstadt und den Bahnhof Olten Hammer ausgerichtet. Der Zugang zum Areal für den Fuss- und Veloverkehr durch die Personenunterführung am Bahnhof Olten Hammer ist von zentraler Bedeutung für die Anbindung des Quartiers. Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt von Westen ab der Entlastungsstrasse. Der Bus hingegen kann von Osten in das Areal hineinfahren.

2.2 Verfahren

Mit Beschluss vom 5. November 2018 hat der Stadtrat das Dossier zur Änderung des Zonenplans und des Gestaltungsplans «Olten SüdWest 2018» zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. Ebenso wurde die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung beschlossen. Die Mitwirkung fand unter

anderem in Form einer Mitwirkungsausstellung im Stadthaus von Olten vom 27. November 2018 bis 14. Januar 2019 statt, worauf im Stadtanzeiger vom 15. November 2018 aufmerksam gemacht wurde. Am 27. November 2018 wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt, darüber hinaus standen an weiteren vier Veranstaltungen Fachleute aus der Verwaltung und dem Planerteam für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Überdies waren die Dokumente auf dem Internetauftritt der Stadt Olten aufgeschaltet. Am 9. November 2018 wurden die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Mit Beschluss vom 16. März 2020 genehmigte der Stadtrat den Mitwirkungsbericht und gab das Dossier zur öffentlichen Planaufgabe frei. Die Teilzonenplanänderung mit Zonenvorschriften, der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften sowie der Erschliessungsplan wurden vom 30. März 2020 bis 28. April 2020 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist gingen sechs Einsprachen ein.

Die Einsprechenden wurden zu Einspracheverhandlungen eingeladen, die Einsprachen wurden jedoch aufrechterhalten. Die Einsprachen wurden - jeweils mit Beschluss vom 17. August 2020 des Stadtrates der Stadt Olten (hiernach Vorinstanz) - allesamt abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Bereits mit Beschluss vom 11. Mai 2020 hatte die Vorinstanz entschieden, die öffentliche Auflage nicht zu wiederholen (Antrag des Beschwerdeführers Deny Sonderegger).

Gegen vier Einspracheabweisungen wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben. Zu den einzelnen Beschwerden und den entsprechenden Stellungnahmen der Vorinstanz sowie der Terzana AG, Rüslikon, v.d. Rechtsanwalt Christian Bär, Aarau (hiernach Beschwerdegegnerin), sei auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen. Auf die Ausführungen der Parteien wird - soweit für die Entscheidungsfindung erheblich - in den Erwägungen eingegangen. Darüber hinaus sei auf die Akten verwiesen.

2.3 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 18 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die 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 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzulässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70).

Nach dem Gesagten hat der Regierungsrat über die Beschwerden zu befinden.

2.4 Behandlung der Beschwerden

2.4.1 Beschwerde von Deny Sonderegger, Sportstrasse 50, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwältin Andrea Stäuble Dietrich, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 1050, 4601 Olten

Mit Schreiben vom 31. August 2020 erhebt Deny Sonderegger, v.d. Rechtsanwältin Andrea Stäuble Dietrich (hiernach Beschwerdeführer), Beschwerde gegen den Beschluss des Stadtrates Olten vom 17. August 2020 betr. Teiländerung Zonenplan, Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan «Olten SüdWest 2018». Er beantragt die Aufhebung des besagten Beschlusses, die Verweigerung der Genehmigung der Planung und die Rückweisung zur neuen Beurteilung, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

In der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 5. Oktober 2020 beantragt der Beschwerdeführer im Sinne eines Eventualantrages die Aufhebung des Beschlusses des Stadtrates Olten vom 17. August 2020 betr. Teiländerung Zonenplan, Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan «Olten SüdWest 2018» und zusätzlich die dahingehende Änderung, dass kein neuer Anschluss Rötzmattweg zu erstellen sei, subeventualiter die Zufahrt zum Quartier ausschliesslich über den neuen Anschluss Rötzmattweg und die Wegfahrt ausschliesslich über den Knoten Olten Südwest zu erfolgen habe, und dass in den Baufeldern E und B keine Zone für höhere Bauten mit einer Gebäudehöhe von maximal 31 m, subeventualiter mit einer Gebäudehöhe von maximal 22 (recte: m), ausgeschrieben werde.

Die Vorinstanz bringt vor, die Aufhebung und Rückweisung stellen im Sinne von § 31^{bis} Abs. 1 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ein neues Begehren dar, welches unzulässig sei, zumal die Einsprache den zeitlichen Aufschub der öffentlichen Auflage sowie den Erlass von Verkehrsmassnahmen und die Beschränkung der Gebäudehöhen zum Gegenstand gehabt habe.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, der Beschwerdeführer wohne mindestens 200 m von den betroffenen Grundstücken entfernt und sei - trotz Eintreten der Vorinstanz - nicht zur Beschwerde legitimiert. Hinzu kämen die neuen Begehren in der Beschwerde, welche unzulässig seien. Ohnehin nicht angängig sei der Eventualantrag, der mit der einlässlichen Beschwerdebeurteilung gestellt wurde.

Die Einsprache des hierortigen Beschwerdeführers vom 27. April 2020 enthielt nur einen Antrag, nämlich den zeitlichen Aufschub der öffentlichen Auflage. Materielle Anträge waren nicht Gegenstand der Einsprache, obschon der Verkehr Rötzmattweg sowie die Gebäudehöhen in der Begründung erwähnt wurden. Der formelle Antrag zum Aufschub wurde mit Beschluss vom 11. Mai 2020 abgewiesen und - soweit ersichtlich - nicht angefochten. Damit wäre die Einsprache grundsätzlich rechtsgenügend abgehandelt gewesen. Nichtsdestotrotz ging die Vorinstanz in ihrem Beschluss vom 17. August 2020, gestützt auf die Einspracheverhandlung vom 17. Juni 2020, auf die «materiellen Anträge» des Beschwerdeführers, sprich den behaupteten zusätzlichen Verkehr auf dem Rötzmattweg bzw. den daraus angeblich resultierenden Rückstau bis auf die Sportstrasse sowie auf die Gebäudehöhen, ein. Die Erweiterung des Streitgegenstandes noch während des erstinstanzlichen Einspracheverfahrens geht somit auf das Verhalten der Vorinstanz zurück und kann dem Beschwerdeführer nicht angelastet werden. Festzuhalten ist, dass der Einsprecher vor der Vorinstanz somit - mindestens sinngemäss - den Erlass von Verkehrsmassnahmen sowie die Festlegung von Maximalhöhen anbegehrt. Nicht beantragt wurde, den Zonenplan, Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan «Olten SüdWest 2018» nicht zu beschliessen.

In der Beschwerde vom 31. August 2020 wurden einzig die Aufhebung des Beschlusses, die Verweigerung der Genehmigung sowie die Rückweisung zur neuen Beurteilung beantragt. Damit wird die Planung des Stadtrates als Ganzes angefochten, was über die erstinstanzlichen Begehren im Einspracheverfahren hinausgeht. Es wird im Sinne von § 31^{bis} VRG mehr verlangt als vor der Vorinstanz (vgl. dazu Botschaft und Entwurf des Regierungsrates an den Kantonsrat, RRB Nr. 2007/1555 vom 11. September 2007, Teilrevision des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen, S. 11; vgl. sinngemäss Urteil des Bundesgerichts 1C_113/2013 vom 4. Oktober 2013 E. 2 e contrario), was unzulässig ist. Dies führt zu einem Nichteintreten.

Das vom Beschwerdeführer in der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vorgebrachte Eventualbegehren hingegen deckt sich mit den Anträgen vor der Vorinstanz. Jedoch ist es unzulässig, in der einlässlichen Beschwerdebeurteilung neue Anträge vorzubringen. Die gewährte Frist zur einlässlichen Beschwerdebeurteilung dient einzig dazu, die bereits gestellten Anträge einer ausführlichen Begründung zuzuführen. Neue Anträge dürfen dabei nicht vorgebracht werden. Somit ist auch auf dieses Begehren nicht einzutreten.

Da die gestellten Rechtsbegehren im Sinne der vorstehenden Erwägungen unzulässig sind, ist auf die Beschwerde - unter Vorbehalt der nachstehenden Ausführungen - nicht einzutreten. Damit erübrigt sich die Behandlung des aufgrund der unechten antizipierten Beweiswürdigung (hierzu Urteil des Bundesgerichts 2C_733/2012 vom 24. Januar 2013 E. 3.2.3) ohnehin abzuweisenden (und nicht näher begründeten) Antrags auf Durchführung eines Augenscheines.

Vor dem Hintergrund der Prüfung von Amtes wegen ist nachfolgend auf zwei gerügte Punkte einzugehen. In formeller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer (auch wenn dies in der Rechtschrift unter «Materielles» abgehandelt wird) die Verletzung des rechtlichen Gehörs, da das Dokument «Vereinbarung über die Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest» nicht Bestandteil der vorinstanzlichen Akten gewesen sei. Weiter habe die Planaufgabe während der Corona-Pandemie (sprich während des ersten «Lockdowns») die Rechte des Beschwerdeführers verletzt.

Beide Rügen verfangen nicht. Zum ersten Punkt:

Einerseits werden Pläne, Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften genehmigt. Nicht Bestandteil der Planung und der Genehmigung bilden allfällige Vereinbarungen zwischen Grundeigentümern und der betroffenen Gemeinde (so auch Urteil des Bundesgerichts 1C_243/2017 vom 5. Februar 2018 E. 3.7). Den Inhalt der vertraglichen Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Planungsbehörde gilt es aus dogmatischer Sicht losgelöst von der eigentlichen Planung zu betrachten. Es mag zwar faktisch ein Konnex bestehen, in öffentlich-rechtlicher Hinsicht ist die Vereinbarung für die Planung und die damit einhergehende Genehmigung jedoch irrelevant.

Andererseits hat die Vorinstanz mit ihrer Vernehmlassung vom 16. November 2020 ein Aktenverzeichnis eingereicht. Auf der dritten Seite, unter dem Kapitel «b) Korrespondenz und weitere Dokumente», findet sich das Dokument «Vereinbarung über die Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest (...)». Das Aktenverzeichnis wurde dem Beschwerdeführer mit Einschreiben vom 24. Dezember 2020 zugestellt. Er hätte somit über Monate hinweg die Gelegenheit gehabt, beim Regierungsrat (respektive beim instruierenden Departement) Einsicht in die von der Vorinstanz ohne Not zur Verfügung gestellte Vereinbarung zu nehmen und dazu eine Stellungnahme einzureichen. Dies gilt umso mehr, als dass der Beschwerdeführer anwaltlich vertreten ist. Seine Gehörsrüge geht somit auch aus diesem Grund fehl.

Zum zweiten Punkt:

Vorweg gilt es festzuhalten, dass die Rechtsweggarantie des Beschwerdeführers selbst nicht verletzt wurde, zumal er ohne Weiteres Einsprache (und in der Folge Beschwerde) erheben konnte. Fraglich ist, ob mit der Auflage die Rechtsweggarantie Dritter verletzt wurde. Obschon der Beschwerdeführer im Grundsatz kein schutzwürdiges Interesse daran hat, die Interessen Dritter im Beschwerdeverfahren wahrzunehmen (vgl. SOG 1983.30), ist der Einwand aufgrund der vorgesehenen Rechtmässigkeitsprüfung (§ 18 Abs. 2 PBG) zu untersuchen.

Mit Beschluss vom 16. März 2020 gab die Vorinstanz grünes Licht für die öffentliche Planaufgabe. Die Direktion wurde mit dem Vollzug beauftragt. Der Publikation der öffentlichen Planaufgabe (Stadtanzeiger am 26. März 2020, Amtsblatt des Kantons Solothurn am 27. März 2020) lässt sich entnehmen, dass die zu genehmigenden Pläne, Zonen- und Sonderbauvorschriften auch im Internet aufgeschaltet wurden. Gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 16. November 2020 - und so steht es auch im Beschluss der Vorinstanz vom 11. Mai 2020 geschrieben - wurden die Planunterlagen auf Anfrage gar nach Hause geliefert. Unter diesen Umständen war es sämtlichen interessierten Personen möglich, ihre Rechte trotz Pandemie wahrzunehmen. Aus dem Umstand, dass «nur» vier natürliche / juristische Personen Beschwerde erhoben haben, lässt sich nicht ableiten, die Rechtswegga-

rantie sei verletzt worden. Wie den Akten entnommen werden kann, haben im Mitwirkungsverfahren deren neun Personen / Personengruppen / politische Parteien Eingaben getätigt. Berücksichtigt man den Umstand, dass von diesen neun Mitwirkenden deren drei politische Parteien, eine die Baukommission der Stadt Olten, eine die Bürgergemeinde Olten und eine der Verkehrs-Club der Schweiz darstellen, so wird ersichtlich, dass das Interesse der natürlichen Personen sich bereits im Mitwirkungsverfahren - also vor der Pandemie - in Grenzen gehalten hat.

Gesamthaft lässt sich das Vorgehen der Vorinstanz, die öffentliche Auflage vom 30. März 2020 bis zum 28. April 2020 zu vollziehen, als rechtmässig qualifizieren. Die Rüge des Beschwerdeführers geht fehl.

Im Lichte der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens auferlegt. Der Beschwerdeführer unterliegt vollumfänglich. Er hat die Verfahrenskosten, die vorliegend auf Fr. 1'500.00 festgelegt werden (§ 18 Abs. 1 lit. a Gebührentarif des Kantons Solothurn, GT; BGS 615.11), zu bezahlen, wobei diese mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet werden.

Der Beschwerdeführer hat bei diesem Ausgang des Verfahrens der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu entrichten (§§ 39 i.V.m. 76^{ter} Abs. 3 VRG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht mit Honorarnote vom 27. August 2021 gesamthaft (für alle vier Beschwerdeverfahren) einen Aufwand von Fr. 12'622.10 bei einem Stundenansatz von Fr. 300.00 geltend. Aufgrund des dem Rechtsvertreter entstandenen Aufwands legt er dar, dass für die Beantwortung der Beschwerden von Deny Sonderegger und der Bürgergemeinde Olten der gleiche Aufwand entstanden sei, wobei dieser leicht höher liege als der Aufwand für die Beantwortung der Beschwerden der Heimbach Switzerland AG und Thomas Wehrli. Somit sei der Gesamtbetrag mit einem Satz von 2x 30% (je Fr. 3'786.65) sowie 2x 20% (je Fr. 2'524.40) aufzuteilen. Diese Berechnung ist nachvollziehbar. Vor dem Hintergrund, dass die Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers selbst einen Aufwand von Fr. 4'192.85 geltend macht, ist die Höhe der zu entrichtenden Parteientschädigung nicht zu beanstanden.

Somit hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'786.65 zu entrichten.

2.4.2 Beschwerde der Bürgergemeinde Olten, Frohburgstrasse 5, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser und/oder Rechtsanwalt David Hochstrasser, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 1050, 4601 Olten

2.4.2.1 Eintreten

Die Bürgergemeinde Olten, v.d. Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser und/oder Rechtsanwalt David Hochstrasser (hiernach Beschwerdeführerin), gelangt mit Schreiben vom 31. August 2020 an den Regierungsrat des Kantons Solothurn und erhebt Beschwerde gegen den Beschluss des Stadtrates Olten vom 17. August 2020 betr. Teiländerung Zonenplan, Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan «Olten SüdWest 2018». Sie beantragt die Aufhebung des besagten Beschlusses, die Verweigerung der Genehmigung und die Rückweisung zur neuen Beurteilung, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Eventualiter sei der Beschluss des Stadtrates Olten vom 17. August 2020 betr. Teiländerung Zonenplan, Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan «Olten SüdWest 2018» aufzuheben und dahingehend zu ändern, dass in den an das Grundstück GB Olten Nr. 3877 angrenzenden Zonen maximal 5 Geschosse zugelassen sind und die Hochbauten südlich des Grundstückes GB Olten

Nr. 3877 verweigert werden oder an einem anderen Standort vorgesehen werden und ein Tor zum Quartier angrenzend an des Grundstück GB Olten Nr. 3877 verweigert wird.

In der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 5. Oktober 2020 wird an den Rechtsbegehren unverändert festgehalten.

Die Vorinstanz bringt vor, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Das Rechtsbegehren Ziffer 1 stelle im Sinne von § 31^{bis} Abs. 1 VRG ein (unzulässiges) neues Begehren dar, weshalb auf entsprechendes Begehren nicht einzutreten sei.

Die Beschwerdegegnerin äussert sich nicht zur Eintretensfrage.

In der Einsprache der hierortigen Beschwerdeführerin vom 27. April 2020 forderte diese «für die angrenzenden Zonen an GB 3877, anstelle der Zonen Hb und W6, eine Zone W5 für max. 5 Geschosse. An Stelle der Hochbauten südlich von GB 3877 sind Hochbauten im Zentrum oder am südlichen Rand des Gestaltungsplans vorzusehen». Nicht beantragt wurde, dass die Vorinstanz die Planung «Olten SüdWest 2018» nicht beschliessen solle, dies war somit nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens. Dadurch, dass die Beschwerdeführerin vor dem Regierungsrat nunmehr die Aufhebung der gesamten Planung verlangt, wird der Streitgegenstand in unzulässiger Weise erweitert. Es wird im Sinne von § 31^{bis} VRG mehr verlangt als vor der Vorinstanz (vgl. dazu Botschaft und Entwurf des Regierungsrates an den Kantonsrat, RRB Nr. 2007/1555 vom 11. September 2007, Teilrevision des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen, S. 11; vgl. sinngemäss Urteil des Bundesgerichts 1C_113/2013 vom 4. Oktober 2013 E. 2 e contrario), was unzulässig ist. Das in der Replik vorgebrachte Argument der Beschwerdeführerin, mit der Einsprache wie auch an der Einspracheverhandlung sei sinngemäss die Nichtgenehmigung verlangt worden, verfängt nicht. Rechtsbegehren sind zwar nach Treu und Glauben auszulegen. Liegt ein klarer, eindeutiger und unbedingter Antrag vor, muss der Wille nicht unter Beachtung der übrigen Umstände eruiert werden (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-2069/2015 vom 11. August 2015 E. 2.2.1). Die in der Einsprache vorgebrachten Anträge - und nur diese sind zur Fixierung des Streitgegenstandes vorliegend von Relevanz - bedürfen keiner Auslegung, zumal sie klar und eindeutig sind. Auf das entsprechende Begehren ist somit nicht einzutreten.

Das Eventualbegehren hingegen krankt nicht am vorgenannten Mangel. Darüber hinaus sind die Eintretensvoraussetzungen gegeben, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist.

2.4.2.2 Formelles

In formeller Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin - ohne nähere Begründung - die Durchführung eines Augenscheins. Da ein solcher in vorliegendem Verfahren von vornherein nicht geeignet ist, Sachverhaltselemente zu klären (zumal sämtliche Planunterlagen vorliegen), ist der Antrag abzuweisen.

Insofern die Beschwerdeführerin die Edition des Dokuments «Vereinbarung über die Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest» verlangt, sei auf die untenstehenden Ausführungen verwiesen.

Weiter verlangt die Beschwerdeführerin die Edition des Raumplanungsberichts zum rechtskräftigen Teilzonenplan (datiert per 30. April 2009). Sie begründet dies mit dem Vorbringen, die bestehende Nutzung stütze sich auf eine rechtsgültige und insbesondere durchdachte Planung. Wie sich den untenstehenden Ausführungen entnehmen lässt, sind die Voraussetzungen für eine Planänderung gegeben. Der Grundsatz der Planbeständigkeit wird nicht verletzt. Vor diesem Hintergrund erweist sich eine Edition des «alten» Raumplanungsberichts als nicht von Nöten. Die veränderten Verhältnisse - sprich die Einsicht, dass die bisherige Planung (welche sich im Übrigen bereits aus den eigentlichen Plänen ergibt) unbefriedigende Lösungen hervorgebracht hat - sind gegeben, unabhängig davon, ob die ursprüngliche Planung fundiert ist oder nicht.

Der Planungshorizont ist ebenso erreicht. Es besteht somit kein Anlass, den Raumplanungsbericht vom 30. April 2009 zu edieren, zumal dieser von vornherein nichts am Ergebnis in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht zu ändern vermag. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin mit E-Mail vom 23. September 2020 (in den Akten) Gelegenheit gegeben hat, den Raumplanungsbericht einzusehen. Sie hätte somit genügend Zeit gehabt, den Raumplanungsbericht zu studieren, von sich aus einzureichen und allfällige Bemerkungen hierzu abzugeben.

Weiter rügt die Beschwerdeführerin die unvollständige Akteneinsicht, sprich die Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die behauptete Verletzung ist - obschon sie Grundlage für das (unzulässige) Rechtsbegehren Ziffer 1 bildet - aufgrund ihrer formellen Natur zu prüfen (vgl. BGE 135 I 187 E. 2.2). So bringt die Beschwerdeführerin vor, das Dokument «Vereinbarung über die Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest» enthalte offenbar Abmachungen über die Entwicklung des Areals, betreffe vorliegendes Verfahren und hätte Bestandteil der vorinstanzlichen Akten bilden müssen. Es liege eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, da dieses Dokument eben gerade nicht Bestandteil der vorinstanzlichen Akten gewesen sei. Diese Verletzung müsse zur Nichtgenehmigung der angefochtenen Planung führen. Im Übrigen beantragte die Beschwerdeführerin die Edition der fraglichen Vereinbarung sowie die Gelegenheit zur Stellungnahme hierzu.

Die Argumentation der Beschwerdeführerin verfängt aus zwei Gründen nicht:

Einerseits werden Pläne, Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften genehmigt. Nicht Bestandteil der Planung und der Genehmigung bilden allfällige Vereinbarungen zwischen Grundeigentümern und der betroffenen Gemeinde (so auch Urteil des Bundesgerichts 1C_243/2017 vom 5. Februar 2018 E. 3.7). Den Inhalt der vertraglichen Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Planungsbehörde gilt es aus dogmatischer Sicht losgelöst von der eigentlichen Planung zu betrachten. Es mag zwar faktisch ein Konnex bestehen, in öffentlich-rechtlicher Hinsicht ist die Vereinbarung für die Planung und die damit einhergehende Genehmigung jedoch irrelevant.

Andererseits hat die Vorinstanz mit ihrer Vernehmlassung vom 16. November 2020 ein Aktenverzeichnis eingereicht. Auf der dritten Seite, unter dem Kapitel «b) Korrespondenz und weitere Dokumente», findet sich das Dokument «Vereinbarung über die Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest (...)». Das Aktenverzeichnis wurde der Beschwerdeführerin mit Einschreiben vom 24. Dezember 2020 zugestellt. Sie hätte somit über Monate hinweg die Gelegenheit gehabt, beim Regierungsrat (respektive beim instruierenden Departement) Einsicht in die von der Vorinstanz ohne Not zur Verfügung gestellte Vereinbarung zu nehmen und dazu eine Stellungnahme einzureichen. Dies gilt umso mehr, als dass die Beschwerdeführerin anwaltlich vertreten ist. Ihre Gehörsrüge geht somit auch aus diesem Grund fehl.

Ferner rügt die Beschwerdeführerin die Verletzung des Anspruchs auf Rechtsweggarantie sowie die Verletzung des Willkürverbots. Sie stützt ihre Rüge auf den Umstand, dass die Vorinstanz die öffentliche Planaufgabe in die Zeit des «Lockdowns» gelegt hat. Damit sei die Rechtsweggarantie der Beschwerdeführerin verletzt. Um die willkürfreie Behandlung zu garantieren und aufgrund der vorstehend beschriebenen Verletzung sei die Genehmigung zu verweigern.

Vorweg gilt es festzuhalten, dass die Rechtsweggarantie der Beschwerdeführerin selbst nicht verletzt wurde, zumal sie ohne Weiteres Einsprache (und in der Folge Beschwerde) erheben konnte. Fraglich ist, ob mit der Auflage die Rechtsweggarantie Dritter verletzt wurde. Obschon die Beschwerdeführerin im Grundsatz kein schutzwürdiges Interesse daran hat, die Interessen Dritter im Beschwerdeverfahren wahrzunehmen (vgl. SOG 1983.30), ist der Einwand aufgrund der vorgesehenen Rechtmässigkeitsprüfung (§ 18 Abs. 2 PBG) zu untersuchen.

Mit Beschluss vom 16. März 2020 gab die Vorinstanz grünes Licht für die öffentliche Planauf-
lage. Die Direktion wurde mit dem Vollzug beauftragt. Der Publikation der öffentlichen Plan-
auflage (Stadtanzeiger am 26. März 2020, Amtsblatt des Kantons Solothurn am 27. März 2020)
lässt sich entnehmen, dass die zu genehmigenden Pläne, Zonen- und Sonderbauvorschriften
auch im Internet aufgeschaltet wurden. Gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen
der Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 16. November 2020 - und so steht es auch im Be-
schluss der Vorinstanz vom 11. Mai 2020 geschrieben - wurden die Planunterlagen auf Anfrage
gar nach Hause geliefert. Unter diesen Umständen war es sämtlichen interessierten Personen
möglich, ihre Rechte trotz Pandemie wahrzunehmen. Aus dem Umstand, dass «nur» vier natürli-
che / juristische Personen Beschwerde erhoben haben, lässt sich nicht ableiten, die Rechtswegga-
rantie sei verletzt worden. Wie den Akten entnommen werden kann, haben im Mitwirkungsver-
fahren deren neun Personen / Personengruppen / politische Parteien Eingaben getätigt. Berück-
sichtigt man den Umstand, dass von diesen neun Mitwirkenden deren drei politische Parteien,
eine die Baukommission der Stadt Olten, eine die Bürgergemeinde Olten (hierortige Beschwer-
deführerin) und eine der Verkehrs-Club der Schweiz darstellen, so wird ersichtlich, dass das Inte-
resse der natürlichen Personen sich bereits im Mitwirkungsverfahren - also vor der Pandemie - in
Grenzen gehalten hat.

Gesamthaft lässt sich das Vorgehen der Vorinstanz, die öffentliche Auflage vom 30. März 2020
bis zum 28. April 2020 zu vollziehen, als rechtmässig qualifizieren. Die Rüge der Beschwerdefüh-
rerin geht fehl.

2.4.2.3 Materielles

In materieller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin vorerst die Verletzung des Grundsatzes der
Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit. Je neuer ein Zonenplan sei, umso mehr dürfe mit
seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung
auswirke, umso gewichtiger müssten die Gründe sein, die für die Planänderung sprächen. Zu-
sammengefasst bringt die Beschwerdeführerin vor, dass aus den Planungsgrundlagen klar her-
vorgehe, dass die derzeit gültige Nutzungsplanung auf langjährigen, fachkundigen und intensi-
ven Abklärungen und Prozessen beruhe und die Genehmigung von sämtlichen Planungsbehör-
den mit Verweis auf den internationalen Wettbewerb und die daraus hervorgegangene opti-
male städtebauliche Lösung erteilt worden sei. Im Übrigen liesse sich des Eindrucks nicht erweh-
ren, dass zu Gunsten der Grundeigentümerin und zu Lasten sämtlicher Anstösser mit den zusätz-
lichen Bebauungsmöglichkeiten und dem grösseren Anteil an Wohnnutzung lediglich eine noch
grössere resp. wirtschaftlichere Ausnutzung erreicht werden solle, was zweifelsohne den Anfor-
derungen an gewichtige Gründe im Sinne des Gesetzes nicht gerecht werden könne. Schliesslich
erweise sich der Neuerlass der angefochtenen Planung auch im Hinblick auf die in der Stadt Ol-
ten bevorstehende Ortsplanrevision als unzulässig.

Auch zu vorzitiert Rüge gilt es festzuhalten, dass diese grundsätzlich unbeachtlich wäre, zu-
mal sie eindeutig auf die Nichtgenehmigung des Planes zielt. Im Rahmen der Rechtmässigkeits-
prüfung von Amtes wegen (§ 18 Abs. 2 PBG) gebietet sich - unabhängig vom Vorbringen der Be-
schwerdeführerin - eine Analyse nichtsdestotrotz.

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne (vorliegend der Teilzonenplan) überprüft und
nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Der Gestaltungs-
plan mit Sonderbauvorschriften als Sondernutzungsplan fällt ebenso unter diese Bestimmung.
Bereits aus dem Gesetz ergibt sich, dass die Anpassung von Nutzungsplänen in zwei Schritten
erfolgt. In einem ersten Schritt werden die Nutzungspläne, wenn sich die Verhältnisse verändert
haben, überprüft und in einem zweiten Schritt angepasst, wenn ein echter Bedarf gegeben ist.
Die Planungsbehörde hat somit zwei aufeinanderfolgende Interessenabwägungen vorzuneh-
men. Bei der ersten geht es um die Frage, ob auf eine Anpassung des Nutzungsplans einzutret-
ten ist. Die zweite wägt den Inhalt der vorgesehenen Anpassungen gegenüber den Folgen für
die betroffenen Grundeigentümer ab. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind die

Anforderungen an die erste Interessenabwägung weniger hoch. In BGE 140 II 25 hielt das Bundesgericht fest, dass die Erheblichkeit bereits dann zu bejahen ist, wenn eine Anpassung des Nutzungsplans im fraglichen Gebiet in Betracht gezogen werden kann und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung zum vorneherein ausgeschlossen ist (vgl. THIERRY TANQUEREL in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, Art. 21 N 34). Der zitierte Autor gibt zu bedenken, dass sich die beiden Phasen der Prüfung nicht strikte voneinander trennen lassen, denn es sei schwierig, die erste Interessenabwägung ohne Kenntnis der beabsichtigten Änderungen ihres ungefähren Inhalts und der Tragweite vorzunehmen (TANQUEREL, a.a.O, N 35).

Gemäss Lehre und Rechtsprechung darf bei einem Plan, je neuer er ist, umso mehr mit seiner Beständigkeit gerechnet werden. Die Gründe für die Planänderung müssen in einem solchen Fall umso gewichtiger sein, je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt. Umgekehrt ist es umso einfacher, Überprüfungsgründe zu bejahen, je näher ein Nutzungsplan dem Planungshorizont von 15 Jahren nach Art. 15 RPG kommt (TANQUEREL, a.a.O., Art. 21 N 39). Auf kantonaler Ebene sieht § 10 Abs. 2 PBG entsprechend vor, dass die Einwohnergemeinde die Ortsplanung in der Regel alle zehn Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern hat. Geänderte Verhältnisse, die im Einzelfall der Planbeständigkeit gegenüberzustellen und mit ihr abzuwägen sind, können auch rein faktischer Natur sein.

Unbestrittenermassen stammt die heute rechtsgültige Planung aus dem Jahr 2010. Sie wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. März 2010 (RRB Nr. 2010/588) genehmigt. Die Planung stützte sich auf das Projekt eureka, welches als Sieger aus dem internationalen städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2002 hervorging. Die erste Bauetappe (Baufeld B4) wurde zwischen 2012 und 2015 realisiert. Gemäss Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Olten (Prot.-Nr. 200) vom 11. September 2017 tauchten auf vielen Seiten Fragen zum weiteren Vorgehen auf den übrigen 13 Baufeldern auf. Das Stadtpräsidium habe daraufhin die Initiative ergriffen und vor dem Beginn einer neuen Bauphase Kontakt zur Grundeigentümerin für eine Standortbestimmung gesucht. Deren Erkenntnis: Die geltende Obergrenze der Gebäudehöhe führe im Zusammenspiel mit der hohen Bebauungsdichte zu einer grossvolumigen und uniformen Bebauung. Dies wiederum setze die Aussenräume unter Druck und mache sie eher zu «Resträumen» als zu wirklichen Orten des öffentlichen Lebens. In der Folge erarbeitete eine Planergemeinschaft den sogenannten «Masterplan», der im August 2017 fertiggestellt wurde. Am 11. September 2017 stellte der Stadtrat fest, dass das Ergebnis der Phase Masterplan die Erwartungen der beiden Parteien (Anm.: Grundeigentümerin und Stadt) erfülle und somit die Basis für die nun folgende Nutzungsplanung darstelle. Am 16. März 2020 wurde - nach der Mitwirkung und nach den Vorprüfungen - das Dossier zur Planaufgabe freigegeben.

Festzustellen ist, dass seit der Genehmigung des rechtskräftigen Planes mittlerweile 11 Jahre vergangen sind. Seit dem städtebaulichen Wettbewerb 2002 sind gar 19 Jahre vergangen. Der kantonalrechtlich vorgesehene Planungshorizont ist somit bereits erreicht, weshalb eine Plananpassung grundsätzlich auch ohne Veränderung der äusseren Umstände möglich wäre. Hinzu kommt, dass es mit Blick auf die Planbeständigkeit einen erheblichen Unterschied macht, ob der Grundeigentümer oder «lediglich» der Nachbar von der Planänderung betroffen ist (Urteil des Bundesgerichts 1C_384/2016 vom 16. Januar 2018 E. 3.4). Vorliegend ist die Beschwerdegegnerin als Grundeigentümerin der Plananpassung gegenüber positiv eingestellt. Das Interesse der Beschwerdeführerin beschränkt sich auf die Beibehaltung des Status quo. Die privaten Interessen der Beschwerdeführerin vermögen den Grundsatz der Überprüfung der Nutzungsplanung nicht zu überwiegen. Des Weiteren haben sich die äusseren Verhältnisse in einem Masse verändert, dass auch eine Plananpassung vor Ablauf des eigentlichen Planungshorizonts möglich wäre. Es wäre nicht zielführend, der Planungsbehörde - mit Einverständnis der Grundeigentümerin - die Möglichkeit der Plananpassung zu verweigern, wenn nach teilweiser Realisierung des rechtskräftigen Planes sowohl bei der Behörde wie auch der Bevölkerung die Erkenntnis gereift ist, dass eine «blinde» Fortsetzung der Bautätigkeit nach diesem Plan unbefriedigend wäre. Ebenso

vermag das Argument der Beschwerdeführerin, es werde «lediglich eine noch grössere resp. wirtschaftlichere Ausnutzung» angestrebt, nicht zu überzeugen. Zum einen sinkt die mögliche Bruttogeschossfläche gesamthaft von 360'000 m² auf 338'000 m². Zum anderen steigt zwar der minimal einzuhaltende Wohnanteil, was aber nicht automatisch zu einer Erhöhung der Wohnnutzung führt. Dies rührt schon aus dem Umstand, dass es sich sowohl bei der rechtskräftigen wie auch bei der neuen Planung um Minimalwerte handelt. Den Tatbeweis hierfür erbringt das bereits erbaute Baufeld: Trotz einer Wohnanteilpflicht von nur 0-30% entspricht der Wohnanteil 98% (Raumplanungsbericht vom 1. Oktober 2019, S. 64). Darüber hinaus führt ein höherer Anteil an Wohnnutzung nicht automatisch zu einer höheren Rendite - für eine seriöse Einschätzung wären viele andere Faktoren zu beachten (Investitionsvolumen, Leerstandsnummer etc.).

Gesamthaft ist die Plananpassung im Lichte der vorstehenden Erwägungen nicht zu beanstanden. Der Grundsatz der Planbeständigkeit wird nicht verletzt.

Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, die geplante Zone für höhere Bauten angrenzend an ihr Grundstück widerspreche der im Masterplan dargelegten Planungsintention. Es seien keinerlei Gründe dargetan und auch nicht ersichtlich, warum die gemäss Planungsgrundlagen klarerweise gewollte Abstufung der Gebäudehöhe mitten im Planungssperimeter mit gemäss Gestaltungsplan 31 Meter hohen Gebäuden durchbrochen werden solle. Es entstehe eine «Tor-Situation» mit «Wachtürmen» entlang der Grenze des Planungssperimeters, womit dem in § 4 des Zonenreglements der Stadt Olten geforderten erhöhten Anforderungen hinsichtlich Einordnung in das Quartier-, Orts- und Landschaftsbild eindeutig nicht genüge getan werde. Im Übrigen werde durch die Nutzungsplanung die weitere Nutzung und Entwicklung ihres Grundstücks beeinträchtigt. Daran vermöge auch das anlässlich der Einspracheverhandlung aufgezeigte Schatten- und Winddiagramm für die Wintermonate nichts zu ändern.

Vorab ist die Beschwerdeführerin daran zu erinnern, dass der Regierungsrat den aufgelegten Plänen nur dann die Genehmigung verweigert, wenn sie offensichtlich unzweckmässig oder rechtswidrig sind respektive den übergeordneten Plänen widersprechen. Die Beschwerdeführerin zeigt weder auf - noch wird ersichtlich -, dass eine dieser (Negativ-)Voraussetzungen gegeben ist. So sind die Hochhäuser nicht etwa mitten im Planungssperimeter, sondern jeweils am Rand geplant vorgesehen. Die Idee der «Abstufung» in nördlicher bzw. südlicher Richtung wird mit den geplanten Hochbauzonen ebenso wenig unterlaufen. Schliesslich ist auch nicht einzusehen, weshalb mit den geplanten hB Zonen der Anforderung der Einordnung in das Ortsbild nicht genüge getan sein sollte. Im Übrigen ist der Schattenwurf - wie die Beschwerdegegnerin zu Recht anmerkt - mit den Grenz- und Gebäudeabständen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Ein darüberhinausgehender Anspruch besteht nicht. Die Rügen der Beschwerdeführerin verfangen nicht.

In Sachen Erschliessung rügt die Beschwerdeführerin zweierlei: Zum einen sei diese willkürlich zu Gunsten des neuen Quartiers und zu Lasten der Beschwerdeführerin geplant worden. Gemäss dem Verkehrsgutachten, S. 8, sei nämlich mit einer Verdoppelung bis Verdreifachung der Wartezeiten und Rückstaulängen zu rechnen. Zum anderen widerspreche das neue Verkehrskonzept dem Grundsatz der Planbeständigkeit. So sei die Verkehrsführung - im Vergleich zur bisherigen Planung - komplett revidiert worden, wobei keine hinreichenden Gründe hierfür dargetan worden seien.

Soweit die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Grundsatzes Planbeständigkeit rügt, kann auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Vorinstanz die Verkehrsplanung nicht etwa «komplett umgekehrt» oder «auf den Kopf» gestellt hat, wie die Beschwerdeführerin dies kolportiert. Was sich geändert hat - und daran stört sich die Beschwerdeführerin -, ist die Verschiebung der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) am Rötzmattweg von Norden Richtung Süden. Das führt in der Folge dazu, dass der aus dem Planungssperimeter geführte Verkehr, sofern er nicht auf der nordwestlichen

Achse auf die Entlastungsstrasse Region Olten (ERO) führt, vor dem Grundstück der Beschwerdeführerin vorbeifährt. Der Grund dafür wird im Raumplanungsbericht, S. 50, dargelegt: «Der MIV schliesst über die Zufahrten ERO und Rötzmattstrasse an das Planungsgebiet an. Zweiteres wird vom Knoten Rötzmatt/ERO weggerückt, um eine angemessene Rückstaustrasse schaffen zu können.» Diese Argumentation ist schlüssig. Darin ist weder eine offensichtlich unzweckmässige Planung noch eine Rechtswidrigkeit - geschweige denn Willkür - zu erblicken. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin vermögen nicht zu überzeugen.

Darüber hinaus bringt die Beschwerdeführerin nichts Stichhaltiges vor, was zu einem anderen Ergebnis führen würde. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens auferlegt. Die Beschwerdeführerin unterliegt vollumfänglich. Sie hat die Verfahrenskosten, die vorliegend auf Fr. 1'500.00 festgelegt werden (§ 18 Abs. 1 lit. a GT), zu bezahlen, wobei diese mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet werden.

Die Beschwerdeführerin hat bei diesem Ausgang des Verfahrens der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu entrichten (§§ 39 i.V.m. 76^{ter} Abs. 3 VRG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht mit Honorarnote vom 27. August 2021 gesamthaft (für alle vier Beschwerdeverfahren) einen Aufwand von Fr. 12'622.10 bei einem Stundenansatz von Fr. 300.00 geltend. Aufgrund des dem Rechtsvertreter entstandenen Aufwands legt er dar, dass für die Beantwortung der Beschwerden von Deny Sonderegger und der Bürgergemeinde Olten der gleiche Aufwand entstanden sei, wobei dieser leicht höher liege als der Aufwand für die Beantwortung der Beschwerden der Heimbach Switzerland AG und Thomas Wehrli. Somit sei der Gesamtbetrag mit einem Satz von 2x 30% (je Fr. 3'786.65) sowie 2x 20% (je Fr. 2'524.40) aufzuteilen. Diese Berechnung ist nachvollziehbar. Vor dem Hintergrund, dass die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin selbst einen Aufwand von Fr. 7'468.90 geltend macht, ist die Höhe der zu entrichtenden Parteientschädigung nicht zu beanstanden.

Somit hat die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'786.65 zu entrichten.

2.4.3 Beschwerde der Heimbach Switzerland AG, Solothurnerstrasse 65, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser und/oder Rechtsanwalt David Hochstrasser, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 1050, 4601 Olten

Mit Schreiben vom 31. August 2020 erhebt die Heimbach Switzerland AG, v.d. Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser und/oder Rechtsanwalt David Hochstrasser (hiernach Beschwerdeführerin), Beschwerde gegen den Beschluss des Stadtrates Olten vom 17. August 2020 betr. Teiländerung Zonenplan, Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan «Olten SüdWest 2018». Sie beantragt die Aufhebung des besagten Beschlusses, die Verweigerung der Genehmigung und die Rückweisung zur neuen Beurteilung, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Eventualiter sei der Beschluss des Stadtrates Olten vom 17. August 2020 betr. Teiländerung Zonenplan, Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan «Olten SüdWest 2018» aufzuheben und zu ändern, indem der Bereich, welcher durch die Dienstbarkeiten der Beschwerdeführerin belastet ist, und die Umgebung dieses Bereichs einer Zone zugewiesen werden, welche die baulichen Anlagen zur Wasserfassung und -abführung zulassen und zugleich genügend auf den Gewässerraum Rücksicht nimmt.

In der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 5. Oktober 2020 wird an den Rechtsbegehren unverändert festgehalten.

Die Vorinstanz bringt vor, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Das Rechtsbegehren Ziffer 1 stelle im Sinne von § 31^{bis} Abs. 1 VRG ein (unzulässiges) neues Begehren dar, weshalb auf entsprechendes Begehren nicht einzutreten sei.

Die Beschwerdegegnerin äussert sich dahingehend, dass zwischen den Grundstücken der Beschwerdeführerin und dem Planungssperimeter ein Trenngürtel liege und die Distanz mindestens 100 m betrage. Zudem seien im Einspracheverfahren nur privatrechtliche Anliegen geltend gemacht worden, weswegen keine Grundlage bestehe, sich mit den Anliegen der Beschwerdeführerin auseinanderzusetzen.

Obschon die Einsprache vom 27. April 2020 der hierortigen Beschwerdeführerin als solche bezeichnet ist, fehlt es ihr an einem Antrag. Sie enthält lediglich einen Hinweis, dass gewisse Dienstbarkeiten nach wie vor beansprucht werden. In der Einsprachebehandlung im angefochtenen Beschluss wird denn auch zu Recht darauf hingewiesen, dass privatrechtliche Ansprüche zivilrechtlich und nicht etwa im Planverfahren geltend zu machen sind. Wieso die Vorinstanz dennoch auf die Einsprache eingetreten ist («Die Einsprache [...] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, aufgrund der Erwägungen vollumfänglich abgewiesen.»), ist nicht ersichtlich. Vielmehr wäre auf die Einsprache gar nicht erst einzutreten gewesen. Eine Aufhebung des Entscheids zur (reformatorischen) Fällung eines Nichteintretensentscheides ist allerdings aufgrund der Bestimmung von § 35 Abs. 1 VRG (Verbot der reformatio in peius) nicht angängig. Auf die Beschwerde ist jedoch aus einem anderen Grund nicht einzutreten: Wie der Einsprache (und dem angefochtenen) Beschluss entnommen werden kann, waren lediglich die privatrechtlichen Dienstbarkeiten Gegenstand im Einspracheverfahren vor der Vorinstanz. Insofern die Beschwerdeführerin vor dem Regierungsrat nun beantragt, der Beschluss zur Zonenplanänderung (inkl. Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplanung) sei aufzuheben, weitet sie den Streitgegenstand in unzulässiger Weise auf die gesamte Planung aus. Es wird im Sinne von § 31^{bis} VRG mehr verlangt als vor der Vorinstanz (vgl. dazu Botschaft und Entwurf des Regierungsrates an den Kantonsrat, RRB Nr. 2007/1555 vom 11. September 2007, Teilrevision des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen, S. 11), was unzulässig ist. Gleiches gilt für das Rechtsbegehren Ziffer 2, wonach die Zuteilung von gewissen Bereichen zu (von der Beschwerdeführerin) nicht näher spezifizierten Zonen verlangt wird. Dieser Aspekt war gemäss den Akten nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens. Auf die Beschwerde ist mangels zulässiger Begehren mithin nicht einzutreten. Damit erübrigt sich die Behandlung des aufgrund der unechten antizipierten Beweiswürdigung (hierzu Urteil des Bundesgerichts 2C_733/2012 vom 24. Januar 2013 E. 3.2.3) ohnehin abzuweisenden (nicht näher begründeten) Antrags auf Durchführung eines Augenscheines.

Vor dem Hintergrund der Prüfung von Amtes wegen ist nachfolgend immerhin auf zwei gerügte Punkte einzugehen. In formeller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin die Verletzung des rechtlichen Gehörs, da das Dokument «Vereinbarung über die Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest» nicht Bestandteil der vorinstanzlichen Akten gewesen sei. Weiter sei der Raumplanungsbericht unvollständig.

Die Rüge der Beschwerdeführerin zur Vereinbarung geht fehl:

Einerseits werden Pläne, Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften genehmigt. Nicht Bestandteil der Planung und der Genehmigung bilden allfällige Vereinbarungen zwischen Grundeigentümern und der betroffenen Gemeinde (so auch Urteil des Bundesgerichts 1C_243/2017 vom 5. Februar 2018 E. 3.7). Den Inhalt der vertraglichen Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Planungsbehörde gilt es aus dogmatischer Sicht losgelöst von der eigentlichen Planung zu betrachten. Es mag zwar faktisch ein Konnex bestehen, in öffentlich-rechtlicher Hinsicht ist die Vereinbarung für die Planung und die damit einhergehende Genehmigung jedoch irrelevant.

Andererseits hat die Vorinstanz mit ihrer Vernehmlassung vom 16. November 2020 ein Aktenverzeichnis eingereicht. Auf der dritten Seite, unter dem Kapitel «b) Korrespondenz und weitere Dokumente», findet sich das Dokument «Vereinbarung über die Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest (...)». Das Aktenverzeichnis wurde der Beschwerdeführerin mit Einschreiben vom 24. Dezember 2020 zugestellt. Sie hätte somit über Monate hinweg die Gelegenheit gehabt, beim Regierungsrat (respektive beim instruierenden Departement) Einsicht in die von der Vorinstanz ohne Not zur Verfügung gestellte Vereinbarung zu nehmen und dazu eine Stellungnahme einzureichen. Dies gilt umso mehr, als dass die Beschwerdeführerin anwaltlich vertreten ist. Ihre Gehörsrüge geht somit auch aus diesem Grund fehl.

Weiter rügt die Beschwerdeführerin die Unvollständigkeit des Raumplanungsberichts und damit ebenfalls die Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör, da besagter Raumplanungsbericht sich nicht zur kommunalen Uferschutzzone äussere. Auch diese Rüge verfährt nicht. Im rechtskräftigen Teilzonenplan wie auch im Erschliessungsplan sind im selben Bereich Baulinien eingezeichnet. Eine Überführung in die kommunale Uferschutzzone bedarf vor diesem Hintergrund und angesichts der im Vergleich zum Planungssperimeter geringen Grösse besagter Zone keiner umfassenden Interessensabwägung. Eine Rechtsverletzung ist nicht zu erblicken.

Im Lichte der vorstehenden Erwägungen ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens auferlegt. Die Beschwerdeführerin unterliegt vollumfänglich. Sie hat die Verfahrenskosten, die vorliegend auf Fr. 1'500.00 festgelegt werden (§ 18 Abs. 1 lit. a GT), zu bezahlen, wobei diese mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet werden.

Die Beschwerdeführerin hat bei diesem Ausgang des Verfahrens der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu entrichten (§§ 39 i.V.m. 76^{ter} Abs. 3 VRG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht mit Honorarnote vom 27. August 2021 gesamthaft (für alle vier Beschwerdeverfahren) einen Aufwand von Fr. 12'622.10 bei einem Stundenansatz von Fr. 300.00 geltend. Aufgrund des dem Rechtsvertreter entstandenen Aufwands legt er dar, dass für die Beantwortung der Beschwerden von Deny Sonderegger und der Bürgergemeinde Olten der gleiche Aufwand entstanden sei, wobei dieser leicht höher liege als der Aufwand für die Beantwortung der Beschwerden der Heimbach Switzerland AG und Thomas Wehrli. Somit sei der Gesamtbetrag mit einem Satz von 2x 30% (je Fr. 3'786.65) sowie 2x 20% (je Fr. 2'524.40) aufzuteilen. Diese Berechnung ist nachvollziehbar. Vor dem Hintergrund, dass die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin selbst einen Aufwand von Fr. 5'110.90 geltend macht, ist die Höhe der zu entrichtenden Parteientschädigung nicht zu beanstanden.

Somit hat die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'524.40 zu entrichten.

2.4.4 Beschwerde von Thomas Wehrli, Im Kleinholz 43, 4600 Olten

Mit Schreiben vom 31. August 2020 erhebt Thomas Wehrli (hiernach Beschwerdeführer), Beschwerde gegen den Beschluss des Stadtrates Olten vom 17. August 2020 betr. Teiländerung Zonenplan, Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan «Olten SüdWest 2018». Er beantragt zusammengefasst und sinngemäss (1) es sei auf eine Plananpassung zu verzichten und auf eine Ortsplanungsrevision zu bestehen, (2) Um- und Aufzonungen seien nach Art. 15 RPG zu gestalten, wobei der Bedarf nach Auf- oder Umzonungen darzulegen sei sowie (3) es sei die Finanzierung der möglichen Personenunterführung nach §§ 108 ff. PBG zu gestalten, wobei in der vorliegenden Form auf die Personenunterführung Hammer zu verzichten sei und § 7 Sonderbauvorschriften (SBV) zu streichen sei.

Die Vorinstanz beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, der Beschwerdeführer sei nicht legitimiert, da die Distanz vom Wohnhaus des Beschwerdeführers zum Perimeter mindestens 280 m betrage. Dazwischen lägen diverse grosse Gebäude und Werkhallen, so dass kaum Sichtkontakt bestehen dürfte. Zudem werde der Streitgegenstand in unzulässiger Weise ausgedehnt.

In seiner Einsprache vom 28. April 2020 hatte der hierortige Beschwerdeführer unter anderem vorgebracht, von der (mitbenutzten) Dachterrasse «seines» Hauses aus (Anm.: Die Liegenschaft im Kleinholz 43 steht im Eigentum der Einwohnergemeinde Olten resp. im Baurecht der Baugenossenschaft «Dreitannen Olten») habe er gute Sicht auf die Bauten in Olten SüdWest. Die Vorinstanz bejahte im Einspracheverfahren die Legitimation, insbesondere aufgrund der möglichen Veränderung der Aussicht. Dieser Auffassung ist zuzustimmen, zumal sie mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Einsprache- und Beschwerdebefugnis hinsichtlich Planänderungen korrespondiert (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1A.266/2006 vom 25. April 2007 E. 3).

Darüber hinaus sind die Eintretensvoraussetzungen gegeben, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist.

Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, es sei auf die (ordentliche) Ortsplanungsrevision zu bestehen, dringt er nicht durch. Es ist evident, dass zwischen zwei Totalrevisionen der Ortsplanung Teilrevisionen zulässig sind (Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2016.105 vom 21. Dezember 2016 E. 4.5). Voraussetzung dafür sind entweder der Ablauf des Planungshorizontes (den konkreten Plan betreffend) oder eine Veränderung der Verhältnisse. Was die Abstimmung mit der Ortsplanung anbetrifft, kann vollumfänglich auf die diesbezüglichen Ausführungen im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung (ARP) vom 12. August 2019, S. 2, verwiesen werden: «Die Stadt Olten hat zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mit der Ortsplanungsrevision begonnen. Die Überarbeitung des Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplans Olten Südwest eilt den stadtweiten Planungsüberlegungen also voraus, was wir auf Grund des grossen öffentlichen Interesses am Gebiet Olten Südwest als recht- und zweckmässig erachten. Da die zur Vorprüfung vorgelegte Planung eine bereits rechtskräftige frühere Planung revidiert ohne wesentliche Parameter zu verändern (...), sind die Auswirkungen an den Schnittstellen zur Ortsplanungsrevision überschaubar. (...)» Zu erwähnen bleibt, dass die Stadt Olten noch nicht einmal das räumliche Leitbild verabschiedet hat. Bis zur Durchführung der Ortsplanungsrevision dürften somit noch Jahre vergehen.

Unbestrittenermassen stammt die heute rechtsgültige Planung aus dem Jahr 2010. Sie wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. März 2010 (RRB Nr. 2010/588) genehmigt. Die Planung stützte sich auf das Projekt eureka, welches als Sieger aus dem internationalen städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2002 hervorging. Die erste Bauetappe (Baufeld B4) wurde zwischen 2012 und 2015 realisiert. Gemäss Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Olten (Prot.-Nr. 200) vom 11. September 2017 tauchten auf vielen Seiten Fragen zum weiteren Vorgehen auf den übrigen 13 Baufeldern auf. Das Stadtpräsidium habe daraufhin die Initiative ergriffen und vor dem Beginn einer neuen Bauphase Kontakt zur Grundeigentümerin für eine Standortbestimmung gesucht. Deren Erkenntnis: Die geltende Obergrenze der Gebäudehöhe führe im Zusammenspiel mit der hohen Bebauungsdichte zu einer grossvolumigen und uniformen Bebauung. Dies wiederum setze die Aussenräume unter Druck und mache sie eher zu «Resträumen» als zu wirklichen Orten des öffentlichen Lebens. In der Folge erarbeitete eine Planergemeinschaft den sogenannten «Masterplan», der im August 2017 fertiggestellt wurde. Am 11. September 2017 stellte der Stadtrat fest, dass das Ergebnis der Phase Masterplan die Erwartungen der beiden Parteien (Anm.: Grundeigentümerin und Stadt) erfülle und somit die Basis für die nun folgende Nutzungsplanung darstelle. Am 16. März 2020 wurde - nach der Mitwirkung und nach den Vorprüfungen - das Dossier zur Planaufgabe freigegeben.

Festzustellen ist, dass seit der Genehmigung des rechtskräftigen Planes mittlerweile 11 Jahre vergangen sind. Seit dem städtebaulichen Wettbewerb 2002 sind gar 19 Jahre vergangen. Der kantonalrechtlich vorgesehene Planungshorizont ist somit bereits erreicht, weshalb eine Plananpassung grundsätzlich auch ohne Veränderung der äusseren Umstände möglich wäre. Hinzu kommt, dass es mit Blick auf die Planbeständigkeit einen erheblichen Unterschied macht, ob der Grundeigentümer oder «lediglich» der Nachbar von der Planänderung betroffen ist (Urteil des Bundesgerichts 1C_384/2016 vom 16. Januar 2018 E. 3.4). Vorliegend ist die Beschwerdegegnerin als Grundeigentümerin der Plananpassung gegenüber positiv eingestellt. Das Interesse des Beschwerdeführers beschränkt sich auf eine zeitliche Verschiebung der vorliegend umstrittenen Planung und somit auf die Beibehaltung des Status quo. Die privaten Interessen des Beschwerdeführers vermögen den Grundsatz der Überprüfung der Nutzungsplanung nicht zu überwiegen. Des Weiteren haben sich die äusseren Verhältnisse in einem Masse verändert, dass auch eine Plananpassung vor Ablauf des eigentlichen Planungshorizonts möglich wäre. Es wäre nicht zielführend, der Planungsbehörde - mit Einverständnis der Grundeigentümerin - die Möglichkeit der Plananpassung zu verweigern, wenn nach teilweiser Realisierung des rechtskräftigen Planes sowohl bei der Behörde wie auch der Bevölkerung die Erkenntnis gereift ist, dass eine «blinde» Fortsetzung der Bautätigkeit nach diesem Plan unbefriedigend wäre.

Damit ist das Vorgehen der Vorinstanz, die «ordentliche» Ortsplanungsrevision nicht abzuwarten, nicht zu beanstanden.

In einem nächsten Schritt rügt der Beschwerdeführer, die Zuordnung von Industrie zu Wohnen sei nicht im Sinne des RPG, wenn kein Bedarf für die kommenden 15 Jahre bestehe. Die Aufzonen und anderen Massnahmen, die in den Plänen vorgesehen seien, würden keinen aktuellen oder baldigen Bedarf der Oltner Bevölkerung erfüllen.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Spezialzonen bereits heute einer Wohnnutzung zugänglich sind. Die Rüge des Beschwerdeführers beschränkt sich somit von vornherein auf die Sondernutzungszone A. Soweit der Beschwerdeführer auf Art. 15 RPG verweist, ist festzuhalten, dass der betroffene Perimeter auch bereits mit der heutigen Zonierung als rechtskräftige Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG gilt. Es handelt sich somit nicht um eine Einzonung, sprich nicht um eine Zuweisung von Landwirtschaftsland zur Bauzone (vgl. Art. 15 Abs. 4 RPG). Mit der Umzonung von der Sondernutzungszone in die Wohnmischzone erfolgt «lediglich» - aber immerhin - ein Wechsel in der Zonenkategorie, zumal der Anteil an Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) vergrössert wird. Wie jedoch bereits dem Vorprüfungsbericht des ARP vom 12. August 2019, S. 2, entnommen werden kann, steht die vorliegende Planung inklusive Nutzungsmass im Einklang mit den übergeordneten Rahmenbedingungen und Planungen. Das im kantonalen Richtplan festgelegte Raumkonzept äussert sich unmissverständlich dahingehend, dass die Hauptentwicklung des Kantons im urbanen Raum - und damit selbstredend insbesondere in der grössten Stadt des Kantons - stattfinden soll. Dazu müssen auch entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden, die eine qualitätsvolle Entwicklung begünstigen. Die vorliegende Planung entspricht dieser Zielsetzung durchaus. Hinzu kommt, dass die bisher ausgeschiedenen Zonen insbesondere der Etappierung dienen. Die Rüge des Beschwerdeführers verfängt somit nicht.

Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, die Finanzierung der Personenunterführung Hammer sei nach §§ 108 ff. PBG zu gestalten. § 7 Sonderbauvorschriften (SBV) stehe nicht im Einklang mit dem Gesetz und sei somit zu streichen.

In den vorzitierten Sonderbauvorschriften findet sich in § 7 Abs. 2 die vom Beschwerdeführer kritisierte Bestimmung. Sie lautet: «Vor einer Baubewilligung der nächsten Baueingabe mit mindestens 500 m² Nutzfläche im Perimeter des Gestaltungsplanes muss die Personenunterführung Hammer finanziell sichergestellt sein. Die technische und rechtliche Sicherstellung hat innert der 2 Folgejahre und die Realisierung bis spätestens Baubeginn Baufeld A oder spätestens 2027 (das

was zuerst eintritt) zu erfolgen. Ohne PU Hammer gelten die Baufelder F bis K als nicht erschlossen (§ 139 PBG des Kt. SO). Die PU Hammer unterliegt dem Grundeigentümeranspruch gemäss § 101 Abs. 5 PBG.»

Hierzu ist anzufügen, dass die Art der Finanzierung der PU Hammer durch § 7 Abs. 2 SBV nicht präjudiziert wird. Wie diese finanziert werden soll, ist Sache der Stadt Olten. Sollte der Beschwerdeführer mit dem Vorgehen der Stadt bezüglich Finanzierung (Beiträge aus dem Planungsausgleich sowie allfällige Erschliessungsabgaben) nicht einverstanden sein, so ist dagegen auf dem politischen Weg oder via Anfechtung der entsprechenden Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane vorzugehen. Vor diesem Hintergrund ist § 7 SBV nicht zu beanstanden.

Die Beschwerde ist aufgrund der vorstehenden Erwägungen abzuweisen.

Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens auferlegt. Der Beschwerdeführer unterliegt vollumfänglich. Er hat die Verfahrenskosten, die vorliegend auf Fr. 1'500.00 festgelegt werden (§ 18 Abs. 1 lit. a GT), zu bezahlen. Bei Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'200.00 hat der Beschwerdeführer noch Fr. 300.00 zu bezahlen.

Der Beschwerdeführer hat bei diesem Ausgang des Verfahrens der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu entrichten (§§ 39 i.V.m. 76^{ter} Abs. 3 VRG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht mit Honorarnote vom 27. August 2021 gesamthaft (für alle vier Beschwerdeverfahren) einen Aufwand von Fr. 12'622.10 bei einem Stundenansatz von Fr. 300.00 geltend. Aufgrund des dem Rechtsvertreter entstandenen Aufwands legt er dar, dass für die Beantwortung der Beschwerden von Deny Sonderegger und der Bürgergemeinde Olten der gleiche Aufwand entstanden sei, wobei dieser leicht höher liege als der Aufwand für die Beantwortung der Beschwerden der Heimbach Switzerland AG und Thomas Wehrli. Somit sei der Gesamtbetrag mit einem Satz von 2x 30% (je Fr. 3'786.65) sowie 2x 20% (je Fr. 2'524.40) aufzuteilen. Diese Berechnung ist nachvollziehbar.

Somit hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'524.40 zu entrichten.

2.5 Prüfung von Amtes wegen

2.5.1 Materielle Bemerkungen

Die Vorinstanz wurde im Laufe der Vorprüfung mehrfach darauf hingewiesen, dass die PU Hammer im Erschliessungskonzept zentral sei und als Schlüsselmassnahme bezeichnet werden muss. Dementsprechend hat die Vorinstanz in § 7 Abs. 2 SBV eine Regelung geschaffen, um die Realisierung der PU Hammer sicherzustellen. Diese Regelung ist jedoch zu präzisieren, um die Sicherstellung der Realisierung der PU Hammer zu gewährleisten. Denn ohne die PU Hammer ist die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr massiv eingeschränkt. Dementsprechend ist von Amtes wegen im Beschluss festzuhalten, dass § 7 Abs. 2 SBV leicht und wie folgt anzupassen ist:

«Vor einer Baubewilligung der nächsten Baueingabe mit mindestens 500 m² Nutzfläche im Perimeter des Gestaltungsplanes muss die Personenunterführung Hammer finanziell *und baurechtlich* sichergestellt sein. Die ~~technische und rechtliche~~ Sicherstellung Realisierung hat innert der 2 Folgejahre *nach Rechtskraft der vorgenannten Bewilligung* und bis spätestens Baubeginn *im* Baufeld A oder spätestens 2027 (das was zuerst eintritt) zu erfolgen. Ohne PU Hammer gelten die Baufelder F bis K als nicht erschlossen (§ 139 PBG des Kt. SO). Die PU Hammer unterliegt dem Grundeigentümeranspruch gemäss § 101 Abs. 5 PBG.»

2.5.2 Formelle Bemerkungen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung des Zonenplans mit Zonenvorschriften, der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sowie der Erschliessungsplan «Olten SüdWest 2018» der Einwohnergemeinde der Stadt Olten werden mit der folgenden Anpassung genehmigt:

§ 7 Abs. 2 SBV lautet neu wie folgt: «Vor einer Baubewilligung der nächsten Baueingabe mit mindestens 500 m² Nutzfläche im Perimeter des Gestaltungsplanes muss die Personenunterführung Hammer finanziell und baurechtlich sichergestellt sein. Die Realisierung hat innert der 2 Folgejahre nach Rechtskraft der vorgenannten Bewilligung und bis spätestens Baubeginn im Baufeld A oder spätestens 2027 (das was zuerst eintritt) zu erfolgen. Ohne PU Hammer gelten die Baufelder F bis K als nicht erschlossen (§ 139 PBG des Kt. SO). Die PU Hammer unterliegt dem Grundeigentümeranspruch gemäss § 101 Abs. 5 PBG.»

*die Rechtskraft
Sicherstellung*

- 3.2 Die Beschwerde von Deny Sonderegger, v.d. Rechtsanwältin Andrea Stäuble Dietrich, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 3.2.1 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Fr. 1'500.00 werden Deny Sonderegger auferlegt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.2.2 Deny Sonderegger hat der Terrana AG, Rüslikon, eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'786.65 zu bezahlen.
- 3.3 Die Beschwerde der Bürgergemeinde Olten, v.d. Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser und/oder Rechtsanwalt David Hochstrasser, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 3.3.1 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Fr. 1'500.00 werden der Bürgergemeinde Olten auferlegt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.3.2 Die Bürgergemeinde Olten hat der Terrana AG, Rüslikon, eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'786.65 zu bezahlen.
- 3.4 Auf die Beschwerde der Heimbach Switzerland AG, v.d. Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser und/oder Rechtsanwalt David Hochstrasser, wird nicht eingetreten.
- 3.4.1 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Fr. 1'500.00 werden der Heimbach Switzerland AG auferlegt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.4.2 Die Heimbach Switzerland AG hat der Terrana AG, Rüslikon, eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'524.40 zu bezahlen.
- 3.5 Die Beschwerde von Thomas Wehrli wird abgewiesen.

- 3.5.1 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Fr. 1'500.00 werden Thomas Wehrli auferlegt. Bei Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.00 hat er somit noch Fr. 300.00 zu bezahlen.
- 3.5.2 Thomas Wehrli hat der Terrana AG, Rüslikon, eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'524.40 zu bezahlen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Dezember 2021 fünf korrigierte und unterschriebene Exemplare der Sonderbauvorschriften zuzustellen.
- 3.7 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der genehmigten Änderung des Zonenplans mit Zonenvorschriften, dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften oder dem Erschliessungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Teilzonenplan Olten SüdWest mit Zonenvorschriften und den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Olten SüdWest mit Schnitten und Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2010/588 vom 30. März 2010, interne Plan-Nrn. 92/305-92/309).
- 3.8 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 10'023.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Stadt Olten belastet.
- 3.9 Die Änderung des Zonenplans mit Zonenvorschriften und der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Olten SüdWest 2018» stehen vorab im Interesse der Grundeigentümerin. Der Stadt Olten steht es deshalb offen, die Planungs- und Genehmigungskosten gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG ganz oder teilweise auf diese zu überwälzen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1,
4601 Olten**

Genehmigungskosten:	Fr. 10'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 10'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011126 / 014

Kostenrechnung**Rechtsanwältin Andrea Stäuble Dietrich, SPR Rechtsanwälte AG,
Belchenstrasse 3, 4601 Olten**
(i.S. Deny Sonderegger, 4600 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten inkl. Entscheidungsgebühr:	<u>Fr. 1'500.00</u>	
	Fr. 0.00	
	=====	

Kostenrechnung**Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser und/oder Rechtsanwalt
David Hochstrasser, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3,
4601 Olten**
(i.S. Bürgergemeinde Olten, 4600 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten inkl. Entscheidungsgebühr:	<u>Fr. 1'500.00</u>	
	Fr. 0.00	
	=====	

Kostenrechnung**Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser und/oder Rechtsanwalt
David Hochstrasser, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3,
4601 Olten**
(i.S. Heimbach Switzerland AG, 4600 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten inkl. Entscheidungsgebühr:	<u>Fr. 1'500.00</u>	
	Fr. 0.00	
	=====	

Kostenrechnung**Thomas Wehrli, Im Kleinholz 43, 4600 Olten**

Verfahrenskosten inkl. Entscheidungsgebühr:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Kostenvorschuss:	<u>Fr. 1'200.00</u>	
Noch zu bezahlen:	Fr. 300.00	(4210000 / 054 / 81087)
	=====	

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

Verteiler

- Bau- und Justizdepartement
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (vs)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2020/120)
 Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
 Amt Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
 Amt für Finanzen, **zum Umbuchen** (2)
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Dossier (später)
 X Stadtpräsidium der Stadt Olten (z.Hd. Stadtrat), Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten (mit
 Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**
 Baudirektion der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten, mit 2 gen. Dossiers
 (später)
 Planar AG, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
 Rechtsanwältin Andrea Stäuble Dietrich, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 1050,
 4601 Olten **(Einschreiben)**
 Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser und/oder Rechtsanwalt David Hochstrasser, SPR Rechtsan-
 wälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 1050, 4601 Olten (i.S. Bürgergemeinde Olten)
(Einschreiben)
 Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser und/oder Rechtsanwalt David Hochstrasser, SPR Rechtsan-
 wälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 1050, 4601 Olten (i.S. Heimbach Switzerland AG)
(Einschreiben)
 Thomas Wehrli, Im Kleinholz 43, 4600 Olten (mit Rechnung) **(Einschreiben)**
 Rechtsanwalt Christian Bär, c/o Schärer Rechtsanwälte, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau
(Einschreiben)
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Genehmigung Ände-
 rung Zonenplan mit Zonenvorschriften, Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften
 sowie Erschliessungsplan «Olten SüdWest 2018»)

