

Regierungsratsbeschluss

vom 13. Mai 2003

Nr. 2003/848

**Olten: Zonen- und Gestaltungsplan "Neuhardstrasse / Hardfeldstrasse / Rosengasse /
Unterführungsstrasse" mit Sonderbauvorschriften / Nichtgenehmigung / Behandlung der Beschwerden**

1. Ausgangslage

- 1.1 Die Einwohnergemeinde Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan 1:500 "Neuhardstrasse/Hardfeldstrasse/Rosengasse/Unterführungs-strasse" mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.
- 1.2 Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 7. Dezember 2001 bis 15. Januar 2002. Innerhalb der Auflagefrist gingen verschiedene Einsprachen ein. Die Einsprachen der nachfolgend genannten Beschwerdeführer wies der Stadtrat der Einwohnergemeinde Olten (nachfolgend Vorinstanz genannt) an seiner Sitzung vom 8. April 2002 ab. Gegen die mit Datum vom 10. April 2002 eröffneten Einspracheentscheide führten Verena Burki-Schnöller (nachfolgend Beschwerdeführerin 1 genannt), Daniela und Beat Spillmann, Mirjam Tscharland, Urs Aerni, Fabienne Hoerni und Andrea Graziano, alle von Olten (Beschwerdeführer 2), der Verkehrsclub der Schweiz (VCS), Sektion Solothurn (Beschwerdeführer 3), Cornelia Born Kissling, Olten (Beschwerdeführerin 4), Heinz Born Kissling, Olten (Beschwerdeführer 5) und Rolf Bäni, Olten (Beschwerdeführer 6) Beschwerde beim Regierungsrat. Die Beschwerdeführer beantragen, den vorinstanzlichen Entscheid vom 10. April 2002 aufzuheben und den vorliegenden Gestaltungsplan nicht zu genehmigen (unter Kosten- und Entschädigungsfolgen betreffend der Beschwerdeführer 3 bis 5, alle v.d. Rolf Harder, Rechtsanwalt und Notar, Solothurn).
- 1.3 Die Vorinstanz hat mit Schreiben vom 3. Juli 2002 zu den Beschwerden Stellung genommen und deren Abweisung unter Kostenfolge beantragt.
- 1.4 Am 26. November 2002 führten Vertreter des Bau- und Justizdepartementes in der Angelegenheit eine Parteiverhandlung mit Augenschein durch, an welcher der Rechtskonsulent der Stadt Olten, sowie ein Vertreter des Planungsamtes sowie die Beschwerdeführer teilnahmen. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird für den Sachverhalt vollumfänglich auf die Akten verwiesen.

2. Erwägungen

- 2.1 Der Regierungsrat ist nach § 17 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) zur Beurteilung der Beschwerden gegen den

Entscheid der Vorinstanz vom 8. April 2002 zuständig. Die Beschwerdeführer 1, 2, 4 und 5 sind als Anwohner, Grundeigentümer oder Mieter des durch den Zonen- und Gestaltungsplanung tangierten Quartiers und als Adressaten der angefochtenen Entscheide betroffen und zur Beschwerde im Sinne von § 12 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden Nrn. 1, 2, 4 und 5 ist im Grundsatz einzutreten. Ausführungen zur Beschwerde Nr. 3 (VCS Schweiz) erfolgen unter Ziffer 2.9.

- 2.2 Die Beschwerde Nr. 6 datiert vom 31. Mai 2002 (Postaufgabe gleichentags). Nach § 17 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) ist gegen Entscheide des Gemeinderates innert zehn Tagen beim Regierungsrat Beschwerde zu erheben. Der Einspracheentscheid der Vorinstanz wurde am 10. April 2002 spediert. Die Erklärung des Beschwerdeführers, dass infolge Abwesenheit seine Frau diesen Beschluss erst am 21. Mai 2002 auf der Post abgeholt habe, ist unbehelflich. Die Rechtsmittelfrist wurde um rund einen Monat verpasst. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten. Nach § 17 Abs. 1 des Gebührentarifs, KRB vom 24. Oktober 1979 (GT/BGS 615.11), hat der Beschwerdeführer Rolf Bäni die Kosten für den Nichteintretensentscheid in der Höhe von Fr. 100.-- zu tragen.
- 2.3 Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen (§ 18 Abs. 1 PBG). Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit nach § 18 Abs. 2 PBG auferlegt sich der Regierungsrat allerdings zur Wahrung des relativ erheblichen Ermessensspielraumes, der den Gemeinden beim Planerlass eingeräumt wird, eine gewisse Zurückhaltung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 RPG des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700). Abgesehen davon, dass er nur bei rechtswidrigen und offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht denn auch der Praxis des Bundesgerichts (BGE 106 Ia 71). Der Regierungsrat ist gemäss § 18 Abs. 2 PBG auch für die Behandlung allfälliger Beschwerden zuständig.
- 2.4 Die Beschwerdeführer 1,2, 4 und 5 (ohne VCS) machen unter anderem geltend, dass sich die Behörden der Stadt Olten nicht mit der Schutzwürdigkeit auseinandergesetzt hätten, im Ergebnis aber den (teilweisen) Schutz der Häuser an der Rosengasse ablehnen. Die schlechte Bausubstanz der laut ISOS schutzwürdigen Häuser sei nach wie vor nicht bewiesen. Das bestehende Ensemble der unteren Rosengasse sei als Ganzes und in seinem Charakter (gemäss ISOS Erhaltungsziel A = Erhalten der Substanz) zu erhalten. Diese zwischen 1870 und 1900 erbaute Häuserzeile stelle ein Kulturgut mit historischer Bedeutung für die Stadt Olten dar. Wenn diese Häuser abgerissen würden, fehle ein wichtiges Stück Identität der Arbeiter- und Eisenbahnerstadt Olten. Nach Ansicht der Beschwerdeführer sei es die Aufgabe der Stadtplanung, die Wichtigkeit der Erhaltung zu erkennen. Die Stadt Olten und die Planer hätten sich nie grundlegend damit auseinandergesetzt, wie die alten Bauten sinnvoll integriert werden könnten. Dass die Liegenschaften in keinem vernünftigen Rahmen sanierbar seien, werde von den Planern behauptet, aber sei nie unabhängig überprüft worden. Die Wohn- und Bausubstanz

rechtfertige ein Erhalten der Wohnreihe. Die Beschwerdeführerin 4 befürworte zudem für ihr eigenes Grundstück eine Unterschutzstellung. Die Schutzwürdigkeit der Gebäude und damit die Erhaltung der Rosengasse als Erlebnisraum für die Stadt Olten werde auch von der Kantonalen Denkmalpflege und weiteren betroffenen Liegenschaftsbesitzern befürwortet. Die Beschwerdeführer verweisen zur weiteren Begründung auf die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege an die Baudirektion der Stadt Olten vom 5. April 2000.

Bereits vorgenommene oder geplante harmonische Erneuerungen, welche das bestehende wohnliche und lebendige Quartier nach Ansicht der Vorinstanz erhalten und verstärken können, würden ad absurdum führen, weil praktisch alle in diesem Quartier stehenden Häuser abgebrochen werden sollen. Dies geschehe zu Gunsten eines quantitativen Wachstumes. Das renovierte Haus der Beschwerdeführerin 1 werde zu einem Fremdkörper in einem völlig neu überbauten Quartier. Der Gestaltungsplan übe durch diese Neuüberbauung einen Zwang auf diese Liegenschaft aus, weil diese in ästhetischer und architektonischer Hinsicht nicht mehr in das geplante Quartier passen würde.

- 2.4.1 Die Kantonale Denkmalpflege hat sich im erwähnten Schreiben vom 5. April 2000 dahingehend geäußert, dass es sich bei der Rosengasse um ein erhaltenswertes Ensemble handle. Das Areal östlich des Bahnhofes sei von seiner Standortgunst her einem grossen Veränderungsdruck ausgesetzt. Verschiedene Neubauten seien bereits ausgeführt oder in Planung. In dieser Situation scheine für die Öffentlichkeit und die Stadt Olten wünschenswert, dass in geeigneter Form eine Verbindung zwischen Alt und Neu, zwischen der bestehenden Stadtstruktur und neuen Nutzungen sowie zwischen Quantität und Qualität erreicht würde.
- 2.5 Im vorliegenden Beschwerde- bzw. Genehmigungsverfahren ist es von erheblicher Bedeutung, die Vorgeschichte zu kennen. Diese wird nachfolgend in einem Exkurs dargelegt (Ziff. 2.5.1.). In Ziff. 2.5.2. wird eine Beschreibung der örtlichen Situation an der Rosengasse vorgenommen und schliesslich werden ein paar grundsätzliche Überlegungen zum Gestaltungsplanverfahren und der vorliegend damit zusammenhängenden Unterschutzstellung oder Schutzwürdigkeit von Gebäuden oder Gebäudegruppen gemacht (Ziff. 2.5.3.).
- 2.5.1 Exkurs (Vorgeschichte): Aufgrund der Petition "Rettet die Rosengasse" in Olten vom 5. Juli 2000 mit etwas mehr als 1000 Unterschriften hat der Regierungsrat (RRB Nr. 1889 vom 19. September 2000) unter anderem festgehalten, dass im zukünftigen, nun vorliegenden Verfahren die verschiedenen Interessen gegeneinander abzuwägen seien und über eine allfällige Unterschutzstellung der Häuser an der Rosengasse vom Stadtrat von Olten, welcher als Planungsbehörde erstinstanzlich zuständig ist, zu entscheiden sei. Der Regierungsrat hat im Weiteren darauf hingewiesen, dass es vorab eine Frage der Interessenabwägung und der Gewichtung der städtebaulichen und architektonischen Bedeutung der Ueberbauung Rosengasse sein wird, ob der Bestand der Gebäude im Sinne der Petition mit dem Gestaltungsplan gesichert werden könne. Im Rahmen der Mitwirkung an der zur Zeit laufenden Ortsplanungsrevision (Stand 2000) könnten die Anliegen der Petitionäre ebenfalls eingebracht werden. Dabei sei die Bauzonenzuteilung des umstrittenen Gebietes eine wichtige Grundlage für das Gestaltungsplanverfahren.

Im erwähnten Beschluss wurde weiter darauf hingewiesen, dass die kantonale Denkmalpflege die Prüfung von Möglichkeiten zur Integration der bestehenden Siedlung in die geplante Überbauung als unerlässliche Planungsgrundlage erachtet, wobei natürlich auch der bauliche Zustand der Häuser mitzuberücksichtigen sei. Die Planungsabsichten nördlich und südlich der Rosengasse sollen koordiniert werden, da zur Siedlung Rosengasse ja beide Häuserzeilen gehören. Die Abklärung dieser städtebaulich und ästhetisch relevanten Fragen liege im öffentlichen Interesse.

- 2.5.2 Die Arbeitersiedlung ist zwischen 1870 und 1900 als Zeilenbebauung beidseits des unteren Teiles der Rosengasse entstanden. Bereits auf der Siegfriedkarte von 1884 ist die Kernanlage der Siedlung dargestellt. Die Siedlung ist in engem Zusammenhang mit der Entwicklung Olten zum Schweizerischen Eisenbahnknoten zu sehen, war doch zu jener Zeit in wenigen Jahren ein erheblicher Wohnraumbedarf entstanden. Bei den Rosengasse-Häusern handelt es sich um einen für die Zeit bezeichnenden Siedlungstypus einfacherer Wohnbauten mit zweigeschossigen Reihenhäusern unter Satteldächern beidseits der Strasse. Die schlichte, vom Klassizismus beeinflusste Formensprache, die nordseitig angeordneten Lauben und Aborte sowie die kleinen Vorgärten verleihen der Siedlung einen besonderen Charakter.

Nach dem Abbruch oder der Veränderung verschiedener anderer Arbeiterhaus-Ensembles handelt es sich bei den Rosengasse-Häusern um einen der letzten Zeugen der frühen Zeilenbebauungen auf dem rechten Aareufer, wohl um die älteste Arbeitersiedlung in Olten dieser Art. Die Rosengasse steht für die Ende des 19. Jahrhunderts beginnende, in Schüben rasch fortschreitende Überbauung des Hardfeldes. Sie steht als charakteristisches Beispiel für die einfachen Wohnbauten im Gegensatz zu den späteren, oft repräsentativeren Siedlungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Demzufolge kommt der Siedlung an der Rosengasse eine bedeutende Stellung in der baulichen Entwicklungsgeschichte der Stadt Olten zu.

Der rechtsgültige Zonenplan der Stadt Olten (RRB Nr. 3531 vom 18. November 1985) weist das zur Debatte stehende Gebiet beiderseits der Rosengasse der 4-geschossigen Kernrandzone zu. Die Zonenvorschriften der Stadt Olten bestimmen in Art. 23 ZR für dieses Gebiet die Gestaltungsplanpflicht (§ 46 Abs. 2 PBG). Das bedeutet, dass bevor an der Rosengasse Häuser abgerissen und neu errichtet werden dürfen, ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegen muss. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, das Gebiet neu der 5-geschossigen Kernrandzone mit Gestaltungsplanpflicht zuzuweisen.

- 2.5.3 Zweck und Inhalt eines Gestaltungsplans richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 44 ff PBG. Demnach bezwecken diese eine architektonische und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (§ 44 Abs. 1 PBG). In diesem Zusammenhang bzw. vorfrageweise kann sich die Frage nach einer allfälligen Unterschutzstellung bzw. nach der Schutz- oder Erhaltungswürdigkeit der Liegenschaften in einem Gestaltungsplanperimeter stellen. Die Unterschutzstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen erfolgt mittels Einzelverfügung oder im Rahmen der Nutzungsplanung (insbesondere auch im Gestaltungsplanverfahren). Mithin

ist Gegenstand der Frage, ob ein Gestaltungsplan rechtmässig ist (§ 18 Abs. 2 PBG) und genehmigt werden kann, auch die Frage, ob die Gemeinde zu Recht auf die Erhaltung baulicher Substanz verzichtet. Die gesetzlichen Bestimmungen (§§ 36 f. und §§ 119 ff. PBG; Verordnung über den Schutz historischer Kulturdenkmäler [Kulturdenkmäler-Verordnung; [BGS 436.11]) legen die Kompetenz dazu in die Hände der Einwohnergemeinden bzw. des Kantons.

- 2.6 Die Stadt Olten (Stadtrat, Baudirektion, Kommissionen) hat sich beim Erlass des vorliegenden Gestaltungsplanes nach eigenen Aussagen unter anderem intensiv mit der Schutzwürdigkeit der Gebäude an der Rosengasse auseinandergesetzt und lehnt im Ergebnis den Schutz der bestehenden Häuser an der Rosengasse ab. Der Unterschutzstellungsentscheid geht in vielen Fällen einher mit einer Abwägung gegenüber anderen Interessen, welche dem Denkmalschutz gegenüberstehen, und gestaltet sich somit sehr oft als eigentlicher Ermessensentscheid. Fehlende Ermessensausübung, Ermessensmissbrauch oder -überschreitungen würden Rechtsverletzungen darstellen. Nachfolgend ist deshalb die von der zuständigen Planungsbehörde vorgenommene Interessenabwägung im Einzelnen zu beurteilen. Dabei wird einerseits zwischen einer allfälligen Unterschutzstellung (oder einer anderen Form der Erhaltung dieser Häuser in möglichst unveränderter Form), welche gegen den Abriss der Häuser an der Rosengasse sprechen würde, und andererseits zwischen den Anforderungen an die Neubauten nach § 44 Abs. 1 PBG, welche ebenfalls erfüllt sein müssen, zu differenzieren sein.

- 2.6.1 Die Planungsbehörde bringt in ihrer Stellungnahme vom 3. Juli 2002 vor, dass eine Unterschutzstellung nicht nur vom denkmalpflegerischen Wert abhängt. Sie verweist auf das Inventar schützenswerter Objekte der Schweiz, 3. Fassung 2001 (ISOS), welches in speziellen Fällen wertvolle Hinweise bieten könne, jedoch für die kommunale Baubehörde in keiner Weise rechtsverbindlich sei. Ein Inventar solle Weiterentwicklungen nicht verhindern, aber aufzeigen, wie die nächsten Entwicklungsschritte erfolgen sollen.

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat seine Basis in Art. 78 der Bundesverfassung. Danach schont der Bund Landschaften, Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler; er erhält sie ungeschmälert, wenn das öffentliche Interesse es gebietet. Das ISOS ist ein Inventar des Bundes von Objekten nationaler Bedeutung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Bundesinventar erfährt es zusätzlich einen besonderen Schutz (Art. 6 Abs. 1 NHG) dergestalt, dass es ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls grösstmögliche Schonung verdient. Die Aufnahmekategorie im ISOS für die Häuser an der Rosengasse ist „A“, was bedeutet, dass die ursprüngliche Substanz von Bauten und Freiräumen mit ausgeprägten epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit noch vorhanden sind. Das bestehende Ensemble der unteren Rosengasse ist nach diesem Inventar als Ganzes und in seinem Charakter zu erhalten. Erhaltungsziel A nach ISOS bedeutet integrales Erhalten aller Bauten, Anlageteile und Freiräume, Beseitigen störender Eingriffe (= Erhalten der Substanz).

Sowohl im bestehenden als auch im überarbeiteten ISOS-Inventar wird der Siedlungseinheit besondere Bedeutung zugemessen. Die kantonale Denkmalpflege hat in ihrem Vorschlag

vom 21. Oktober 1999 zur Integration der Belange Ortsbildschutz und Denkmalpflege in die laufende Ortsplanungsrevision die Siedlung als Ensemble mit Substanzerhaltung empfohlen. Auch der Bearbeiter des INSA (Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850 – 1920) würdigt die Siedlung. Im Schreiben vom 5. April 2000 hat die kantonale Denkmalpflege die Rosengasse als ein erhaltenswertes Ensemble beurteilt.

Mit ihrer Haltung bringt die Stadt Olten zweierlei Dinge zum Ausdruck: Einerseits bringt sie zu Recht vor, dass das ISOS-Inventar nicht direkt rechtsverbindlich für das Gemeinwesen sei. Dem ist beizupflichten. Solange es sich nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe handelt, ist das erwähnte Inventar weder für Kanton, Gemeinde noch Private direkt rechtsverbindlich. Das ISOS ist bloss ein Konzept des Bundes im Sinne von Art. 13 RPG. Vorliegend geht es jedoch nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe. Eine direkte rechtliche Wirkung des Inventars wäre dann anzunehmen, wenn es in die kantonale Richtplanung einfließen würde oder wenn der Kanton auf Gesetzesstufe dem Inventar eine entsprechende Rechtswirkung gegeben hätte. Beides ist vorliegend im Zusammenhang mit den Häusern an der Rosengasse nicht der Fall. Im Richtplan 2000 liegt die Rosengasse im Siedlungsgebiet SW2 (für Wohnen, Mischnutzungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie Übergangszonen). Das gestaltungsplanpflichtige Gebiet liegt weder nach dem noch gültigen noch nach dem neu aufgelegten Zonenplan der Stadt Olten in einer Schutzzone.

Immerhin – wenn auch nicht im Sinne einer Rechtsverbindlichkeit – gibt das ISOS-Inventar doch ein gewisses Indiz für die Schutzwürdigkeit von Gebäuden, Baugruppen, Ortsbildteilen und Ähnlichem und darf von den kantonalen oder kommunalen Planungsbehörden beim Planungsvollzug nicht einfach übersehen werden. Die Stadt Olten bestreitet diese Einschätzung nicht, welche zudem vom Kantonalen Denkmalschutz und dem INSA geteilt wird, aber geht dafür von der Einstellung aus, dass ein Inventar Weiterentwicklungen nicht verhindern, sondern eher ein Hinweis auf die nächsten Entwicklungsschritte geben solle. Hier irrt die Vorinstanz. Das Ziel des ISOS-Inventars besteht ausdrücklich in der Erhaltung von als schützenswert eingestuften Gebäuden, Gebäudegruppen oder Siedlungseinheiten. Das ISOS-Inventar dient vor allem der Sicherung von traditionellen Werten mittels Erhaltung von Ortsbildern oder von Altbaubeständen. Das ISOS-Inventar will die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die genaue Kenntnis für die erforderliche Beurteilung betreffend der Erhaltung geeigneter Objekte für Politiker, Planungs- und Heimatschutzfachleute gegeben ist. Irreführend und widersprüchlich ist angesichts der eben erwähnten Betrachtungsweise der Vorinstanz hingegen ihre Aussage im zweiten Raumplanungsbericht zum vorliegenden Gestaltungsplan vom 10. September 2001, dass „Olten stützt sich schon jetzt bei der Beurteilung von Baugesuchen auf das ISOS ab“ (S. 2 des Berichtes).

- 2.6.2 Handelt es sich bei den besagten Häusern an der Rosengasse um keine geschützten Objekte, bleibt nachfolgend vorfrageweise zu prüfen, ob es sich vorliegend um eine besonders schützenswerte bzw. erhaltenswerte Siedlungseinheit handeln könnte und ob der Grad der Schutzwürdigkeit bzw. die von der Planungsbehörde vorgenommene Interessenabwägung den vom Gestaltungsplan implizierten Abbruch rechtfertigen würde.

Die Behörden haben die Unterschutzstellung besagter Häuser auch aufgrund der angeblich schlechten Bausubstanz abgelehnt. Im vorliegenden Fall bestehe keine Rechtsgrundlage, nach welcher die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet seien,

durch unabhängige Fachpersonen abklären zu lassen, ob sie ihre Liegenschaften renovieren, umbauen oder nach Gestaltungsplan einen Neubau realisieren wollen. Das sei im Übrigen den Grundeigentümern überlassen, ein Gestaltungsplan übe in dieser Hinsicht keinen Zwang aus. Ein notwendiges überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung der umstrittenen Liegenschaften werde in Abrede gestellt. Insbesondere sei die Qualität der Bausubstanz einzelner Gebäude kein für die Unterschutzstellung allein Ausschlag gebendes Kriterium.

Was die Aussagen der Stadt Olten zum Kriterium „Bausubstanz“ betrifft, ist folgendes festzuhalten: Einerseits haben die Oltnen Behörden wiederholt zum Ausdruck gebracht, *„dass die Grundeigentümer nicht bereit seien, die Gebäulichkeiten zu erhalten, da die erforderlichen Sanierungen aufgrund der denkbar schlechten Bausubstanz mit unverantwortlichen Investitionen verbunden wären. Um der heutigen Wohnqualität gerecht zu werden, müssten die Häuser praktisch völlig ausgehöhlt werden, sodass nur gerade die Gebäudehülle erhalten werden könnte, was jedoch architektonisch äusserst fragwürdig wäre“* (nach dem 1. Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung [ARP] vom 13. Juli 2001: Besprechungsnotiz einer Besprechung vom 21. August 2001 zwischen dem ARP, Behördenmitgliedern der Stadt Olten und zwei Unternehmern, unter dem Titel „Stellungnahme der Planer und Grundeigentümer“). Ebenso ergibt sich aus den Akten die Stellungnahme der Baudirektion I von Olten: *„P. Prina hält mit aller Deutlichkeit fest, dass die Behörden der Stadt Olten (Stadtrat, Planungskommission, Baukommission, Baudirektion) nicht bereit sind, die bestehenden Häuser unter Schutz oder teilweisen Schutz zu stellen. Dies nicht nur aufgrund der äusserst schlechten Bausubstanz der bestehenden Häuser, sondern auch in der Überzeugung, dass mit dem nun vorgeschlagenen Gestaltungsplan ein wohnliches und lebendiges Quartier (Atmosphäre) mit zeitgemässen städtebaulichen und architektonischen Mitteln geschaffen werde.“* Schliesslich hat die Vorinstanz auch in ihrer Stellungnahme vom 3. Juli 2002 wiederholt auf die (äusserst) schlechte Bausubstanz hingewiesen.

Anlässlich des Augenscheines und der Parteiverhandlung vom 26. November 2002 hat sich gezeigt, dass die Bausubstanz der verschiedenen Liegenschaften sehr unterschiedlich ist. Befindet sich beispielsweise die Liegenschaft GB Olten Nr. 1089 am nordöstlichen Ende der Rosengasse auch für einen Laien in einem desolaten Zustand, ist die Liegenschaft der Beschwerdeführer Cornelia Born Kissling (Beschwerdeführerin 4), oder Heinz Born Kissling (Beschwerdeführer 5) und die vor drei Jahren renovierte Liegenschaft der Beschwerdeführerin 1 in gutem Zustand. Die Frage des Sachbearbeiters des BJD anlässlich des Augenscheines, ob denn die Bausubstanz der verschiedenen Liegenschaften je einer Prüfung unterzogen worden sei, musste von den Vertretern der Stadt Olten verneint werden.

Die Frage, ob es sich bei den betroffenen Liegenschaften um schützens- bzw. erhaltenswerte Gebäude handeln könnte, ist von der Planungsbehörde unter Beizug von Fachleuten zu prüfen. Je nach Grad der Schutzwürdigkeit und des Erhaltungszustandes rechtfertigt sich ein Abbruchverbot. Für eine Abbruchbewilligung spräche unter anderem der Umstand, dass einem abbruchwilligen Grundeigentümer im Falle einer Renovation bei schlechter Bausubstanz (sehr) viel höhere Kosten entstehen würden als bei einem Neubau. In einem solchen Falle wäre ein Abbruchverbot unverhältnismässig. Eine allfällige

Unterschutzstellung der Gebäude an der unteren Rosengasse könnte diesfalls eine unzulässige Eigentumsbeschränkung darstellen, welche vor Art. 9 und 26 der Bundesverfassung vom (BV/SR 101) nicht standhalten würde. Die Abklärung dieses Sachverhaltes ist jedoch unabdingbare Voraussetzung für die Ausübung des pflichtgemässen Ermessens der zuständigen Behörde. Diese Pflicht wurde von der Planungsbehörde Olten krass verletzt. Ohne die erforderlichen Sachverhaltsabklärungen betreffend der fachmännischen und unabhängigen Beurteilung der Bausubstanz je vorgenommen zu haben, wurde willkürlich und wiederholt auf die angeblich schlechte Bausubstanz hingewiesen, um die fehlende Bereitschaft für eine allfällige Erhaltung der Häuser an der Rosengasse zu begründen. Dass die Liegenschaften teilweise bereits sanierbar waren, ist wohl eher ein Indiz dafür, dass die Bausubstanz nicht für alle Liegenschaften so schlecht ist, wie von der Vorinstanz behauptet. Der Entscheid der Vorinstanz ist diesbezüglich willkürlich und somit rechtswidrig.

- 2.6.3 Olten begründet seinen ablehnenden Entscheid ausserdem wie folgt: Der Entscheid, ob ein von einem Inventar erfasstes Objekt abgebrochen werden soll und kann, hänge nicht nur vom denkmalpflegerischen Wert, sondern vor allem auch vom Inhalt und von der städtebaulichen und architektonischen Qualität einzelner Neubauprojekte ab. Klar sei, dass im Rahmen des Gestaltungsplanes schlussendlich auf die architektonische Qualität einzelner Neubauten nur ein geringer Einfluss ausgeübt werden könne. Um so wichtiger sei es, ein klar definiertes städtebauliches Konzept vorzulegen. Die Planungsbehörde äussert ausserdem die Überzeugung, dass mit einem Gestaltungsplan, der bestehende Bauten durch harmonische Erneuerungen ergänzt, die auch neue Entwicklungen beinhalten, das bestehende wohnliche und lebendige Quartier erhalten und diese Eigenschaften verstärkt werden könnten. Eine Stadt sei kein statisches Gebilde, sondern sie sei einer ständigen Entwicklung unterworfen. Deshalb müssten die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Interesse der Rechtssicherheit durch entsprechende planungs- und baurechtliche Instrumente grundeigentümergebunden festgelegt werden.

Diese Begründung ist aus folgendem Grund nicht stichhaltig: Bei der Frage nach einer allfälligen Unterschutzstellung bzw. der Schutz- oder Erhaltungswürdigkeit der bestehenden Häuser an der Rosengasse ist streng zu trennen von der Frage nach der städtebaulichen und architektonischen Qualität einzelner Neubauprojekte, welche sich nach den Voraussetzungen nach § 44 Abs. 1 PBG gut in die geplante Überbauung integrieren liessen. Erst wenn die Frage nach einer Unterschutzstellung aus sachlichen und zweckmässigen Gründen im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung verneint werden kann, stellt sich die hier eben angeführte weitere Frage. Zusätzlich wird die architektonische Qualität einzelner Neubauprojekte von der Vorinstanz in der Interessenabwägung berücksichtigt, obwohl nach ihren eigenen Aussagen (und zu Recht) im Rahmen des Gestaltungsplanes schlussendlich auf die architektonische Qualität einzelner Neubauten nur ein geringer Einfluss ausgeübt werden könne. Dies bedeutet, dass die architektonische Qualität der Neubauprojekte nach Auffassung der Vorinstanz gegen eine Unterschutzstellung spricht, obwohl die vorzunehmende Interessenabwägung dann doch erst auf die nachfolgende Stufe eines Baubewilligungsverfahrens verlegt würde. Dies ist in sich ein Widerspruch und im Ergebnis ebenfalls willkürlich.

- 2.6.4 Der Regierungsrat hat im erwähnten RRB zur Petition „Rettet die Rosengasse“ die städtebaulichen Qualitäten der Rosengasse gewürdigt und geht auch heute noch angesichts der übereinstimmenden Expertenmeinungen davon aus, dass es sich bei der Arbeitersiedlung in der Tat um ein interessantes Ensemble handelt, das für die Eisenbahnerstadt Olten eine kulturhistorische Bedeutung hat. Sie zeugt vom Ursprung der noch heute sehr schön erhaltenen, aber oft verkannten Qualität Oltens als Gartenstadt mit ihren durchgrünten Wohnquartieren mit hoher Lebensqualität. Dies hat zur Konsequenz, dass bei dieser Ausgangslage eine **umfassende Prüfung** der Schutzwürdigkeit hätte vorgenommen werden müssen.

Die Stadt Olten hat ausser den bereits angeführten Gründen keinerlei weitere Interessenabwägung vorgenommen. Die übrigen Begründungen von ihr betreffen diese Thematik nicht.

Wurde je einmal geprüft, ob es nicht sinnvoll wäre, die Häuser an der Rosengasse im Gebiet des bestehenden Gestaltungsplanes in der Struktur (Erhaltungswürdigkeit) zu erhalten, die geplante Überbauung nördlich und/oder südlich der Rosengassehäuser jedoch trotzdem realisiert werden könnte? Aus den Akten ergibt sich nichts Derartiges. Dies wäre wohl die erste und wichtigste aller Fragen gewesen, die es zu klären gegeben hätte. Dies hat der Regierungsrat in der erwähnten Petitionsantwort ganz klar geäußert: „... die Kantonale Denkmalpflege die Prüfung von Möglichkeiten zur Integration der bestehenden Siedlung in die geplante Überbauung als unerlässliche Planungsgrundlage erachtet, wobei natürlich auch der bauliche Zustand der Häuser mitzuberücksichtigen sei“. Beide Voraussetzungen wurden in der Interessenabwägung durch die Vorinstanz entweder willkürlich oder gar nicht geprüft. Bei einem geplanten Abbruch bis auf ein oder zwei der bereits bestehenden Häuser an der Rosengasse könnte wohl kaum von einer „Integration“ der Häuser an der Rosengasse gesprochen werden.

Die Vorinstanz sollte ebenfalls bedenken, dass nach § 2 Abs. 1 der Kulturdenkmäler-Verordnung Werke früherer menschlicher Tätigkeit sowie Zeugnisse der Vergangenheit, die eine besondere archäologische, geschichtliche, soziale, künstlerische, städtebauliche, technische, wissenschaftliche oder heimatkundliche Bedeutung haben, als historische Kulturdenkmäler gelten. Je nach ihrer Bedeutung gelten Strassenzüge, Plätze, bauliche Ensembles und Ortsbilder in ihrer Gesamtheit als historische Kulturdenkmäler (§ 2 Abs. 2 lit. d Kulturdenkmäler-Verordnung). Vorliegend ist aufgrund der Akten davon auszugehen, dass das Ensemble Rosengasse nach übereinstimmenden Beurteilungen durch die entsprechenden Fachleute wohl als historisches Kulturdenkmal im Sinne der Verordnung zu gelten hat. Dies wird von der Vorinstanz denn auch nicht ausdrücklich bestritten. Nach § 3 Abs. 1 der Kulturdenkmäler-Verordnung können historische Kulturdenkmäler dann vom Kanton oder von den Gemeinden unter Schutz gestellt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung derselben besteht. Es steht den zuständigen Behörden auf der Ebene der Nutzungsplanung natürlich auch frei, für die Weitererhaltung ohne eine ausdrückliche Unterschutzstellung besorgt zu sein. Mit ihrer Argumentation vermochte die Vorinstanz auf alle Fälle das Wegfallen des öffentlichen Interesses am Weitererhalt der Häuser an der Rosengasse nicht zu begründen.

Eigentumsbeschränkungen zum Schutze von Baudenkmalern liegen allgemein im öffentlichen

Interesse (statt vieler: BGE 120 Ia 269, E. 4a). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss das öffentliche Interesse bei einer Unterschutzstellung eines konkreten Objektes oder einer bestimmten Objektgruppe im Einzelfall sorgfältig geprüft werden. Von einer sorgfältigen Prüfung aufgrund von objektiven und grundsätzlichen Kriterien kann vorliegend leider nicht ausgegangen werden.

2.6.5 Nach § 36 Abs. 1 lit. a PBG trifft die Einwohnergemeinden die Pflicht, namentlich unter anderem folgende Gebiete auszuscheiden: „Ortsbilder, historische Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler mit ihrer Umgebung“. Die erforderliche Interessenabwägung betreffend Unterschutzstellungen hat vorwiegend im Nutzungsplanverfahren nach §§ 14 ff. PBG stattzufinden, sei dies nun beispielsweise in einer Zonenplanung (§ 24 ff. PBG) oder in einem Gestaltungsplanverfahren (§§ 44 ff. PBG). Obwohl die laufende Ortsplanungsrevision der Stadt Olten in diesem Beschwerdeverfahren nicht zum Streitgegenstand gehört, ist der vorliegende Gestaltungsplan direkt damit in Bezug zu bringen. Hat sich die Planungsbehörde der Stadt Olten aus sachlichen Gründen bewusst dazu entschieden, nebst der Ausscheidung von weiteren Schutzzonen in der laufenden OP-Revision die Häuser an der Rosengasse hingegen keiner Schutzzone zuzuordnen? Dem ist nicht so. Die Stadt Olten weigerte sich bis anhin, die diesbezüglichen erforderlichen Interessenabwägungen und Prioritätensetzungen im Zonenplanverfahren vorzunehmen. Es ist beim Bau- und Justizdepartement (BJD) von der Vorinstanz wiederholt die Frage aufgeworfen worden, ob diese Interessenabwägungen nicht erst auf der Stufe der Baubewilligungsverfahren vorgenommen werden könne. Bereits wiederholte Male wurden entsprechende Anfragen vom BJD negativ beantwortet. Auch im Rahmen der jetzt hängigen OP-Revision hat trotz mehrfachen Anstössen durch den Kanton keine entsprechende Auseinandersetzung mit der Frage der Schutz- oder Erhaltungswürdigkeit von weiteren Gebieten oder Objekten stattgefunden. Nach § 18 Abs. 2 PBG ist beim Vorliegen eines Gestaltungsplanes auch die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen bzw. hier auch die Übereinstimmung mit den Aussagen des Zonenplanes zu Schutzzonen zu überprüfen. Das ist hier nicht möglich, da die erforderlichen Interessenabwägungen von der Vorinstanz nicht vorgenommen worden sind. Diese Pflicht besteht aber aufgrund von § 36 Abs. 1 PBG. Die vorzunehmende Interessenabwägung auf Stufe Ortsplanung bildet auch eine der Voraussetzungen für die Überprüfung des vorliegenden Gestaltungsplanes auf seine Recht- und Zweckmässigkeit. Gemeindeautonomie ist nicht gleichbedeutend mit „nichtstun“.

2.6.6 Dass das in Frage stehende Gebiet von seiner Standortgunst einem grossen Veränderungsdruck ausgesetzt ist, ist nicht zu bestreiten. Es ist deshalb legitim und nachvollziehbar, wenn die Stadt Olten in diesem Gebiet eine entsprechend hohe Nutzung anstrebt. Im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung ist dabei aber Folgendes zu beachten: Rein finanzielle Interessen an einer möglichst gewinnbringenden Ausnutzung der Liegenschaften vermögen das öffentliche Interesse an Denkmalschutzmassnahmen im allgemeinen nicht zu überwiegen. Es ist verständlich, dass Eigentümer von in diesem Gebiet liegenden Parzellen ihr Grundeigentum möglichst gewinnbringend nutzen möchten. Im Hinblick auf die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen kann den wirtschaftlichen privaten Interessen aber kein massgebliches Gewicht zukommen, könnten doch andernfalls kaum mehr Bauten in Stadtzentren oder in deren Nähe unter Schutz gestellt werden. Zu den wichtigen öffentlichen Interessen gehören die in der Bundesverfassung verankerten Anliegen der Raumplanung. Das Institut des Gestaltungsplans

nach § 44 PBG dient nun eben nicht allein den privaten (wirtschaftlichen) Eigentümerinteressen, sondern ist primär eine raumplanerische Massnahme.

- 2.6.7 Nebst dem Hinweis auf die Bausubstanz hat die Vorinstanz ihre „Interessenabwägung“ auch damit begründet, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ein wohnliches und lebendiges Quartier (Atmosphäre) mit zeitgemässen städtebaulichen und architektonischen Mitteln geschaffen werde. Zum Aspekt Wohnqualität hat sie in der Stellungnahme weiter festgehalten: Die im Gestaltungsplan vorgesehene Strassenraumgestaltung durch die Baumreihe entlang der Rosengasse gliedert den Raum zwischen den beiden Gebäudezeilen subtil in öffentliche, halböffentliche und private Räume; die vorgeschlagene Gestaltung der Rosengasse stellt eine wesentliche Verbesserung der jetzigen Situation dar; die drei- und dreieinhalbgeschossigen Überbauungen übernehmen weitgehend die volumetrische Erscheinung und die Massstäblichkeit der heute bestehenden zweigeschossigen Gebäude. Der Weiterbestand einzelner Gebäude (z.B. derjenigen der nicht bauwilligen Grundeigentümer/innen) sei damit im Kontext der Neuüberbauung ohne Beeinträchtigung der Wohnqualität gewährleistet. Schliesslich setze die Realisierung des Gestaltungsplanes zudem voraus, dass die Grundeigentümer dazu Hand böten. Damit hätten es die Beschwerdeführer selbst in der Hand, das Schicksal ihrer Liegenschaften mitzugestalten.

Diese Ausführungen sind nun mit Blick auf die Voraussetzungen nach § 44 PBG zu beurteilen. Nach § 44 Abs. 1 PBG wird bei einer Umsetzung eines Gestaltungsplanes unter anderem angestrebt, eine harmonische, architektonisch und hygienisch gute der baulichen Umgebung angepasste Überbauung von zusammenhängenden Flächen zu realisieren. Nach dem vorliegenden Gestaltungsplan steht bereits vor der Realisierung des Gestaltungsplanes fest, dass mindestens zwei der Beschwerdeführer und Liegenschaftsbesitzer, welche notabene nicht über Eckliegenschaften an der Rosengasse verfügen, keine Umsetzung realisieren wollen. Bereits deshalb kann davon ausgegangen werden, dass von einer zweckmässigen und einheitlichen Umsetzung des Gestaltungsplanes keine Rede sein kann! Das Erfordernis einer angepassten Überbauung zusammenhängender Flächen scheitert bereits deshalb, weil aufgrund der heute bestehenden und aneinandergebauten Häuser an der Rosengasse eine Überbauung der zusammenhängenden Flächen aufgrund der nicht abbruchwilligen Eigentümer nicht möglich sein wird. Es stellt sich in der Tat die Frage, warum auf Biegen und Brechen die Realisierung eines Gestaltungsplanes angestrebt wird, wenn nicht alle Grundeigentümer damit einverstanden sind. Wenn die Oltner Behörden ausführen, dass im vorliegenden Fall keine Rechtsgrundlage bestehe, nach welcher die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet seien, durch unabhängige Fachpersonen abklären zu lassen, ob sie ihre Liegenschaften renovieren, umbauen oder nach Gestaltungsplan einen Neubau realisieren lassen wollen, verkennt sie das Ziel eines Gestaltungsplanes im Ansatz und gibt damit auch gleichzeitig zu, dass eine einheitliche Überbauung zusammenhängender Flächen im Sinne von § 44 PBG von vornherein nicht möglich sein wird.

Zusätzlich mutet es fragwürdig an, von einer harmonischen Überbauung zu sprechen, bei welcher die geplanten drei- und dreieinhalbgeschossigen Überbauungen weitgehend die volumetrische Erscheinung und die Massstäblichkeit der heute bestehenden zweigeschossigen Gebäude übernehme. Bei den geplanten Bauten ist von Gebäudehöhen von 10,5 Metern (3-geschossige Baute) bzw. zuzüglich 1,5 Metern bei den geplanten 3-geschossigen

Bauten mit Attikageschoss auszugehen. Mitten in diesen geplanten Gebäuden würde dann vereinzelt ein heute bestehendes zweigeschossiges Haus mit einer Gebäudehöhe von 7,5 Metern und einem Satteldach stehen. Von einer der baulichen Umgebung angepassten Bauweise ist in keiner Art und Weise auszugehen. Es ist ohne weiteres ersichtlich, dass die heute bestehenden, aber auch teilweise verbleibenden Häuser wie Fremdkörper zwischen diesen Neubauten wirken würden. Ein solcher Gestaltungsplan ist auch unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der bestehenden Häuser an der Rosengasse offensichtlich unzweckmässig.

- 2.6.8 Obwohl sich der Regierungsrat – wie eingangs erwähnt – bei der Genehmigung von Nutzungsplänen aufgrund der Autonomie der Gemeinden in Planungsfragen eine gewisse Zurückhaltung auferlegt und der Planungsbehörde nicht eine andere anstelle der von ihr vorgeschlagenen und zweckmässigen Lösung vorschreibt, führen die vorstehenden Erwägungen zusammengefasst aus folgenden Gründen zur Nichtgenehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes:

Eine Behörde überschreitet ihr Planungsermessen grundsätzlich immer dann, wenn Ergebnisse resultieren, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung weder sachlich noch stichhaltig begründen lassen und somit willkürlich sind. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Vorinstanz die erforderliche Interessenabwägung für die Beurteilung, ob die Häuser an der Rosengasse erhalten bleiben oder nicht, entweder auf willkürliche Weise oder gar nicht vorgenommen hat. Ihre Begründungen sind teilweise willkürlich (Bausubstanz), in sich widersprüchlich (Interessenabwägung betreffend der guten neuen Architektur contra Unterschützstellung, welche aber erst im Baubewilligungsverfahren vorgenommen werden könne), teilweise fehlen sie gänzlich (warum Überbauung nicht teilweise realisieren und die Häuser an der Rosengasse gleichzeitig erhalten?). Ohne all die erforderlichen Abklärungen oder sachlichen und in sich schlüssigen Begründungen, warum eben das öffentliche Interesse für die Erhaltung der in Frage stehenden Häuser nicht gegeben sein sollte, konnte gar keine Interessenabwägung vorgenommen werden, welche einer Überprüfung standhält.

Die Vorinstanz bringt vor, dass der vorliegende Gestaltungsplan im zweiten Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung (ARP) vom 6. November 2001 als recht- und zweckmässig beurteilt wurde. Das Vorprüfungsverfahren ist ein summarisches Verfahren, in welchem die Überprüfung auf die Recht- und Zweckmässigkeit eines Gestaltungsplanes nicht im gleichen Umfang erfolgt, wie im darauffolgenden Beschwerde- bzw. Genehmigungsverfahren. Die Vorprüfung erfolgt lediglich, aber immerhin unter dem Vorbehalt der Überprüfung im Rechtsmittelverfahren. Es ist nicht die Aufgabe des ARP anlässlich der Vorprüfung, z.B. die Ausführungen der Vorinstanz zur schlechten Bausubstanz in Frage zu stellen und gestützt darauf die entsprechenden fachlichen Gutachten zu verlangen. Das ARP hat in seinem Begleitbrief zum Vorprüfungsbericht vom 22. Juni 2001 zur laufenden OP-Revision unter anderem festgehalten: „Die denkmalpflegerischen Erkenntnisse sind konsequenter zu berücksichtigen. Mit der Bezeichnung der „Siedlungseinheiten“ im Zonenreglement ist ein erster Schritt getan. Es müssen noch Weitere folgen. Die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte sowie die Gebiete mit Substanzerhaltung (Ortsbildschutzzone, Ensembleschutzzone, Ensemblezone oder Siedlungseinheiten) sind im Bauzonenplan planerisch zu behandeln und darzustellen.“ Im

erwähnten Vorprüfungsbericht stellt das ARP auf S. 6 f. unter anderem fest: „Auch Ensembles, die z.B. in Kernrand- oder Mischzonen liegen und Erhaltungsziel A aufweisen, sind für das Stadtbild von Olten wichtig und erhaltenswert. ... Die Gebiete mit Substanzerhaltung / Siedlungseinheiten sind einzuzeichnen.“ Unter dem Titel „Kulturobjekte“ wurde weiter ausgeführt, dass die Kulturobjekte (die geschützten, schützens- und erhaltenswerten) in den Plänen entsprechend zu markieren seien. Der Vorinstanz wurde ebenfalls ein Arbeitspapier vom 21.10.1999 mit dem Titel: „Olten, Ortsplanungsrevision / Denkmalpflege und Ortsbildschutz“ zur Verfügung gestellt. Inhalt dieses Papiers sind acht Planauszüge aus dem Gebiet der Stadt Olten, in welchen das kantonale Amt für Denkmalpflege (ADA) der Vorinstanz verschiedene Vorschläge betreffend der Weitererhaltung von Objekten, Gebieten, Ensemblezonen oder Siedlungseinheiten unterbreitete. Das ADA hat bei diesen Vorschlägen bereits dem Umstand Rechnung getragen, dass nach ISOS zahlreiche und flächendeckende Gebiete der Stadt Olten als mindestens erhaltenswürdig beurteilt werden. Mit seinen Vorschlägen, welche etliche Abstriche gegenüber dem ISOS macht, hat das AdA der Vorinstanz bereits eine mögliche und der Vorinstanz entgegenkommende Gewichtung aufgezeigt.

Das ARP ist im Rahmen seiner Prioritätensetzung davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen Umsetzungen von der Vorinstanz erfolgen würden. Es konnte zu jenem Zeitpunkt nicht damit rechnen, dass von der Vorinstanz auch auf Stufe Ortsplanung keine zusätzlichen planerischen Massnahmen für die Weitererhaltung von Kulturobjekten, in welcher Form auch immer (geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Objekte, Ortsbildschutzzonen u.ä.) umgesetzt werden. Wie bereits erwähnt, wäre dies auch eine der Voraussetzungen für die Überprüfung des vorliegenden Gestaltungsplanes auf seine Recht- und Zweckmässigkeit gewesen. § 36 PBG, wonach die Einwohnergemeinden die Pflicht trifft, Schutzzonen auszuscheiden, lässt der Vorinstanz in dieser Frage nicht diejenige Freiheit, welche sie offenbar für sich beanspruchen möchte.

Der vorliegende Gestaltungsplan der Stadt Olten "Neuhardstrasse/Hardfeldstrasse/Rosengasse/Unterführungsstrasse" mit Sonderbauvorschriften wird nicht genehmigt. Er ist rechtswidrig und offensichtlich unzweckmässig. Die Beschwerden Nr. 1, 2, 4 und 5 sind gutzuheissen, soweit darauf eingetreten wird (siehe nachfolgend Ziff. 2.9.).

- 2.7 Der Beschwerdeführer 3 (VCS) wäre nach Art. 55 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR. 814.01) zur Beschwerde legitimiert, wenn aufgrund der Planung, Änderung oder Errichtung einer ortsfesten Anlage eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 9 USG notwendig wäre. Dies ist weder nach der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) noch nach den kantonalen Richtlinien über die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGS 711.16) der Fall. Der VCS könnte unter Umständen auch nach § 16 Abs. 2 PBG und als Adressat des vorinstanzlichen Einspracheentscheides zur Beschwerde legitimiert sein. Danach sind Regionalplanungsorganisationen und kantonale Vereinigungen, die sich nach ihren Statuten vorwiegend dem Natur- und Heimatschutz oder der Siedlungs- und Landschaftsgestaltung widmen, einspracheberechtigt. Fraglich wäre in der Tat, ob sich der VCS vorwiegend mit dem Natur- und Heimatschutz im Sinne von § 16. Abs. 2 PBG beschäftigt. Diese Frage kann indessen offen gelassen werden. Aufgrund des vorliegenden Entscheides brauchen die Ausführungen der Beschwerdeführerin Nr. 3, VCS Schweiz,

Sektion Solothurn, nicht mehr beurteilt zu werden, soweit diese mit umweltrechtlichen Bestimmungen zusammenhängen. Durch die erwähnte Gutheissung der Beschwerden Nrn. 1, 2, 4 und 5 werden die Beschwerde des VCS und die übrigen Vorbringen auch der anderen Beschwerdeführer gegenstandslos, weil das Rechtsschutzinteresse nach § 12 VRG aufgrund des Verfahrensausganges dahinfällt. Diesbezüglich ist auf die Beschwerde Nr. 3 bzw. auf die restlichen Vorbringen der anderen Beschwerdeführer, was die Umweltschutzgesetzgebung betrifft, nicht einzutreten.

2.8 Verfahrenskosten und Parteientschädigungen

Nach §§ 37 und 39 i.V.m. § 77 VRG werden den Parteien die Gerichts- und Parteikosten nach den Grundsätzen der Zivilprozessordnung (ZPO/BGS 221.1) auferlegt. Nach §§ 93 ff. ZPO haben die obsiegenden Beschwerdeführer 1, 2, 4 und 5 in diesem Beschwerdeverfahren keine Verfahrenskosten zu tragen. Der von ihnen bezahlte Kostenvorschuss wird ihnen vollumfänglich wie folgt zurückerstattet:

- Verena Burki-Schnöller (Beschwerdeführerin 1) Fr. 1000.--; Daniela und Beat Spillmann, Mirjam Tscharland, Urs Aerni, Fabienne Hoerni und Andrea Graziano (Beschwerdeführer 2) Fr. 1500.--; Cornelia Born Kissling (Beschwerdeführerin 4) Fr. 1000.--; Heinz Born Kissling (Beschwerdeführer 5) Fr. 1000.--.
- Die Beschwerde Nr. 3 des VCS wird gegenstandslos. Nach § 103 ZPO entscheidet die zuständige Behörde bei einem Vergleich oder bei Gegenstandslosigkeit nach ihrem Ermessen über die Kostentragung. Die Kosten sind derjenigen Partei aufzuerlegen, die veranlasst hat, dass ein Verfahren gegenstandslos wird. Eine Gemeinde kann in einem solchen Fall auch entschädigungspflichtig werden.

„Nach einhelliger Rechtsprechung und Lehre sind die Kosten in erster Linie derjenigen Partei aufzuerlegen, welche die Gegenstandslosigkeit veranlasst hat; hat keine Partei die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens verursacht, so sind sie derjenigen aufzuerlegen, die nach der Aktenlage vermutlich ganz oder teilweise unterlegen wäre.“ (SOG 1997, Nr. 37).

Im vorliegenden Fall steht fest, dass die Einwohnergemeinde Olten mit ihrem rechtswidrigen Entscheid die Gegenstandslosigkeit der Beschwerdeverfahren, was die Rügen in umweltrechtlicher Hinsicht betrifft, verursacht hat. Die Gemeinde Olten hat unter Vorbehalt von § 37 VRG grundsätzlich die Verfahrenskosten zu tragen. Der Beschwerdeführerin 3 (VCS) ist deshalb der von ihr bezahlte Kostenvorschuss ebenfalls zurückzuerstatten: Verkehrsclub der Schweiz, Sektion Solothurn, (Beschwerdeführerin 3): Fr. 1000.--.

- Gemäss §§ 37 und 39 VRG werden den am Verfahren beteiligten Behörden in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen auferlegt. § 37 Abs. 2 Satz 2 und § 39 Satz 2 VRG sind "Kann-Vorschriften". Die Beschwerdeführer 1 und 2 haben keine Parteientschädigung geltend gemacht. Die Beschwerdeführer 3 bis 5 sind alle vertreten durch Rolf Harder, Solothurn, welcher einen Entscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragt hat. Es stellt sich infolge des Verfahrensausganges die Frage, ob

die Einwohnergemeinde Olten die Verfahrenskosten zu tragen hat bzw. ob ihr eine Parteientschädigung aufzuerlegen ist.

– Die Ausrichtung von Entschädigungen wird in konstanter, vom Verwaltungsgericht bestätigter Praxis vom Vorliegen strenger Voraussetzungen abhängig gemacht (vgl. GER 1999 Nr. 4). Eine Ausnahme von den Grundsätzen nach §§ 37 und 39 VRG ist gerechtfertigt, wenn beispielsweise ein Gemeinwesen selbst Beschwerde geführt hat oder zwar bloss als Vorinstanz beteiligt war, aber einen Fehlentscheid in besonderer Weise zu verantworten hat. Diese Ausnahmefälle sind dahingehend ausgelegt worden, dass eine Entschädigung nicht ausgerichtet wird, wenn keine ausserordentlichen Umstände vorliegen, welche die Zuspreechung einer solchen Entschädigung aufdrängen und deren Verweigerung in stossender Weise das Rechtsempfinden verletzt.

– Vorliegend steht fest, dass die Vorinstanz ihren Fehlentscheid in besonderer Weise zu vertreten hat. Nach § 39 VRG und in analoger Anwendung von §§ 95 und 103 ZPO i.V.m. § 181 des Gebührentarifs vom 24. Oktober 1979 (GT/BGS 615.11) setzt der Regierungsrat im Verwaltungsbeschwerdeverfahren die Parteientschädigung nach dem Umfang der Bemühungen, der Wichtigkeit und Schwierigkeit der Sache und den Vermögensverhältnissen der Parteien in einer Pauschalsumme fest. Unter Berücksichtigung der Schwierigkeit der Sache, des zeitlichen Aufwandes des Vertreters der Beschwerdeführer (umfangreiches Aktenstudium, Teilnahme am Augenschein und an der Parteiverhandlung in Olten, diverse Rechtsschriften) und des Umstandes, dass er mit seiner Argumentation, soweit sie hier überhaupt behandelt wurde, durchgedrungen ist, wäre es stossend, keine Parteientschädigung auszurichten. Dabei ist zu beachten, dass zwei der drei Rechtsschriften, nämlich die Beschwerden Nrn. 4 und 5 grösstenteils identisch sind und der Umfang der Ausführungen, welcher die erforderliche Interessenabwägung betreffend der Erhaltenswürdigkeit betrifft, relativ bescheiden ist. In Abwägung dieser Umstände und der Berücksichtigung seiner weiteren Ausführungen zur Umweltschutzgesetzgebung, welche infolge dieses Verfahrensausganges gegenstandslos geworden sind, rechtfertigt es sich, der Einwohnergemeinde Olten eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1400.-- aufzuerlegen. Diese setzt sich zusammen aus den Parteientschädigungen für die Beschwerdeverfahren 4 und 5 von je Fr. 700.--. Die Ausführungen der Vorinstanz, was die umweltschutzrechtlichen Belange betrifft und soweit sie nach summarischer Prüfung überhaupt unzutreffend wären, würden hingegen nach § 39 VRG die Voraussetzungen für die Ausrichtung einer Parteientschädigung zulasten der Gemeinde nicht erfüllen. Somit hat die Vorinstanz der Beschwerdeführerin 3 (VCS) keine Parteientschädigung auszurichten.

– Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Verfahrenskosten (Augenschein, Verfassen des Entscheides) ebenfalls der Einwohnergemeinde Olten aufzuerlegen. Sie belaufen sich auf Fr. 2000.--. Die Kosten für die Vorprüfung im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan werden bei einer allfälligen Realisierung zu einem späteren Zeitpunkt in Rechnung gestellt.

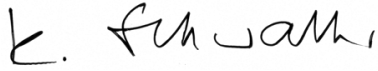
3. Beschluss

- 3.1 Auf die Beschwerde von Rolf Bäni, Kreuzstrasse 35, 4600 Olten, ist nicht einzutreten. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten von Fr. 100.-- zu bezahlen.

- 3.2 Die Beschwerde Nr. 1, Verena Burki-Schnöller, Pfarrweg 8, 4600 Olten, wird gutgeheissen, soweit auf sie eingetreten wird. Der Beschwerdeführerin wird der von ihr geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1000.-- zurückerstattet.
- 3.3 Die Sammelbeschwerde Nr. 2, Daniela und Beat Spillmann, Mirjam Tscharland, Urs Aerni, Fabienne Hoerni, Andrea Graziano, p.A. Daniela und Beat Spillmann, Tannwaldstr. 20, 4600 Olten, wird gutgeheissen, soweit auf sie eingetreten wird. Den Beschwerdeführern wird der von ihr geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1500.-- zurückerstattet.
- 3.4 Den Beschwerdeführern 1 und 2 (Ziff. 3.2. und 3.3.) wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.
- 3.5 Die Beschwerde Nr. 4, Cornelia Born Kissling, Rosengasse 22, 4600 Olten, v.d. Rolf Harder, Solothurn, wird gutgeheissen, soweit auf sie eingetreten wird. Der Beschwerdeführerin wird der von ihr geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1000.-- zurückerstattet.
- 3.6 Die Beschwerde Nr. 5, Heinz Born Kissling, 4600 Olten, v.d. Rolf Harder, Solothurn, wird gutgeheissen, soweit auf sie eingetreten wird. Der Beschwerdeführerin wird der von ihr geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1000.-- zurückerstattet.
- 3.7 Auf die Beschwerde Nr. 3, Verkehrsclub der Schweiz, Sektion Solothurn, v.d. Rolf Harder, Solothurn, wird nicht eingetreten. Der Beschwerdeführerin 3 wird der von ihr geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1000.-- zurückerstattet.
- 3.8 Dem Beschwerdeführer 3 Verkehrsclub der Schweiz, Sektion Solothurn, v.d. Rolf Harder, Solothurn, wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.
- 3.9 Der vorliegende Gestaltungsplan der Stadt Olten "Neuhardstrasse/Hardfeldstrasse/-Rosengasse/Unterführungsstrasse" mit Sonderbauvorschriften wird nicht genehmigt.

3.10 Die Einwohnergemeinde Olten hat dem Vertreter der Beschwerdeführer 4 und 5, im Sinne der Erwägungen eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1400.-- zu bezahlen.

3.11 Die Einwohnergemeinde Olten hat die Verfahrenskosten von Fr. 2000.-- zu tragen.



Dr. Konrad Schwaller
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.

Entscheidgebühr: Fr. 2000.-- (KA 431032/A 46000)

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111.290

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2) tw/br

Bau- und Justizdepartement Rechtsdienst (tw)

Bau- und Justizdepartement (Beschwerde Nr. 2002/41) (br)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (ng) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)

Amt für Raumplanung, Thomas Steinbeck

Kant. Denkmalpflege, Dr. Samuel Rutishauser

Kant. Denkmalpflege, Markus Schmid

Amt für Verkehr und Tiefbau, Daniel Nützi

Amt für Umwelt, Markus Chastonay

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Kantonale Finanzkontrolle

Rolf Harder, Rechtsanwalt, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn (3) **(lettre signature)**

Verena Burki-Schnöller, Pfarrweg 8, 4600 Olten **(lettre signature)**

Daniela und Beat Spillmann, Mirjam Tscharland, Urs Aerni, Fabienne Hoerni, Andrea Graziano, p.A.

Daniela und Beat Spillmann, Tannwaldstr. 20, 4600 Olten **(lettre signature)**

Rolf Bäni, Kreuzstr. 35, 4600 Olten, mit Rechnung **(lettre signature)**

Stadtpräsidium der Einwohnergemeinde Olten, Stadthaus, Dr. Roland Plattner, Rechtskonsulent der
Stadt Olten Dornacherstr. 1, 4603 Olten **(lettre signature)**

Stadtpräsidium der Einwohnergemeinde Olten, Stadthaus, 4603 Olten (mit Belastung im Kontokor-
rent) **(lettre signature)**

Stadtplanungsamt Olten, Stadthaus, Dornacherstr. 1, 4603 Olten