

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 17. August 2004

Nr. 2004/1698

### **Solothurn: Teilzonen- und Gestaltungsplan "Seminarhotel / Kreuzackerpark Ost" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Beschwerdebehandlung**

---

#### **1. Feststellungen**

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn (EG Solothurn) unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan "Seminarhotel / Kreuzackerpark Ost" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

#### **2. Erwägungen**

##### **2.1 Verfahren**

Die Planungskommission beantragte am 12. Januar 2004 dem Gemeinderat der EG Solothurn (nachfolgend Vorinstanz oder Gemeinderat) den Teilzonen- und Gestaltungsplan "Seminarhotel / Kreuzackerpark Ost" zur Auflage. Die Vorinstanz beschloss am 27. Januar 2004 die öffentliche Auflage des Planes. Diese erfolgte in der Zeit vom 29. Januar 2004 bis zum 27. Februar 2004. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen, eine davon als Sammeleinsprache mit insgesamt 32 Unterzeichnenden, ein.

Am 27. April 2004 hat der Gemeinderat beide Einsprachen abgewiesen und den vorliegenden Plan genehmigt.

Mit Schreiben vom 10. Mai 2004 haben alle „Sammeleinsprecher“ beim Regierungsrat gegen den Einspracheentscheid (Postzustellung am 30. April 2004) Beschwerde erhoben. Wie bereits im Einspracheverfahren, sind sie auch im Beschwerdeverfahren durch Rechtsanwalt Rolf Harder, Bielstrasse 111, 4503 Solothurn, vertreten. Innert der erstreckten Frist zur Beschwerdebegründung haben die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 7. Juni 2004 beantragt, die Beschwerde sei gutzuheissen und der Entscheid des Gemeinderates der EG Solothurn sei aufzuheben und der obgenannte Plan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) sei in der aufgelegten Form nicht zu bewilligen. Eventualiter sei der Kostenentscheid der Vorinstanz aufzuheben oder, falls der Kostenentscheid nicht aufgehoben würde, subeventualiter seien die Verfahrenskosten für das Einspracheverfahren zu reduzieren. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

In der Stellungnahme vom 3. Juli 2004 hat die Credit Suisse Asset Management Funds, Giesshübelstrasse 30, 8070 Zürich, v.d. Furgler, Rechsteiner, Fässler, Rechtsanwälte, Unterer Graben 1, 9001 St. Gallen, in ihrer Eigenschaft als Beschwerdegegnerin die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer beantragt. Die

Vorinstanz hat mit Schreiben vom 8. Juli 2004 zur Beschwerde Stellung genommen und ebenfalls deren kostenfällige Abweisung beantragt.

Die beiden Stellungnahmen wurden den Beschwerdeführern zur Kenntnisnahme mit Schreiben vom 30. Juli 2004 zugestellt. Für die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit diese rechtlich relevant sind, auf die nachfolgenden Erwägungen, im Übrigen auf die Akten verwiesen.

Die Durchführung eines Augenscheines wurde von den Parteien nicht beantragt. Der Sachverhalt ist hinreichend klar. Es wird aufgrund der Akten und der Ortskenntnisse entschieden.

## 2.2 Rechtliches

Gemäss § 18 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG; SR 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie 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 auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

## 2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Der Regierungsrat ist nach § 17 Abs. 1 PBG zur Beurteilung der Sammelbeschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 27. April 2004 zuständig. Die Beschwerde ist form- und fristgerecht eingereicht worden. Die Beschwerdeführer haben alle am Einspracheverfahren teilgenommen und sind formell beschwert. Nach § 12 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) ist zur Verwaltungsbeschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. In der Beschwerdebegründung vom 7. Juni 2004 sind drei Personen, welche noch in der Beschwerdeanhebung vom 10. Mai 2004 als Beschwerdeführer genannt waren, nicht mehr am Verfahren beteiligt. Mit der Legitimation der verbleibenden 29 Beschwerdeführer verhält es sich wie folgt: Beschwerdeführer Fröhlicher Urs (Beschwerdeführer Nr. 17) mit Wohnsitz in Bellach ist Grundeigentümer der Liegenschaft Schänzlistrasse 4. Die Beschwerdeführer Nrn. 2 – 16, und 18 – 29 sind alle Mieter in den Liegenschaften Schänzlistrasse 2, 4, 6 und 14. Die Beschwerdeführer Nrn. 2 – 29 sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Planungsperimeter zweifellos zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerden Nrn. 2 – 29 ist einzutreten.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer führt zur Legitimation von Beschwerdeführer Alex Oberholzer, der an der St. Niklausstrasse 21 wohnt, folgendes aus: “Beschwerdeführer Nr. 1 legitimiert sich als Einwohner der Stadt und Mitglied des Einwohnergemeinderates, resp. der Planungsbehörde. Als Behördemitglied ist er von der teilweisen Aufhebung der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der er nicht zugestimmt hat, mehr als jedermann betroffen.” Die Beschwerdegegnerin hält

diesbezüglich fest, dass die Eigenschaft als Mitglied einer städtischen Behörde keine zusätzliche Beschwerdelegitimation begründet. Mit Recht. Es ist augenfällig, dass Alex Oberholzer mit Wohnsitz an der St. Niklausstrasse 21 in keiner Art und Weise mehr als die Allgemeinheit vom Teilzonen- und Gestaltungsplan betroffen ist. Das Argument, dass er bloss aufgrund seiner Mitgliedschaft beim Gemeinderat der EG Solothurn bzw. der Planungsbehörde und aufgrund seines Unterliegens im politischen Prozess in seinen eigenen Interessen mehr als die Allgemeinheit betroffen wäre, kann nicht nachvollzogen werden. Nach § 12 VRG muss eine persönliche Betroffenheit als Abgrenzung zur Populärbeschwerde nachgewiesen werden. Der Versuch, den Kampf gegen politische Niederlagen unter Zuhilfenahme des öffentlichen Verfahrensrechts weiterzuführen, schlägt fehl. Organfunktionen können nicht Gegenstand der auf Individualrechte zugeschnittenen Verwaltungsbeschwerde sein. Auf die Beschwerde von Alex Oberholzer ist nicht einzutreten.

Nach §§ 37, 39 i.V.m. 77 VRG und § 101 ZPO hat Beschwerdeführer Oberholzer die Verfahrenskosten für den Nichteintretensentscheid zu tragen. Sie belaufen sich auf Fr. 200.--. Ebenfalls hat er der Beschwerdegegnerin, die sich ausdrücklich zu der Legitimation des Beschwerdeführers ausgedrückt hat und in diesem Punkt obsiegt, eine Parteientschädigung auszurichten, die sich auf Fr. 100.-- beläuft.

2.3.2 Anlässlich der Ortsplanungsrevision 2002 wurde ein Teil des Kreuzackerparks der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Ausnützungsziffer (AZ) quartiermasstäblich (OeBAb), zugeordnet. Die Fläche dieser Zone betrug rund 4000 m<sup>2</sup> (etwa 100m x 40m). Nun soll mit dem vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplan die bisherige OeBAb Zone teilweise mit einer Fläche von rund 1600 m<sup>2</sup> der Zone OeBAa (AZ 0.3) und der restliche (östliche) Teil der Kernzone zugewiesen werden. Im nördlichen Teil des Perimeters wird durch die Kernzone die bisherige Freihaltezone (Fh) teilweise verschmälert.

Die Beschwerdeführer bringen vor, dass die Rechtssicherheit und die Planbeständigkeit der im Jahre 2002 genehmigten Ortsplanung (noch) keine Teilzonenplanänderung zulasse (Ziff. 1 - 3 der Beschwerdeschrift). Der neue Zonenplan der Stadt Solothurn sei vom Regierungsrat am 19. März 2002 genehmigt worden. Die vom Bundesgericht geforderten erheblichen Änderungen in den rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnissen für eine Planänderung würden nicht vorliegen. Der Verabschiedung von Legislaturzielen komme keine Rechtsverbindlichkeit zu. Das öffentliche Interesse an der Realisierung des Projektes sei nicht rechtsgenügend ausgewiesen. Einer Planänderung nach so kurzer Zeit müsste einerseits eine überarbeitete Bedarfsplanung der OeBA-Zonenreserven der Stadt Solothurn und andererseits eine gesamtheitliche Planung des Kreuzackerquais vorausgehen. Beides liege nicht vor.

Der Gemeinderat verweist in seiner Stellungnahme vom 8. Juli 2004 diesbezüglich auf seinen Einspracheentscheid vom 17. April 2004 und führt aus, dass seines Erachtens die Voraussetzungen zur Planänderung klar erfüllt seien.

Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Die Ortsplanung ist in der Regel alle 15 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so müssen die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden (Art. 21 Abs. 2 RPG). Damit steht fest, dass bei einer erheblichen Veränderung der Verhältnisse der Grundsatz der Planbeständigkeit in den Hintergrund tritt (BGE 124 II 396). Nachfolgend ist zu prüfen, ob tatsächlich erhebliche Änderungen in den rechtlichen oder tatsächlichen

Verhältnissen vorliegen, welche einer Planänderung Vorrang vor der Planbeständigkeit geben würden. Zu berücksichtigen ist ausserdem, wie einschneidend sich die beabsichtigte Planänderung für die Beschwerdeführer auswirkt. Je schwächer sich eine geplante Planänderung für die Beschwerdeführer auswirkt, umso weniger streng wird der Massstab an die Erheblichkeit der vorgebrachten Gründe anzulegen sein. Die Anforderung an das Vorliegen von erheblich geänderten Verhältnissen steigt direkt proportional mit der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigung, welche den Betroffenen durch die Planänderung drohen könnte. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Planänderung wird ebenfalls über die Auswirkungen auf die bestehende Zonenplanung zu befinden sein.

Aufgrund der Akten ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Zonenplan und der Verabschiedung zuhanden der Genehmigung durch den Regierungsrat (Gemeinderat im Juni 2001) das Projekt Seminarmeile noch nicht so weit gediehen war, als dass planerisch darauf bereits hätte reagiert werden können. Dazumal war noch nicht einmal der Standort eines allfälligen Seminarhotels bekannt. Dies wäre aber unabdingbare Voraussetzung für eine konkrete Änderung oder Anpassung des Zonenplanes gewesen. Ebenfalls steht fest, dass die vorgängige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Solothurn aus dem Jahre 1984 datiert. Der Abschluss der Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Solothurn im Jahr 2002 war also in zeitlicher Hinsicht dringend geboten. Sogar das sichere Wissen, dass sich im Zusammenhang mit dem Projekt „Seminarmeile“ in absehbarer Zeit eine Planänderung abzeichnen würde, hätte für eine weitere Verzögerung der fälligen Ortsplanungsrevision voraussichtlich keine Rechtfertigung geboten. Bei einer anderen Betrachtungsweise würden durch neue Projekte oder Planungsabsichten oder gar geänderte Verhältnisse Ortsplanungsrevisionen immer wieder hinausgezögert, bis schliesslich eine Rechtsverletzung (Art. 21 Abs. 2 RPG, Nichterlass der Ortsplanungsrevision) vorläge. Die gleiche gesetzliche Bestimmung (Art. 21 Abs. 2 RPG), welche eine gewisse Planbeständigkeit anvisiert, auferlegt der Vorinstanz unter Umständen aber auch die Pflicht, eine umfassenden Ortsplanungsrevision abzuschliessen, obwohl nach relativ kurzer Zeit von der Planungsbehörde wieder eine (untergeordnete) Planänderung in Betracht gezogen werden muss. Dieser Umstand ist bei der Interessenabwägung ebenfalls zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat hat die Idee der Seminarmeile in seine Legislaturziele 2001 – 2005 aufgenommen (Beschluss vom 29. Januar 2002). Unter dem Titel „Profilierung der Stadt Solothurn als attraktives Kongress- und Tagungszentrum“ hat er Massnahmen für die „Planung der Seminarmeile mit einheitlichem Konzept unter Führung der EGS“ und deren Realisierung beschlossen. Dies sind, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer, neue, planerisch relevante und beachtliche Umstände, welche vorgängig bei der Ortsplanungsrevision noch nicht bekannt waren. Diese neue Absicht der Planungsbehörden kann von den Beschwerdeführern nicht lediglich mit einem Verweis auf einen Bundesgerichtsentscheid (1P.611/2001 vom 25. Januar 2002) und dem zitierten Satz „Eine gewandelte Einstellung der Planungsorgane hinsichtlich der Wünschbarkeit einer bestimmten Nutzung vermag für sich allein nicht eine Änderung nach kurzer Zeit zu rechtfertigen“ abgetan werden. Bei dem diesem Zitat zugrunde liegenden Sachverhalt ging es um ein vermeintliches öffentliches

Interesse an einer Planänderung, welches durch den Gesinnungswandel der Bevölkerung gegenüber den Nutzungsmöglichkeiten von Bauland und bezüglich des Baustils und infolge Fehlens von sachlichen Gründen nicht begründet zu werden vermochte (Umzonung einer dreigeschossigen Zone in eine zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone). Die eingereichte staatsrechtliche Beschwerde des Grundeigentümers wurde vom Bundesgericht gutgeheissen (siehe BGE 109 Ia 113, E. 3). Jener Fall ist mit dem vorliegenden nicht vergleichbar. Hier handelt es sich um eine Zonenplanänderung im Einvernehmen, ja sogar auf Begehren der Grundeigentümer, dort widersprach die angestrebte

Planänderung den Interessen des Grundeigentümers. Hier geht es um planungsrechtlich relevante neue Zielsetzungen der Planungsbehörde, dort um einen Gesinnungswandel in der Bevölkerung. Die Vorinstanz führt aus, dass die Träger der Schutzrichtung der massgeblichen Bestimmungen (Eigentümer) mit der Planänderung einverstanden sind, weshalb das Argument der Rechtssicherheit nicht von wesentlicher Bedeutung sein könne. Dem ist beizupflichten.

Die Vorinstanz führt aus, dass das öffentliche Interesse an der Seminarmeile durch den Umstand bestätigt wurde, dass die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Solothurn am 9. Dezember 2003 dem Tauschvertrag und der Grundstückparzellierung für das Seminarhotel zwischen der Stadt und dem Kanton Solothurn und dem Grundstücksverkauf für das Seminarhotel an die Beschwerdegegnerin zugestimmt hat. Der Regierungsrat hat am 24. Februar 2004 beschlossen, der privaten Investorin das für den Bau des Seminarhotels nötige Land zu verkaufen. Der Kaufvertrag sei am 25. Februar 2004 öffentlich verkündet worden. Damit sei der wesentlichste Grund für die Umzonung geschaffen. Beide Gemeinwesen, sowohl Stadt als auch Kanton, hätten ihr Interesse fallen gelassen, auf der besagten Parzelle eine eigene öffentliche Baute errichten zu wollen. Durch diesen Landverkauf liege faktisch eine neue, völlig andere Sachlage vor. Wesentlich sei weiter, dass es sich um eine Zonenplanänderung im Einvernehmen respektive auf Begehren der Grundeigentümer selbst handle. Dem ist Folgendes hinzuzufügen. Eine OeBA-Zone nach § 34 PBG nimmt bezüglich der Planbeständigkeit im Vergleich zu den übrigen Zonen (Wohn-, Kern-, Gewerbe- und Industriezonen, §§ 30 ff. PBG) eine gewisse Sonderstellung ein. Normalerweise gilt für private Eigentümer von Land, das in den Erschliessungsplänen für öffentliche Bauten bestimmt ist, ein Bauverbot (§ 41 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer unterliegen ebenfalls der Abtretungspflicht nach § 42 Abs. 1 PBG. Wenn das Gemeinwesen das Land nicht gütlich oder auf dem Weg der Enteignung erwirbt, kann der Grundeigentümer nach einer von ihm angesetzten Frist verlangen, dass nach Ablauf von fünf Jahren sein Grundstück einer anderen Zone zugeteilt wird (§ 34 Abs. 2 PBG). Die Planbeständigkeit bzw. die Rechtssicherheit haben angesichts dieser Bestimmungen bei einer OeBA-Zone nicht genau den gleichen Charakter wie bei den übrigen Zonen. Fällt nun das öffentliche Interesse des Gemeinwesens an der Beibehaltung einer OeBA-Zone dahin, so soll das Land möglichst rasch in eine andere Zone überführt werden.

Die planungsrechtlichen tatsächlichen Voraussetzungen haben sich erheblich geändert. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer und des Verweises auf Friedrich Dürrenmatt (Der Besuch der alten Dame) ist das grosse öffentliche Interesse sowohl durch die mittlerweile konkreten Planungsabsichten als auch durch den Landverkauf an den Investor durch die Gemeinwesen genügend manifestiert.

Mit einer Rahmenvereinbarung vom Juni 2002 (also drei Monate nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch den Regierungsrat) entschlossen sich der Kanton, die Stadt Solothurn und die Investorin zur Suche eines geeigneten Standortes für das Seminarhotel. In der Folge wurde ein zweistufiger Planungswettbewerb durchgeführt. Das Seminarhotel ist Teil der ebenfalls im öffentlichen Interesse liegenden Seminarmeile. Dass die Planungsbehörde erhöhte Hotelkapazitäten anstrebt und eine stärkere Positionierung der Stadt Solothurn als Seminar- und Tagungsort anstrebt, ist nachvollziehbar. Die Gemeinden verfügen als Planungsträgerinnen im Rahmen des eidgenössischen und kantonalen Rechts und der übergeordneten Planung über einen Ermessensspielraum, innerhalb dessen sie aufgrund politischer Beurteilung frei entscheiden können. Mit dem Abschluss des zweistufigen Wettbewerbes, dem Verkauf des Grundstücks an den Investor und den nun konkretisierten planerischen Zielsetzungen drängt sich aus planerischen Gründen eine Planänderung geradezu auf.

Die bestehende OeBA lässt auf der in Frage stehende Parzelle bereits heute eine Überbauung zu. Eine Baute mit mehr als drei Geschossen ist gestaltungsplanpflichtig. Die AZ, quartiermassstäblich, lässt bereits heute schon sechsgeschossige Bauten zu. Mit der Teilzonenplanänderung wird die Nutzungsmöglichkeit erweitert. Nach Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) wird neu der Bau eines achtgeschossigen Seminarhotels möglich sein. Im Hinblick auf die Beibehaltung der bereits heute schon zulässigen Nutzungsmöglichkeit ist die erweiterte Nutzung vertretbar. Die Eigentumsrechte des Beschwerdeführers Fröhlicher Urs (die Liegenschaft Schänzlistrasse 4) werden, wenn überhaupt, höchstens geringfügig tangiert. Einzig, und das wird sicher ein Hauptgrund für die vielen Beschwerden der Mieter sein, wird ihnen die schöne Aussicht auf die St. Ursen Kathedrale genommen. Allein, ein ungeschmäleretes Recht auf Aussicht besteht nicht. Auch einem Teil der Anwohner an der Niklaus-Konrad-Strasse ist die Sicht auf die St. Ursen Kathedrale versperrt, allerdings wegen der Gebäude, welche von den Mietern bewohnt werden.

Der Planänderung gebührt aus diesen Erwägungen vor der Planbeständigkeit Vorrang. Es liegen gewichtige Gründe für eine Planänderung vor. Geringfügige Zonenanpassungen und Erweiterungen sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch nach einer erst vor kurzem erfolgten Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung zulässig, sofern diese die bestehende Zonenplanung nur in untergeordneten Punkten ergänzen und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint (vgl. 1A.193/2001, Urteil vom 6. Mai 2002). So verhält es sich auch hier. Ein öffentliches Interesse könne nicht nur an der Schaffung von Anlagen für den Breitensport bestehen, sondern auch für Sportanlagen, die von einem eingeschränkteren Benutzerkreis in Anspruch genommen werden, aber grundsätzlich jedermann offen stehen. Dies gelte auch dann, wenn die Anlagen privat und gewinnstrebig betrieben würden (BGE a.a.O.). Diese Überlegungen dürfen umso mehr auch für Teilzonenplanänderungen gelten, welche keine Neueinzonungen nach sich ziehen.

Die Beschwerdeführer vertreten die Auffassung, dass dieser Planänderung eine überarbeitete Bedarfsplanung der OeBA-Zonenreserven vorausgehen sollte. Eine Leitbilddiskussion habe nicht stattgefunden. Die Vorinstanz führt aus, dass sie über genügend Grundstücke in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen verfügt. Eine solche Planänderung mache keine Grundsatzdiskussion notwendig. Die Ausführungen der Vorinstanz treffen zu. Bei der in Frage stehenden Zone handelt es sich um eine Fläche von nur etwa 4000 m<sup>2</sup>, einem sehr geringen Anteil der bisherigen OeBA-Zonenfläche. Eine grundsätzliche Überarbeitung der OeBA-Zone ist aufgrund dieser Planänderung mit Sicherheit nicht notwendig.

Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

2.3.3 Die Beschwerdeführer rügen im Weiteren, dass das Projekt hinsichtlich städtebaulichen und architektonischen Kriterien den Voraussetzungen an einen Gestaltungsplan nach §§ 44 PBG nicht entspreche. Das Projekt sei überdimensioniert und sprengte die im neuen Zonenreglement statuierte Quartiermassstäblichkeit in einer wenig überzeugenden Art und Weise (§ 145 PBG, § 63 KBV). Ein erheblicher Ermessensspielraum in der Beurteilung, was denn eine architektonisch und städtebaulich gute Überbauung sei, werde nicht in Abrede gestellt. Die Durchführung eines Wettbewerbes sei in der Regel ein geeignetes Verfahren, um Lösungen zu finden, die solch hohen Anforderungen möglichst nahe kommen. Die Planungsbehörde habe die städtebaulich und architektonisch gute Überbauung zu begründen. Vorliegend lasse aber die Art und Weise, wie der Wettbewerb durchgeführt worden sei, erhebliche Zweifel aufkommen, ob dieses Verfahren tatsächlich so geeignet gewesen sei.

Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Sie können die Zahl, die Art, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen (§ 44 Abs. 1 und 2 PBG).

Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat den vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplan auf seine Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Vorgängig wurde ein Wettbewerb als zweistufiges Verfahren öffentlich ausgeschrieben. Im Jurybericht vom 3. Juni 2003 (S. 16) wird festgehalten, dass die Jury mehrheitlich beschliesst, das Projekt Nr. 3 Stadtmarke zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Der Jurybericht wurde von 16 Mitgliedern unterzeichnet (S. 17).

Inwiefern der vorliegende Plan die Voraussetzungen an die Recht- und Zweckmässigkeit nach § 18 Abs. 2 PBG nicht erfüllen soll, wird von den Beschwerdeführern nicht dargelegt. Der Regierungsrat sieht, insbesondere nach der Durchführung eines öffentlichen Wettbewerbs mit einer Fachjury, ohne triftige Gründe keine Veranlassung, in das Ermessen der Gemeinde bzw. in ihre Autonomie einzugreifen. Die Ausführungen im Jurybericht vom 3. Juni 2003 als auch die Ausführungen der Vorinstanz im Einspracheentscheid sind sachlich vertretbar und nachvollziehbar. Die Vorinstanz begründet die städtebauliche Haltung, den Bau als Solitär auf die Altstadt ausgerichtet in den Park zu stellen. Der Baukörper orientiere sich an der historischen Situation der barocken Schanzen, ein charakteristisches, städtebauliches Verhalten für Solothurn. Aufgrund der vorgesehene Nutzung (100 Hotelzimmer) und der angestrebten Erscheinung als „Solitär“ hat die Baute zwangsläufig gewisse Dimensionen zu erreichen, um überhaupt als solche in Erscheinung zu treten. Als weitere positive Auswirkung verbleibt für die Aufwertung des Stadtparkes (von der Rötibrücke bis und mit Kreuzackerpark) mehr Raum. Die Vorinstanz hat ebenfalls berücksichtigt, dass der Stadtpark bei dem Projekt Stadtmarke als zusammenhängende Fläche mit möglicher Rücksicht auf die bestehenden Bäume das Gefühl einer Oase vermitteln könne. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen nach § 44 Abs. 1 PBG, weil nebst den architektonischen Voraussetzungen bzgl. des Hotelbaukörpers insbesondere auch die Einbindung des Parks im vorliegenden Projekt zu berücksichtigen ist. Eine Rechtswidrigkeit bzw. eine offensichtliche Unzweckmässigkeit kann nicht festgestellt werden. Die Beschwerde ist diesbezüglich ebenfalls abzuweisen.

2.3.4 Die Beschwerdeführer rügen den Kostenentscheid der Vorinstanz. Das vorausgegangene Einspracheverfahren sei kein Rechtsmittelverfahren, sondern allfällig Betroffenen würde im Hinblick auf den Erlass des Nutzungsplanes das rechtliche Gehör gewährt. Die Bestimmung im städtischen Gebührentarif bilde keine rechtliche Grundlage für die Erhebung von Verfahrenskosten. Eventualiter seien die gesprochenen Kosten im Sinne der Verhältnismässigkeit zu reduzieren.

Die Vorinstanz verweist auf ein Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 27. November 2000 und beantragt die Abweisung der Beschwerde.

Der Regierungsrat hat mit RRB Nr. 1716 vom 29. August 2000 eine Beschwerde, die sich gegen die Auferlegung von Kosten im Einspracheverfahren vor dem Erlass eines Nutzungsplanes gerichtet hat, abgewiesen. In der Folge hat das Verwaltungsgericht im erwähnten Entscheid die dagegen gerichtete Beschwerde ebenfalls abgewiesen.

§ 37 VRG bestimmt, dass das Verwaltungsverfahren vor erster Instanz unentgeltlich ist, sofern nichts anderes bestimmt ist. Die spezialgesetzliche Regelung bleibt somit vorbehalten. Die Einwohnergemeindeversammlung der Stadt Solothurn hat am 28. Juni 1994 den Gebührentarif/GT beschlossen. Das Erfordernis eines Gesetzes im formellen Sinn ist mithin erfüllt.

§ 1 GT hält fest, dass für Tätigkeiten der Behörden und Verwaltung Gebühren nach diesem Tarif erhoben werden. Vorbehalten bleiben die Gebührevorschriften der speziellen Reglemente und Gesetzgebung. Im Abschnitt II "Gebühren der Behörden und der Verwaltung", Unterabschnitt "1. Gemeinsame Gebühren" sieht § 18 unter dem Marginale "Einsprachen, Beschwerden und Rekurse" "Entscheidgebühren im Rechtsmittelverfahren von Fr. 100.-- bis Fr. 5'000.-- " vor.

Der Sachverhalt als auch die Beurteilung des vorliegenden Rechtsbegehrens sind identisch mit dem erwähnten RRB Nr. 1716 vom 29. August 2000 (Teilzonen- und Gestaltungsplan „Campingplatz und Bootshafen Innere Mutten“). Gestützt auf diesen Entscheid und das erwähnte Verwaltungsgerichtsurteil in der gleichen Sache sieht der Regierungsrat keine Veranlassung, vorliegend eine andere rechtliche Beurteilung vorzunehmen. Die nachfolgende Begründung deckt sich mit dem identischen Wortlaut des erwähnten RRB's.

Die Meinungen über die Rechtsnatur der Einsprache gehen in der Lehre leicht auseinander. Gemäss den von den Beschwerdeführern zitierten Schürmann/Hänni erfüllt die Einsprache im Gefüge des Verfahrens eine doppelte Aufgabe, indem sie die formalisierte Ausübung des Anspruches auf rechtliches Gehör darstelle. Insofern sei die Einsprache nicht Rechtsmittel, denn sie richte sich nicht gegen eine Verfügung. Umgekehrt öffne die Einsprache auch das Tor zum (späteren) Rechtsmittelverfahren (i.d.S. Schürmann/Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, Bern, 1995, S. 411). Peter Dilger bezeichnet die verwaltungsrechtliche Einsprache und Beschwerde als Rechtsmittel sowohl der kantonalen als auch der Bundesverwaltungsrechtspflege. Mit der Einsprache werde die betreffende Behörde veranlasst, die beabsichtigte oder vorläufig getroffene Anordnung im Lichte der Einsprache zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren oder ganz davon abzusehen (Peter Dilger, Raumplanungsrecht der Schweiz, Zürich 1981, S. 507 f., m.w.H.). Einig sind sich die zitierten Autoren darin, dass die Einsprache eine formalisierte Ausübung des rechtlichen Gehöres ist.

Weitere Erläuterungen dazu erübrigen sich, rechtfertigt doch insbesondere die systematische Auslegung die Kostenaufgabe durch die Gemeinde. Das Marginale von § 18 GT nennt ausdrücklich "Einsprachen, Beschwerden und Rekurse". Selbst wenn man die Einsprache nicht als Rechtsmittel bezeichnen wollte, geht aus dem Randtitel doch hervor, dass die Gemeinde im Einspracheverfahren Gebühren erheben wollte. Eine andere Schlussfolgerung würde auch dem Wortlaut klar widersprechen.

Die Einsprache führt sicherlich zu einem Mehraufwand der entscheidenden Behörde. Unbestrittenmassen ist der Plan unabhängig von Einsprachen auf seine Rechtmässigkeit zu prüfen. Dies ist insbesondere auch Aufgabe der genehmigenden Behörde (in casu des Regierungsrates). Der Gemeinderat muss sich aber explizit mit den einzelnen Einsprachebegehren auseinandersetzen, diese prüfen und einen schriftlich begründeten Entscheid verfassen. Der im Anschluss daran ergangene Entscheid ist ausführlich und eingehend begründet. Mit dem Einspracheverfahren war ein nicht unbedeutender Arbeits- und Zeitaufwand verbunden, der die Kostenaufgabe von Fr. 800.-- durchaus nachvollziehbar macht. Die Beschwerde ist auch diesbezüglich abzuweisen.



2.3.5 Die Beschwerden sind abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. Nach §§ 37 und 39 VRG haben die Beschwerdeführer angesichts des Verfahrensausganges die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- zu tragen. Diese sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- zu verrechnen.

Die Beschwerdegegnerin hat sich durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen. Durch den Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin ebenfalls eine Parteientschädigung auszurichten. Der Aufwand des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin war nicht sehr gross, konnte er doch grösstenteils auf seine Ausführungen im Einspracheverfahren verwiesen. Die Parteientschädigung wird auf Fr. 500.-- festgelegt. Diese ist innerhalb von dreissig Tagen nach Zustellung dieses Entscheides durch die Beschwerdeführer zahlbar. Die Beschwerdeführer haften für die Ausrichtung der Parteientschädigung solidarisch.

#### 2.4 Prüfung von Amtes wegen

Grundlage für den Teilzonen- und Gestaltungsplan ist das aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Projekt für ein Seminarhotel. Die Würdigung des Projektes hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Aspekte fand im Wettbewerbsverfahren statt. Gestützt auf diese Vorgaben beurteilt der Regierungsrat den vorliegenden Nutzungsplan als recht- und zweckmässig im Sinne § 18 PBG. Für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren sind folgende Hinweise zu machen:

##### Einbau ins Grundwasser

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Gesuch für die wasserrechtliche Bewilligung für den Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel HGW resp. für die Ausnahmegewilligung für den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel MGW über die Baukommission der Stadt Solothurn beim Amt für Umwelt einzureichen. Die wasserrechtliche Ausnahmegewilligung kann insofern in Aussicht gestellt werden, dass der hierfür erforderliche Nachweis im Sinne von Anhang 4 GSchV im Gesuch erbracht wurde.

##### Belastete Standorte / Altlasten

Das Amt für Umwelt macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen von Baugrunduntersuchungen (Bericht Wanner AG vom 2. Dezember 2003) keine relevanten Belastungen des Untergrundes mit Fremd- oder Schadstoffen festgestellt wurden. Es sind somit keine speziellen Massnahmen im Zusammenhang mit allfälligen Belastungen zu treffen. Eine Begleitung der Baumassnahmen durch eine mit Altlastenfragen vertraute Fachperson ist jedoch notwendig. Im späteren Baugesuchsverfahren sind die folgenden Anträge zu berücksichtigen:

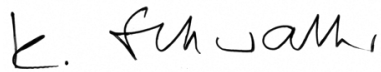
- Die Baumassnahmen sind durch eine mit Altlastenfragen vertraute Fachperson zu begleiten.
- Die Empfehlungen bezüglich der Aushubentsorgung gemäss Bericht Wanner AG (Kap. 7.1) sind umzusetzen.
- Sollten wider Erwarten erhebliche Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und das Amt für Umwelt unverzüglich zu benachrichtigen.

## Wasserbau

In der nordöstlichen Ecke des Untergeschosses wird der Gewässerabstand zur Aare von 10m (Bauverbotszone gemäss NHV § 32) nicht eingehalten. Eine Ausnahmegenehmigung durch das Amt für Umwelt kann im Baugesuchsverfahren in Aussicht gestellt werden. Der Näherbau darf den Schutzzweck und den Unterhalt nicht vereiteln (u.a. muss die Stabilität der Uferschutzmauer im Bau- und Endzustand nachgewiesen werden).

**3. Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan "Seminarhotel / Kreuzackerpark Ost" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.3 Auf die Beschwerde von Alex Oberholzer, St. Niklausstrasse 21, 4500 Solothurn, v.d. Rolf Harder, Rechtsanwalt, Solothurn, wird nicht eingetreten. Alex Oberholzer hat die Verfahrenskosten für den Nichteintretensentscheid von Fr. 200.-- zu tragen.
- 3.4 Alex Oberholzer, St. Niklausstrasse 21, 4500 Solothurn, v.d. Rolf Harder, Rechtsanwalt, Solothurn, hat der Credit Suisse Asset Management Funds, Giesshübelstrasse 30, 8070 Zürich, v.d. Furgler, Rechsteiner, Fässler, Rechtsanwälte, Unterer Graben 1, 9001 St. Gallen, eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 100.-- auszurichten.
- 3.5 Die Beschwerden Nrn. 2 - 29, v.d. Rolf Harder, Rechtsanwalt, Solothurn, werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- zu tragen. Den Beschwerdeführern wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.
- 3.6 Die Beschwerdeführer Nrn. 2 - 29, v.d. Rolf Harder, Rechtsanwalt, Solothurn, haben der Credit Suisse Asset Management Funds, Giesshübelstrasse 30, 8070 Zürich, v.d. Furgler, Rechsteiner, Fässler, Rechtsanwälte, Unterer Graben 1, 9001 St. Gallen, unter solidarischer Haftung eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 500.-- auszurichten.
- 3.7 Die EG Solothurn hat dem Amt für Raumplanung bis 30. September 2004 fünf mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde versehene Pläne zuzustellen.
- 3.8 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.9 Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'200.- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 4'223.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn belastet.



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.

**Kostenrechnung Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, 4500 Solothurn**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	4'200.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
		<u>Fr.</u>	
		4'223.--	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111132

**Kostenrechnung Rolf Harder, Bielstrasse 111, 4503 Solothurn**

(i.S. Beschwerdeführer Nrn. 2 - 29)

Kostenvorschuss:	Fr.	1500.--	(Fr. 1'500.-- von 119101 auf)
Verfahrenskosten			(KA 431032/A 80614 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr)	Fr.	1500.--	
		<u>Fr.</u>	
		0.--	

**Kostenrechnung Alex Oberholzer, St. Niklausstr. 21, 4500 Solothurn**

(v.d. Rolf Harder, Bielstrasse 111, 4503 Solothurn)

Verfahrenskosten:			
(inkl. Entscheidgebühr)	Fr.	200.--	((KA 431032/A 80614))
		<u>Fr.</u>	
		200.--	

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

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (tw)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2004/51)

Debitorenbuchhaltung BJD

Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amtschreiberei Solothurn, Rötistrasse 4, 4501 Solothurn, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften  
(später)

Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**

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

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Solothurn, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später),  
(Belastung im Kontokorrent) (**lettre signature**)

Stadtbauamt Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn

Baukommission Solothurn, 4500 Solothurn

Planungskommission Solothurn, 4500 Solothurn

Architektengemeinschaft Flury Rudolf Graf Stampfli Jenni, Postfach 524, 4502 Solothurn

Rolf Harder, Bielstrasse 111, 4503 Solothurn (3), mit Rechnung (**lettre signature**)

Furgler, Rechsteiner, Fässler, Rechtsanwälte, Unterer Graben 1, 9001 St. Gallen (2) (**lettre signature**)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan "Seminarhotel / Kreuzackerpark Ost" mit Sonderbauvorschriften)