

Regierungsratsbeschluss

vom 7. Dezember 2009

Nr. 2009/2285

Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Gestaltungsplan Höhenstrasse West – Riggbachstrasse mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Höhenstrasse West – Riggbachstrasse mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Der Gestaltungsplan sieht auf der Parzelle GB Olten Nr. 4988 den Bau von drei auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss stehenden, dreigeschossigen Baukörpern mit Attika vor. Die Einwohnergemeinde Olten (nachfolgend Vorinstanz) führte nach der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung vom 22. Februar 2008 bis 7. März 2008 ein Mitwirkungsverfahren durch. Vom 19. September 2008 bis 20. Oktober 2008 publizierte die Vorinstanz das Vorhaben. Es gingen 8 Einsprachen ein. Mit Beschluss vom 04. Mai 2009 wies der Stadtrat die Einsprachen ab, stimmte dem Plan zu und beantragte beim Regierungsrat dessen Genehmigung.

Gegen diesen Beschluss erhob Rechtsanwalt Walter Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn, am 13. Mai 2009 namens der nachfolgenden Beschwerdeführer beim Regierungsrat Beschwerde, mit dem Antrag den Gestaltungsplan Höhenstrasse West – Riggbachstrasse mit Sonderbauvorschriften aufzuheben bzw. nicht zu genehmigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge:

- René und Gerda Hotz, Zelglistrasse 12, 4600 Olten
- Mario und Rita Pietroboni, Zelglistrasse 14, 4600 Olten
- Marie-Louise Frank, Zelglistrasse 16, 4600 Olten
- Andrea Ulrich, Zelglistrasse 18, 4600 Olten
- Mirjam Meyer, Zelglistrasse 20, 4600 Olten
- Martin und Ursula Kernen, Zelglistrasse 22, 4600 Olten
- Louis Meier, Zelglistrasse 24, 4600 Olten

- Girolamo Majo, Zelglistrasse 28, 4600 Olten
- Peter und Edith Wullschleger, Riggerbachstrasse 62, 4600 Olten.

Die einlässliche Beschwerdebeurteilung datiert vom 10. Juni 2009, in der zusätzlich nachfolgende Personen als Beschwerdeführer aufgeführt wurden:

- Dino Rossi, Duschletenstrasse 28, 4654 Lostorf
- Andrea I. und Christian Wenger, Saelistrasse 131, 4600 Olten.

Die Vorinstanz schliesst in ihrer Vernehmlassung vom 3. Juli 2009 auf Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Am 10. September 2009 führte ein Vertreter des Bau- und Justizdepartements vor Ort einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Die Grundeigentümer von GB Olten Nr. 4988, Reto Bernasconi, Terrassenweg 28, 4600 Olten und Thomas Schwab, Tellstrasse 28, 4600 Olten, wurden als Beschwerdegegner zur Parteiverhandlung eingeladen und vorgängig mit den Verfahrensakten bedient. Sie beantragten sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Die übrigen Parteien hielten an ihren schriftlich gestellten Rechtsbegehren fest. Rudolf Bieri, Leiter Nutzungsplanung, Amt für Raumplanung, wurde als Auskunftsperson befragt. Die Beschwerdegegner gaben eine vom Vermessungs- und Ingenieurbüro Lerch Weber AG verfasste Profilierungskontrolle (07. September 2009) mit den gemessenen Terrainhöhen zu den Akten.

Mit Eingabe vom 21. September 2009 reichte der Architekt und Beschwerdegegner Thomas Schwab Ergänzungspläne zur Einfahrt der Autoeinstellhalle ein. Diese wurden zusammen mit der oben erwähnten Profilierungskontrolle den Parteien zur Kenntnis gebracht. Ihre Stellungnahmen datieren vom 1. Oktober 2009 (Stadt Olten) und 15. Oktober 2009 (Rechtsanwalt Keller).

Für die Begründung der Rechtsbegehren wird auf die Akten verwiesen. Soweit rechtserheblich wird in den nachfolgenden Erwägungen darauf eingegangen.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15 – 22 PBG in Kraft gesetzt werden (Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 2004, S. 9). Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 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 ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

2.3 Behandlung der Beschwerde

2.3.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Liegenschaften, die in unmittelbarer Nähe des Gestaltungsplanareals liegen und haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Ihre Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG steht grundsätzlich ausser Zweifel. Eine Ausnahme davon machen die Beschwerdeführer Dino Rossi, vgt. und Andrea I. und Christian Wenger, vgt. Sie wurden erst in der Beschwerdebegründung vom 10. Juni 2009 als Beschwerdeführer aufgeführt. In der innerhalb der Rechtsmittelfrist erhobenen Beschwerde vom 13. Mai 2009 finden sie keine Erwähnung. Ein späterer Beitritt in das Verfahren ist jedoch nicht möglich. Auf ihre Beschwerde ist zufolge Versäumung der Beschwerdefrist nicht einzutreten. Da die Beschwerde von allen Beschwerdeführern in einer gemeinsamen Beschwerdeschrift vorgetragen wurde, hat dies auf die inhaltliche Beurteilung der Sache keinen Einfluss. Die übrigen Beschwerdeführer sind legitimiert. Auf ihre Beschwerde ist einzutreten.

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Erstellung von Mehrfamilienhäusern in der Zone W2/0.5

Die Beschwerdeführer bringen vor, der Gestaltungsplan habe sich an der für die fragliche Fläche gemäss Zonenreglement zulässigen Bauweise zu orientieren und dürfe nicht beliebig von dieser abweichen. Der Gestaltungsplan sehe drei Mehrfamilienhäuser mit mutmasslich 12 oder noch mehr Wohnungen vor, dies in drei optisch viergeschossigen Bauten. Demgegenüber erlaube § 10 des Zonenreglements lediglich den Bau von Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäusern.

Die Vorinstanz führte am Augenschein vom 10. September 2009 aus, man habe sich bei der Beurteilung der Überbauungsart weniger am Wortlaut des Zonenreglements, als vielmehr am Mass der Nutzung orientiert. Die Abweichungen von der Grundnutzung seien gerechtfertigt. Auch die Beschwerdegegner sehen den Wortlaut des Zonenreglements nicht verletzt. Dieses schreibe die Bebauungsweise lediglich im Grundsatz vor und schliesse Baukörper mit mehr als zwei Wohneinheiten nicht explizit aus. Eine absolute Aussage zu der maximal zulässigen Anzahl Einheiten pro Baukörper fehle; insbesondere seien auch Reihen- und Terrassenhäuser zugelassen. Der Gestaltungsplan erlaube pro Baukörper maximal vier Wohneinheiten, jeweils eine pro Geschoss. Vom baulichen Charakter her könne somit wohl kaum vom klassischen Geschosswohnungsbau im Sinne eines Mehrfamilienhauses gesprochen werden. Eher seien die übereinandergeschichteten Wohneinheiten von der Grunddisposition her mit einem Terrassenhaus vergleichbar. Die Zone lasse eine solche Schichtung der Wohneinheiten in der Vertikalen ausdrücklich zu. Es gelte zudem anzumerken, dass die Attikageschosse mit dem dritten Obergeschoss zu einer Maisonettewohnung zusammengekoppelt würden, womit sich pro Baukörper noch drei Wohnungen ergäben.

GB Olten Nr. 4988 liegt in der zweigeschossigen Wohnzone 0.5 (W2/0.5), die für den Bau von Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäusern und öffentlichen Zwecken dienenden kleineren Bauten und Anlagen bestimmt ist. Sofern das Ortsbild nicht nachteilig verändert wird, können auch Reihenhäuser und Terrassenhäuser bewilligt werden (§ 10 des Zonenreglements der Stadt Olten; genehmigt mit RRB Nr. 2008/1222). Die vorliegende Planung sieht den Bau von drei Baukörpern mit je drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Attikageschoss vor, was auf keine der oben beschriebenen Bebauungsformen zutrifft, sondern als Mehrfamilienhaus zu qualifizieren ist. Eine Umgestaltung der

obersten Geschosse zu einer Maisonettewohnung, wie dies die Beschwerdegegner vorschlagen, vermag an der Charakteristik der Baute nichts zu ändern. Auch der Vergleich mit einer Terrassensiedlung ist nicht überzeugend. Terrassensiedlungen zeichnen sich dadurch aus, dass – bedingt durch die Hangneigung – horizontale Gebäudeabschnitte stufenförmig so versetzt sind, dass die Dachfläche eines vorgelagerten Gebäudeteils gleichzeitig als Terrasse für das darüberliegende Geschoss fungiert. Massgebend ist die Staffelung der Geschosse nach einer oder mehreren Seiten (RRB Nr. 2007/1992). Terrassensiedlungen sind aufgrund der beschriebenen Bauweise auf eine gewisse Hangneigung angewiesen, passen sich dadurch dem Gelände an und treten so weniger stark in Erscheinung als Baukörper, die in der Regelbauweise erstellt werden. Das vorliegende Projekt ist schon aufgrund seiner Gebäudehöhe und der fehlenden horizontalen Staffelung nicht mit einer Terrassensiedlung vergleichbar.

Die Vorinstanz hat in einem ähnlich gelagerten Fall (Gestaltungs- und Erschliessungsplan Grundstrasse – Im Grundhof; GB Olten Nr. 226) die Realisierung von Mehrfamilienhäusern in der Zone W2/0.5 nicht zugelassen, sondern verlangte eine Umzonung in die Zone W2/0.6, die keine Einschränkung zur Bebauungsweise enthält. Auch das Amt für Raumplanung teilte in jenem Fall diese Einschätzung. § 10 Ziff. 1 des Zonenreglements (W2/0.5) lasse keine Mehrfamilienhäuser zu. Im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens könne von diesem zentralen Kriterium nicht abgewichen werden, weshalb die Realisierung des Gestaltungsplanes die Anhebung der Grundnutzung auf W2/0.6 voraussetze (Vorprüfungsbericht zum Gestaltungs- und Erschliessungsplan Im Grundhof – Grundstrasse; GB Olten Nr. 226 vom 20. Dezember 2007). Unverständlicherweise hat das Amt für Raumplanung in seinem Raumplanungsbericht vom 21. Dezember 2007 zum Gestaltungsplan Höhenstrasse West – Riggerbachstrasse nur einen Tag später eine gegenteilige Meinung vertreten und das Projekt als recht- und zweckmässig bezeichnet. Dies ist mit Blick auf die Systematik des Zonenreglements und die Geschichte der Ortsplanung nicht richtig. Das Gestaltungsplanareal Höhenstrasse West – Riggerbachstrasse lag vor der Ortsplanungsrevision in der Eigenheimzone. Danach war der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern erlaubt und – sofern der Charakter der Zone nicht beeinträchtigt wurde – der Bau einer dritten Wohnung. Wie der Vertreter der Stadt Olten am Augenschein ausführte, wurde diese Vorgabe der Bebauungsweise als zu eng empfunden und deshalb durch die heutige Formulierung der Zone W2/0.5 ersetzt. Am Mass der Nutzung habe sich grundsätzlich nichts geändert. Der Vertreter des Amtes für Raumplanung bezeichnete das Projekt im Vergleich zur Grundnutzung als Quantensprung. Die nördlich an das Planareal angrenzenden Parzellen in derselben Zone wiesen eine sehr tiefe Nutzung auf. Die östlich angrenzende dreigeschossige Überbauung könne nicht als Referenzpunkt für die Einpassung in die Umgebung dienen, da sie in einer anderen Zone läge. Mit der gewählten Zonierung (W2/0.5) sei im Rahmen der letzten Ortsplanrevision ein Entscheid über das zulässige Nutzungsmass gefällt worden. Diesen Ausführungen ist zuzustimmen. Gestaltungspläne können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG). Die Abweichungen können die Nutzung, Erschliessung, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge, Geschosshöhe, Ausnützungs- oder Grünflächenziffern betreffen. Sie sind nur zulässig, wenn die Voraussetzungen einer (erhöhten) Zweckmässigkeit erfüllt sind und es darum geht, öffentliche und achtenswerte nachbarliche Interessen zu wahren. Zudem muss sich die besondere Ordnung des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften an der Grundnutzung nach Zonenplan orientieren, darf also nicht allzu stark davon abweichen. Trifft dies zu, so ist es unumgänglich, vorgängig zur Auflage oder gleichzeitig mit der Auflage des Gestaltungsplanes einen Teilzonenplan zu erlassen (§ 44 Abs. 4 PBG; Amt für Raumplanung, der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, 2004, S. 14). Mit der Schaffung der Zone W2/0.5 anstelle der Eigenheimzone wurden deren enge Bebauungsvorschriften zwar etwas gelockert, aber im Gegensatz

zur Zone W2/0.6 ist die Art der Bebauung nach wie vor Einschränkungen unterworfen. Überhaupt enthalten die Zonenvorschriften der Zonen W2/0.4, W2/0.5 und W2/0.6 eine eigentliche Kaskade der zulässigen Bebauungsformen. Mehrfamilienhäuser finden in der Zone W2/0.5 keine Erwähnung. Hätte die Planungsbehörde die Parzelle GB Olten Nr. 4988 einer Überbauung mit Mehrfamilienhäusern zugänglich machen wollen, hätte sie das Planareal im Rahmen der Ortsplanung in die Zone W2/0.6 umzonen müssen. Stattdessen hat sie die Parzelle der Zone W2/0.5 zugewiesen. Dieser Planungsentscheid ist massgebend. Es ist nicht zulässig, über einen Gestaltungsplan dieses grundlegende Unterscheidungskriterium zwischen den beiden Zonen auszuhebeln. Das vorliegende Projekt sprengt den Rahmen von § 44 Abs. 4 PBG und § 45 Abs. 2 PBG. Ob der Erlass eines Teilzonenplanes recht- und zweckmässig wäre und vor dem Hintergrund der erst kürzlich durchgeführten Ortsplanrevision dem Grundsatz der Planbeständigkeit entsprechen würde, ist nicht in diesem Verfahren zu prüfen. Die Beschwerde ist aus den genannten Gründen gutzuheissen und die Planung an die Stadt Olten zurückzuweisen. Im Hinblick auf eine Überarbeitung des Projektes und eine erneute inhaltliche Auseinandersetzung mit der Thematik, rechtfertigt es sich, die übrigen relevanten Rügen der Beschwerdeführer auch einer Prüfung zu unterziehen. Wie sich nachfolgend zeigt, wäre das Projekt auch ohne die fehlende Umzonung kaum einer Genehmigung zugänglich gewesen.

2.3.2.2 Überschreitung der Ausnützungsziffer / Geschossigkeit

Aus Sicht der Beschwerdeführer weicht die in der Planung vorgesehene Ausnützungsziffer (AZ) von 0.66 zu stark von der Grundnutzung ab. Vorinstanz und Beschwerdegegner halten dem entgegen, § 4 des Zonenreglements erlaube bei Gestaltungsplänen einen AZ – Bonus von 10 %. In Hanglagen sei in dieser Zone eine AZ von 0.6 zugelassen. Demzufolge bewege sich die AZ von 0.66 im Rahmen des Erlaubten.

Grundsätzlich sind diese Überlegungen der Vorinstanz nicht zu beanstanden. § 10 Ziff. 3 des Zonenreglements gewährt in der Zone W2/0.5 am Hang einen Ausnützungsbonus. Danach sind in Hanglagen mit mindestens 8 % Neigung talseits 3 Geschosse, eine talseitige Gebäudehöhe von 9.5 m und eine Ausnützungsziffer von 0.6 zugelassen. Ein Ausnützungsbonus von 10 %, wie ihn § 4 Ziff. 3 des Zonenreglements vorsieht, bewegt sich im Rahmen dessen, was praxisgemäss bei Gestaltungsplänen gewährt werden kann. Nicht zulässig ist hingegen die Art und Weise wie die Vorinstanz im vorliegenden Fall die Hangneigung ermittelt hat. Gemäss ihren Ausführungen am Augenschein habe man zur Bestimmung der Hangneigung sowohl beim Baukörper A an der Westfassade, als auch beim Baukörper C an der Ostfassade die Neigung gemessen und anschliessend den Mittelwert errechnet. Da sich der Hang auf dem Planareal durchschnittlich mehr als 8 % neige, könne der Ausnützungsbonus gewährt werden. Nach ständiger Praxis des Bau- und Justizdepartements ist bei einem Baukörper, soweit mit dem Mass der Hangneigung eine bestimmte Rechtsfolge verbunden ist, die vom Gesetzgeber geforderte minimale Neigung entlang jeder einzelnen in Hangrichtung verlaufenden Fassade einzuhalten. Würde bloss auf einen durchschnittlichen Wert abgestellt, könnte dies bei speziellen topographischen Verhältnissen zu stossenden Ergebnissen führen. So wäre es etwa denkbar, dass ein Baukörper in der Ebene in den Genuss eines Ausnützungsbonus kommt, nur weil das Terrain bei den benachbarten Baukörpern auf derselben Parzelle so stark geneigt ist, dass im Ergebnis über die gesamte Parzelle eine durchschnittliche Neigung von mehr als 8 % resultiert. Dieses Ergebnis dürfte auch bei Erlass von § 10 Abs. 3 des Zonenreglements nicht beabsichtigt gewesen sein. Die Bestimmung ist auf typische Hanglagen zugeschnitten, bei denen der Geländeverlauf die Erhöhung der talseitigen Geschosszahl und die damit verbundene Mehrnutzung rechtfertigt. An einer solchen Hanglage fehlt es im vorliegenden Fall zumindest im Bereich des Baukörpers A. Entlang dessen Westfassade beträgt die Neigung weniger als 8 % und zwar unabhängig davon, ob die Höhenangaben im Gestaltungsplan oder die vom amtlichen Geometer anlässlich der Profilierungskontrolle vom 7. September 2009 gemessenen Terrainhöhen zur Berechnung beigezogen werden. Ein Ausnützungsbonus im Sinne einer Erhöhung der Grundnutzung von 0.5 auf 0.6 fällt für den Baukörper A ausser Betracht.

Eine Übernutzung des Gestaltungsplanareals tritt aber auch bei den anderen beiden Baukörpern zu Tage. Die drei Vollgeschosse weisen entlang der Hauptfassade jeweils eine nicht an die Bruttogeschossfläche anrechenbare Loggia von 13.5 m² Grundfläche auf. Über dem 2. Obergeschoss erstreckt sich über die gesamte Breite des Baukörpers ein Attikageschoss mit einem Rücksprung von 4 m. Nach ständiger Praxis des Bau- und Justizdepartements wird ein Attikageschoss nur dann nicht zur Geschosszahl und damit zur Bruttogeschossfläche angerechnet, wenn es einerseits den gesetzlich vorgesehenen Rücksprung aufweist (§ 17^{bis} Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung; KBV; BGS 711.61) und andererseits auch architektonisch als Attika in Erscheinung tritt. Dieses Erfordernis ist nicht erfüllt, wenn der Rücksprung nicht frei ist von permanenten Bauteilen oder nicht fassaden-

bildende Vorbauten (wie z.B. Balkone) zum Rücksprung gezählt werden (Mitteilungsblatt des Bau- und Justizdepartements, 2005, S. 43). Gleiches muss für Loggien gelten, die je nach Grösse und Anordnung die Ablesbarkeit der Hauptfassade beeinträchtigen. Loggien werden gleich wie offene einspringende Balkone nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt (Anhang III KBV) und ermöglichen so tendenziell grössere Bauvolumen, wovon wiederum das Attikageschoss profitiert, das ohne Anrechnung an die Bruttogeschossfläche sich über die gesamte Breite des Baukörpers erstrecken kann. Die Ausbildung von Attikageschossen über nicht anrechenbaren Flächen ist daher nicht nur aufgrund des Erscheinungsbildes problematisch, sondern verträgt sich auch nicht mit Sinn und Zweck der Attikaregelung, indem die unteren Geschosse durch nicht anrechenbare Gebäudeteile eine möglichst grosse Grundfläche des Attikageschosses ermöglichen. Diese Problematik ist im vorliegenden Fall augenfällig. Die Loggien erstrecken sich jeweils über 1/3 der Fassadenlänge. Die Hauptfassade wirkt dadurch durchlöchert und lässt das Attikageschoss zu wenig als solches in Erscheinung treten. Es ist höchst fraglich, ob es sich beim vorliegenden Projekt bei den obersten Geschossen der Baukörper um ein Attikageschoss im Rechtssinne handelt. Bei einer Anrechenbarkeit des obersten Geschosses als Vollgeschoss wäre sowohl die zulässige Geschosszahl, als auch die Ausnutzungsziffer überschritten.

Die zulässige Geschosszahl wird beim Baukörper C auch durch die Abgrabung entlang des Sockelgeschosses überschritten. Untergeschosse sind nach § 17 KBV nur dann nicht als Geschoss anzurechnen, wenn sie am Hang in keinem Punkt mehr als 1.5 m über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Kleinere Terrainvertiefungen wie einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten, Licht- und Lüftungsschächte werden nicht mitgerechnet. Nach der Praxis des Bau- und Justizdepartements darf die Terrainvertiefung dabei max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 3 m breit sein. Diese Vorgaben werden beim Baukörper C nicht eingehalten. Das Sockelgeschoss ragt auf einer Breite von rund 11 m mehr als 1.5 m über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain. Das Sockelgeschoss wird somit zumindest im Bereich des Baukörpers C zum Vollgeschoss.

2.3.2.3 Gebäude- und Grenzabstände / Schattenwurf

Die Beschwerdeführer befürchten einen übermässigen Schattenwurf auf die benachbarten Liegenschaften. Anhand der Bauprofile sei festzustellen gewesen, dass der Schatten der geplanten Bauten noch um 12 Uhr mittags bis fast an die Südfassaden der Liegenschaften der Beschwerdeführer reichte. Die damit verbundene Beeinträchtigung sei massiv.

Das kantonale Bau- und Planungsrecht enthält keine speziellen Vorschriften zur maximal zulässigen Beschattungsdauer von Wohnungen. § 57 KBV formuliert lediglich allgemeine Anforderungen an den Schutz der Gesundheit (Wohnhygiene). Im Allgemeinen regeln Gebäudeabstandsvorschriften den einzuhaltenden Gebäudeabstand abschliessend. Mit dessen Einhaltung sind in Bezug auf den Schattenwurf auch die Anforderungen an die Wohnhygiene erfüllt (RRB Nr. 2008/555 vom 25. März 2008; Urteil des Verwaltungsgerichts vom 15. Juli 2009; VWBES.2009.107). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Gebäudeabstände zu den von einem allfälligen Schattenwurf betroffenen Liegenschaften betragen im Minimum 16 m (Abstand von der Hauptfassade des Baukörpers A zur am nächsten gelegenen Liegenschaft an der Zelglistrasse 28). Die kantonale Bauverordnung verlangt für 3-geschossige Bauten mit einer Gebäudelänge von 12.9 m einen Grenzabstand von 4.2 m (§ 22 Abs. 2 KBV in Verbindung Anhang II KBV), was gegenüber einer 2-geschossigen Wohnzone zu einem maximalen Gebäudeabstand von 10.2 m führen kann (unter der Voraussetzung, dass die massgebende Gebäudelänge bei den Nachbarliegenschaften die Maximalwerte

erreicht). Die Gebäudeabstände werden damit ohne Weiteres eingehalten. Vor diesem Hintergrund ist das eingereichte Schattendiagramm unbeachtlich, zumal dieses keine Anhaltspunkte liefert, die eine gegenteilige Betrachtungsweise zulassen.

Die von den Beschwerdeführern bemängelte Unterschreitung des gesetzlichen Gebäudeabstandes zwischen den Baukörpern B und C ist nicht zu beanstanden. Im Rahmen von Gestaltungsplänen können die gesetzlichen Gebäudeabstände zwischen den einzelnen Baukörpern innerhalb des Planperimeters unterschritten werden. Die Unterschreitung nimmt im vorliegenden Fall nicht ein solches Mass an, dass die Wohnhygiene im Baukörper B oder C beeinträchtigt würde. Gegenüber den nördlichen Nachbarparzellen sind die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten. Gleiches gilt für die Grenzabstände zu den öffentlichen Strassen Höhenstrasse West und Riggbachstrasse. Die Abstände der Bauten werden durch die Baubereiche des Gestaltungsplanes definiert (§ 140 Abs. 1 PBG). Die hier gewählte Lösung ist nicht zu beanstanden.

2.3.2.4 Einstellhalle

Die Beschwerdeführer bemängeln die Anordnung der Einfahrt zur Einstellhalle. Diese halte die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung nicht ein. In der Tat entspricht der Auflageplan nicht den Vorschriften von Anhang V KBV (BGS 711.611.5). Danach dürfen Ausfahrten auf öffentliche Strassen eine maximale Neigung von 15 % und auf dem letzten Meter eine maximale Neigung von 4 % aufweisen, sofern zwischen der Ausfahrt und der bestehenden Strasse ein Trottoir liegt. Die Beschwerdegegner reichten am 21. September 2009 Pläne zu den Akten, welche die Realisierbarkeit der Einfahrt anhand der gesetzlichen Vorgaben darlegen. Zur maximalen Neigung der Einfahrt führten sie aus, § 53 Abs. 4 KBV entspreche nur teilweise den grundlegenden Normen. Gemäss VSS-Norm SN 640 291a könne bei einer gedeckten Rampe auch eine maximale Längsneigung von 18 % zugelassen werden. Die maximale Längsneigung von 15 % gelte bei ungedeckten Rampen.

Die kantonale Bauverordnung unterscheidet nicht zwischen ungedeckten und gedeckten Rampen, sondern setzt ohne weitere Hinweise die maximale Längsneigung einer Einfahrt auf eine öffentliche Strasse auf 15 % fest. Der Hinweis auf eine VSS Norm fehlt (vgl. im Gegensatz dazu § 42 Abs. 3 KBV). Die maximale Längsneigung von 15 % ist deshalb auch bei gedeckten Rampen einzuhalten. Sofern der Gesetzestext nicht ausdrücklich auf die Anwendbarkeit technischer Normen verweist, vermögen diese die gesetzlichen Vorschriften nicht zu derogieren.

2.3.3 Kosten und Entschädigung

In Anwendung von § 37 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 77 VRG und § 101 ZPO (BGS 221.1) haben die unterlegenen Beschwerdegegner die Kosten des vorliegenden Verfahrens zu bezahlen. Sie erhielten als Grundeigentümer mit der Einladung zum Augenschein die Verfahrensakten und nahmen als Partei am Verfahren teil. Dass die oben beschriebenen Mängel der Planung erst im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat zu Tage getreten sind, haben auch die für die Planung verantwortliche Baudirektion der Stadt Olten und das vorprüfende Amt für Raumplanung zu vertreten. Es rechtfertigt sich deshalb, den unterliegenden Beschwerdegegnern nur die Hälfte der Verfahrenskosten aufzuerlegen. Die am Verfahren beteiligten Gemeindebehörden haben in der Regel keine Verfahrenskosten zu tragen (§ 37 Abs. 2 VRG). Die übrigen Kosten des Verfahrens trägt deshalb der Staat.

Die Kosten des vorliegenden Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) belaufen sich auf Fr. 1'500.00. Der Kostenanteil der Grundeigentümer von GB Olten Nr. 4988 beträgt total Fr. 750.00. Der Kostenvorschuss der Beschwerdeführer von Fr. 1'200.00 ist zurückzuerstatten.

Die obsiegenden Beschwerdeführer sind anwaltlich vertreten und stellen ein entsprechendes Begehren um Parteientschädigung. In Anwendung von § 39 VRG in Verbindung mit § 181 Abs. 1 des Gebührenrentarifs (BGS 615.11) und §§ 95 und 101 Abs. 1 ZPO haben die Grundeigentümer von GB Olten Nr. 4988 den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 700.00 (je Fr. 350.00) auszurichten. Der Vorinstanz wird aus den oben ausgeführten Gründen keine Parteientschädigung auferlegt.

3. Beschluss

3.1 Auf die Beschwerde von

- Dino Rossi, Duschletenstrasse 28, 4654 Lostorf
 - Andrea I. und Christian Wenger, Saelistrasse 131, 4600 Olten
- b.v.d. Rechtsanwalt Walter Keller, Rötistrasse 22, 4500 Olten

wird nicht eingetreten.

3.2 Die Beschwerde von

- René und Gerda Hotz, Zelglistrasse 12, 4600 Olten
 - Mario und Rita Pietroboni, Zelglistrasse 14, 4600 Olten
 - Marie-Louise Frank, Zelglistrasse 16, 4600 Olten
 - Andrea Ulrich, Zelglistrasse 18, 4600 Olten
 - Mirjam Meyer, Zelglistrasse 20, 4600 Olten
 - Martin und Ursula Kernen, Zelglistrasse 22, 4600 Olten
 - Louis Meier, Zelglistrasse 24, 4600 Olten
 - Girolamo Majo, Zelglistrasse 28, 4600 Olten
 - Peter und Edith Wullschleger, Riggenbachstrasse 62, 4600 Olten
- a.v.d. Rechtsanwalt Walter Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn

wird gutgeheissen.

3.3 Der Gestaltungsplan Höhenstrasse West – Riggenbachstrasse mit Sonderbauvorschriften wird an die Einwohnergemeinde der Stadt Olten zurückgewiesen.

3.4 Die Kosten des vorliegenden Verfahrens betragen Fr. 1'500.00. Die Grundeigentümer von GB Olten Nr. 4988 (Reto Bernasconi, p. Adr. Bernasconi Liegenschaften, Postfach 226, 4600 Olten und Thomas Schwab, p. Adr. werk 1 architekten und planer ag, Leberngasse 15, 4600 Olten) haben an die Verfahrenskosten je Fr. 375.00, d.h. total Fr. 750.00, zu bezahlen. Die übrigen Kosten des Verfahrens trägt der Staat. Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'200.00 ist zurückzuerstatten.

3.5 Die Grundeigentümer von GB Olten Nr. 4988 (Reto Bernasconi, p. Adr. Bernasconi Liegenschaften, Postfach 226, 4600 Olten und Thomas Schwab, p. Adr. werk 1 architekten und planer ag, Leberngasse 15, 4600 Olten) haben den Beschwerdeführern gesamthaft eine Parteientschädigung von Fr. 700.00 (je Fr. 350.00) auszurichten.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung **Rechtsanwalt Walter Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn**
(in Sachen René und Gerda Hotz und Kons., Olten)

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 1'200.00 (aus Konto 119101)
=====

Kostenrechnung **Reto Bernasconi, p. Adr. Bernasconi Liegenschaften, Postfach 226, 4600 Olten**
(in Sachen Gestaltungsplan Höhenstrasse West – Riggensbachstrasse mit
Sonderbauvorschriften)

Verfahrenskostenanteil
(inkl. Entscheidgebühr): Fr. 375.00 (KA 431000/A 81087)
=====

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

Kostenrechnung **Thomas Schwab, p. Adr. werk 1 architekten und planer ag, Leberngasse 15, 4600 Olten**
(in Sachen Gestaltungsplan Höhenstrasse West – Riggensbachstrasse mit
Sonderbauvorschriften)

Verfahrenskostenanteil
(inkl. Entscheidgebühr): Fr. 375.00 (KA 431000/A 81087)
=====

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (mg)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br; Beschwerde Nr. 2009/49)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (mw; zur Rückerstattung)

Amt für Raumplanung, Rudolf Bieri

Kantonale Finanzkontrolle

Stadt Olten, Rechtsdienst, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4603 Olten **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Walter Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

Reto Bernasconi, p. Adr. Bernasconi Liegenschaften, Postfach 226, 4600 Olten, mit Rechnung
(Einschreiben)

Thomas Schwab, p. Adr. werk 1 architekten und planer ag, Leberngasse 15, 4600 Olten, mit
Rechnung **(Einschreiben)**