

Regierungsratsbeschluss

vom 30. März 2010

Nr. 2010/607

Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften Grundstrasse – Im Grundhof / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften Grundstrasse – Im Grundhof zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften sieht auf der Parzelle GB Olten Nr. 226 den Bau von Mehrfamilienhäusern vor. Der Planperimeter ist unterteilt in 8 Baubereiche, einen Erschliessungsbereich und unüberbaubare allgemein und privat genutzte Grünflächen. Der Teilzonenplan sieht die Umzonung des noch unüberbauten Bereiches in die Zone W2/0.6 vor.

Das Amt für Raumplanung beurteilte in seinem Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2007 die Planung unter Vorbehalt der Anpassung der Grundnutzung (W2/0.6) als recht- und zweckmässig. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 19. September 2008 bis 20. Oktober 2008. Innerhalb der Auflagefrist gingen Einsprachen ein. Am 4. Mai 2009 wies der Stadtrat sämtliche Einsprachen ab und ersuchte den Regierungsrat um Genehmigung der Planung. Gegen diesen Entscheid gelangten folgende Personen mit Beschwerde an das Bau- und Justizdepartement (recte Regierungsrat):

1. Hans Georg Frey, Im Grundhof 1, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Stephan Glättli, LL.M., Martin Disteli-Strasse 9, Postfach 768, 4601 Olten
2. Bürgergemeinde Olten, Froburgstrasse 5, Postfach 260, 4603 Olten, v.d. Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten
3. Pro Natura Solothurn – Solothurnischer Naturschutzverband, Baselstrasse 12, 4500 Solothurn.

Die Beschwerdeführer beantragen im Wesentlichen die Aufhebung des stadträtlichen Entscheides vom 4. Mai 2009 und die Nichtgenehmigung der Planung; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Rechtsanwalt Strub stellt zusätzlich Eventualanträge zur Anpassung des Gestaltungsplanes bezüglich Waldabstand und Ausgestaltung des bestehenden Waldweges zu einem öffentlichen Geh- und Fahrweg für forstwirtschaftliche Zwecke.

Die Vorinstanz liess sich am 12. August 2009 zur Sache vernehmen und schliesst auf Abweisung der Beschwerden; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer.

Die Stellungnahme des Grundeigentümers von GB Olten Nr. 226, Hans Wyss, Grundstrasse 85, 4600 Olten, vertreten durch Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelingasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn, datiert vom 30. September 2009. Er beantragt die Abweisung der Beschwerden unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 10. November 2009 wies das Bau- und Justizdepartement den durch Rechtsanwalt Glättli gestellten Antrag auf ein externes Gutachten über die vorliegende Planung ab.

Am 5. Januar 2010 führte ein Vertreter des Bau- und Justizdepartements vor Ort einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Ein Vertreter des Amtes für Raumplanung und der zuständige Kreisförster wurden als Auskunftspersonen befragt. Die Parteien hielten an ihren schriftlich gestellten Rechtsbegehren fest.

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

2.2 Rechtliches

Nutzungspläne sind nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) durch den Regierungsrat zu genehmigen. 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 unzumutbaren 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).

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid eine falsche Rechtsmittelbelehrung angebracht. Beschwerden gegen Entscheide über Nutzungspläne sind nicht vom Bau- und Justizdepartement, sondern vom Regierungsrat zu behandeln. Da das Bau- und Justizdepartement dem Regierungsrat in Bau- und Planungssachen als instruierendes Departement Antrag stellt (§ 36^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen; VRG; BGS 124.11) ist den Beschwerdeführern aus der Einreichung der Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement bzw. aus der falschen Rechtsmittelbelehrung kein Nachteil entstanden.

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Formelles

2.3.1.1 Legitimation

Nach § 12 Abs. 1 bzw. Abs. 2 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges (kommunales) Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Der Beschwerdeführer Hans Georg Frey ist Eigentümer der Liegenschaft GB Olten Nr. 4790 und die Bürgergemeinde Olten ist Eigentümerin des Waldgrundstückes GB Olten Nr. 950. Beide Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe des Gestaltungsplanareals. Die Beschwerdeführer haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Ihre Legitimation im Sinne von § 12 VRG steht ausser Zweifel. Auf die frist- und formgerecht erhobenen Beschwerden ist einzutreten.

Vereine und Verbände sind zur Einsprache gegen bestimmte Vorhaben legitimiert, wenn es sich um beschwerdeberechtigte Organisationen nach dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) oder dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) handelt (vgl. Verzeichnis der beschwerdeberechtigten Organisationen; SR 814.076). Nach kantonalem Recht sind Regionalplanungsorganisationen und kantonale Vereinigungen zur Einsprache gegen Nutzungspläne legitimiert, die sich nach ihren Statuten vorwiegend dem Natur- und Heimatschutz oder der Siedlungs- und Landschaftsgestaltung widmen, sofern sie mindestens zehn Jahre vor Erhebung der Einsprache gegründet wurden (§ 16 PBG). Der Verband Pro Natura Solothurn wurde vor über vierzig Jahren gegründet, engagiert sich für den Naturschutz und ist die kantonale Sektion eines im schweizerischen Verzeichnis der beschwerdeberechtigten Organisationen aufgeführten Verbandes. Der Beschwerdeführer hat sich am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt. Auf seine frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist deshalb einzutreten.

2.3.1.2 Beweisantrag auf ein externes Gutachten

Rechtsanwalt Glättli stellt namens seines Klienten den Antrag, es sei durch einen unabhängigen, fachkundigen Berater ein Gutachten über den Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften Grundstrasse – Im Grundhof erstellen zu lassen. Er begründet diesen Antrag mit der aus seiner Sicht nicht vorhandenen Eingliederung der Planung in das bestehende Quartier. Dies sei ein zentraler Punkt, weshalb die Beurteilung der städtebaulichen Integration der Bauten in das Quartierbild angezeigt sei.

Der Antrag ist abzuweisen. Mit den vorhandenen Plangrundlagen, den Vorakten und den am Augenschein vom 5. Januar 2010 gemachten Feststellungen bestehen ausreichende Entscheidungsgrundlagen für die Beurteilung der Recht- und Zweckmässigkeit der Planung im Hinblick auf das Eingliederungsgebot von § 44 Abs. 1 PBG. Eines zusätzlichen Gutachtens bedarf es für die Klärung dieser Frage nicht.

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Waldabstand

Die Beschwerdeführer rügen eine unzulässige Unterschreitung des Waldabstandes. Zusammenfassend führen sie aus, die Planung widerspreche den gesetzlichen Vorgaben, beeinträchtige den Schutz des Waldes und dessen Bewirtschaftung. Zudem würden einzelne Bäume gefährdet oder in ihrem Wachstum behindert. Die Planung gefährde insbesondere den landschaftlichen und ästhetischen Wert des Waldrandes. In formeller Hinsicht rügen sie das Fehlen einer Ausnahmegewilligung. Diese hätte vorgängig eingeholt werden müssen. Zudem sei kein Ausnahmetatbestand ersichtlich, der eine Unter-

schreitung des gesetzlichen Waldabstandes rechtfertigen könne. Weder das Forstdepartement noch die Bürgergemeinde Olten hätten der Reduktion je zugestimmt.

GB Olten Nr. 226 ist an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze von Wald (Bannwald) umgeben. Die Bauzone reicht gemäss rechtsgültigem Zonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2008/1222) bis an die Waldgrenze. Der vorliegende Gestaltungsplan legt eine Waldabstandslinie fest, innerhalb derer keine Bauten und Anlagen wie Gartensitzplätze, Gartenanlagen, feste Spielplätze, Kompostplätze etc. zugelassen sind (Ziff. 14 Abs. 8 der Sonderbauvorschriften). Die Waldabstandslinie verläuft mehrheitlich in einem Abstand von 15 m zur Waldgrenze, wird an einigen Stellen aber unterschritten. So beträgt der Abstand im Baubereich D1 und D2 zwischen 12.5 m und 15 m. An der nordwestlichen Ecke des Baubereiches A2 beträgt der Abstand von der Hausbaulinie zur Waldabstandsgrenze 10 m, entlang der nordwestlichen Fassade desselben Baufeldes rund 14 m. Der Projektverfasser begründet die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes mit gestalterischen Überlegungen zur Bebauung des Planareals. Das vorliegende Projekt berücksichtige die Orientierung nach Süd-Ost und behalte so die Erkennbarkeit der Geländekammer bei, etwa im Gegensatz zu einem Vorgängerprojekt, das durch zwei hangparallele Gebäudezeilen keine Aus- und Durchsicht vom Fussweg am Waldrand und innerhalb der Bebauung zugelassen habe. Durch die Stellung der Bauten mit freien Sichtbezügen zwischen Wald und Stadt sei eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes unumgänglich. Dafür werde durch den Ausschluss des Freiraumbereiches von jeglicher baulichen Nutzung eine Art Waldrandschutzzone geschaffen.

Nach Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone schreiben einen angemessenen Waldabstand vor (Art. 17 Abs. 2 WaG). Nach § 2 Abs. 1 der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (VWW; BGS 931.72) haben Bauten und bauliche Anlagen den vom Gesetz oder der Nutzungsplanung vorgeschriebenen Abstand einzuhalten. Der gesetzliche Abstand beträgt 20 m. Die Festsetzung einer anderen Waldbaulinie im Rahmen eines Zonenplanes ist vorab aus Gründen der Raumplanung möglich (§ 141 Abs. 1 PBG). Einer Ausnahmegewilligung im Sinne von §§ 4 ff. VWW bedarf es entgegen der Meinung der Beschwerdeführer dazu nicht. Diese ist nur notwendig, wenn im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens vom gesetzlichen oder durch eine Waldbaulinie festgelegten Waldabstand abgewichen werden soll. Im vorliegenden Verfahren geht es hingegen um die Festsetzung dieser Waldbaulinie in einem Nutzungsplan. Dessen Recht- und Zweckmässigkeit sowie die angemessene Berücksichtigung der Interessen des Waldes sind im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung zu prüfen. Eine vorgängige Anhörung des Kantonsforstamtes oder des Waldeigentümers ist im geltenden Recht nicht vorgeschrieben. Die raumplanerische Zuordnung des Waldabstandsbereiches ist nicht Sache der Waldgesetzgebung (Urteil des Bundesgerichts 1A.128/2002, Erwägung 1.3). Der Waldeigentümer hat die Möglichkeit – wie vorliegend erfolgt – sich im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens gegen die Festsetzung der Waldbaulinie zur Wehr zu setzen.

Waldabstandsvorschriften bezwecken den Schutz des Waldes und der Waldränder vor Beeinträchtigung durch Bauten und bauliche Anlagen und deren Schutz vor Beeinträchtigung durch den Wald (§ 1 VWW). Die Interessen des Waldes sind insbesondere bei der Festsetzung einer vom gesetzlichen Abstand abweichenden Waldbaulinie im Lichte der von Art. 17 WaG geschützten Waldfunktionen zu beurteilen. Eine Beeinträchtigung der Waldfunktion durch eine Waldabstandsunterschreitung liegt vor, wenn eine oder mehrere der gesetzlich vorgeschriebenen Funktionen des Waldes ernsthaft gefährdet erscheinen oder eine solche Beeinträchtigung mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Es ist bei

Waldabstandsunterschreitungen im Gegensatz zu Rodungsbewilligungen nicht erforderlich, dass die Baute oder Anlage, die den gesetzlichen Waldabstand unterschreitet, standortgebunden ist. Massgeblich ist allein, ob die Baute oder Anlage die Erhaltung, Pflege oder Nutzung des Waldes beeinträchtigt (Bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Waldgesetzgebung 2000 – 2008; publiziert in URP 3/2009, S. 277).

Wie vom Beschwerdegegner zu Recht angeführt, hat die Gerichtspraxis bisher keinen abstrakten quantitativen Wert für einen Waldabstand genannt, dessen Unterschreitung regelmässig mit einer Beeinträchtigung der Waldfunktion verbunden wäre. So wurde etwa einer Unterschreitung des kantonalgesetzlichen Waldabstandes von 20 m um 5 m unter anderem mit der Begründung zugestimmt, dass die Kantone gemäss bundesrechtlichem Rahmen den Mindestabstand auch generell auf 15 m hätten festlegen können (Urteil des Bundesgerichts 1A.261/2005, E. 2.1). Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn hat einen Waldabstand zwischen 15.15 m und 17.74 m als nicht gravierend eingestuft und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse in einem Bereich sogar einen Waldabstand von 10 m als rechtmässig erachtet (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 17. August 2007; VWBES.2007.40). Die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes im Rahmen von Gestaltungsplänen ist auch auf dem Gemeindegebiet von Olten keine Seltenheit (vgl. Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Fustlig Ost, genehmigt mit RRB 2006/1105; Zonenplan Kleinholz, genehmigt mit RRB Nr. 1997/700). Massgebend sind die konkreten Verhältnisse vor Ort.

Die Waldeigentümerin und hierortige Beschwerdeführerin befürchtet durch die Überbauung eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung des Waldes. Der Zugang zum Waldsaum und einzelnen Bäumen werde erschwert, wenn so nahe an die Waldgrenze gebaut werde. Gleiches gelte für die westliche Waldausfahrt. Diese Bedenken sind nicht ganz von der Hand zu weisen. Mit der Realisierung der Überbauung wird z. B. das Fällen von Bäumen am Waldsaum, bedingt durch die Hanglage nur noch mit zusätzlichen technischen Hilfsmitteln möglich sein, um eine Gefährdung der angrenzenden Bauten auszuschliessen. Durch eine durchgehende Ausgestaltung eines gestuften Waldrandes (Dachprofil), wie dies im Waldrandkonzept der Stadt Olten für diesen Bereich eigentlich vorgesehen wäre (Waldrandkonzept Olten, November 2008, Anhang, S. 5) könnte zumindest eine Verbesserung der Situation erreicht werden. Dass dabei auf einen Teil der Waldfläche für die Produktion von Wertholz verzichtet werden muss, ist nicht zu vermeiden (Waldrandkonzept, a.a.O., S. 13). Dieser Umstand ist aber nicht auf die im Gestaltungsplan festgelegte Waldbaulinie, sondern generell auf die Ausdehnung der Bauzone bis zur Waldgrenze hin zurückzuführen. Selbst die konsequente Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 20 m könnte die Problematik einer erschwerten Bewirtschaftung des Waldrandbereiches kaum entschärfen. Das Fällen grosser Bäume erfordert einen grösseren Sicherheitsabstand als die gesetzlich vorgegebenen 20 m. Der Druck auf den Waldrand hat bereits mit der Einzonung der vorliegenden Parzelle in das Baugebiet zugenommen. Darüber ist heute aber nicht mehr zu entscheiden. Immerhin setzen die Sonderbauvorschriften des Gestaltungs- und Erschliessungsplanes im Gegensatz zur gesetzlichen Regelung (§ 3 VWW) ein konsequentes Bauverbot im Waldabstandsbereich fest. Negative Einflüsse durch Gartenanlagen, Kompostplätze etc. zu Lasten des Waldareals sind damit nicht zu erwarten. Das am Augenschein durch den Vertreter des Kreisforstamtes geäusserte Argument, wonach diese Bauten erfahrungsgemäss trotzdem und ohne Baubewilligung erstellt würden, ist nicht zu hören. Die Baukommission der Stadt Olten wird in Nachachtung ihrer baupolizeilichen Verpflichtungen allfälliges rechtswidriges Verhalten zu unterbinden wissen. Der Vorwurf, die künftigen Bewohner der Liegenschaft würden sich ohnehin nicht an das Gesetz halten, kann in der vorliegenden Interessenabwägung verständlicherweise keine Beachtung finden.

Auch die Argumente der beiden anderen Beschwerdeführer beziehen sich primär auf das Vorhandensein einer Bauzone am Waldrand als solches und weniger auf die mit der konkreten Überbauung verbundene Verminderung des Waldabstandes. Die Beeinträchtigung der Aussicht und Erlebnisqualität für Spaziergänger, die den Waldweg in der Nähe des Waldrandes benützen, wäre auch bei einer Überbauung der Parzelle in der Regelbauweise zu erwarten. Im Gegensatz zu einem früheren Projekt nimmt die vorliegende Planung Rücksicht auf die bestehende Topographie und schafft durch die Anordnung der Baukörper Sichtbezüge vom Waldrand in Richtung Siedlungsgebiet. Das Erschwerende (zu) hoher Bäume am Waldrand ist wie bereits erwähnt nicht auf den reduzierten Waldabstand, sondern auf die Nähe zur Bauzonengrenze zurückzuführen und allein noch kein Argument, die Waldabstandslinie als offensichtlich unzweckmässig oder rechtswidrig zu bezeichnen. Das Postulat von Art. 17 WaG nach Erhaltung des Waldes verlangt nicht, dass jeder Baum auf unbestimmte Zeit erhalten bleibt (Urteil des Bundesgerichts 1A.236/2000 E. 3b).

Die in der vorliegenden Planung vorgesehene Unterschreitung des Waldabstandes erweist sich nach Würdigung aller Interessen als vertretbar. Mit einem Mindestabstand von 15 m und punktuellen weitergehenden Unterschreitungen ist keine grössere Gefährdung der Waldfunktion zu erwarten, als dies auch bei einem gesetzlichen Abstand von 20 m der Fall wäre. Das in den Sonderbauvorschriften festgesetzte Verbot von Kleinbauten im Waldabstand trägt den Interessen des Waldes zusätzlich Rechnung. Die auf den ersten Blick markante Verringerung des Waldabstandes auf 10 m an der nordwestlichen Ecke des Planareals erweist sich ebenfalls als wenig problematisch. Zwischen Waldgrenze und Baubereich liegt ein Fussweg. Es würde aus planerischer Sicht wenig Sinn machen, jenseits des Weges auf der Einhaltung des Waldabstandes zu beharren, wenn der mit dem gesetzlichen Waldabstand beabsichtigte Schutz durch den bereits bestehenden dazwischenliegenden Weg ohnehin vermindert wird (RRB Nr. 2008/228). Die Planung erweist sich auch in diesem Punkt als recht- und zweckmässig.

Rechtsanwalt Strub stellt namens der Waldeigentümerin den Eventualantrag, die westliche Waldausfahrt bzw. der bestehende Waldweg sei rechtlich als "öffentlicher Geh- und Fahrweg für forstwirtschaftliche Zwecke" auszugestalten. Im Rahmen der Parteiverhandlung begründete er dieses Anliegen mit der Notwendigkeit eines ungehinderten Zuganges zum Wald zum Zwecke der Bewirtschaftung. Da der Waldweg bzw. die Waldausfahrt einige Meter über das Gestaltungsplanareal führe, sei die Funktion dieses Weges entsprechend planerisch sicherzustellen. Der Weg ist im Auflageplan als öffentlicher Gehweg bezeichnet. Vorinstanz und Grundeigentümer erklärten sich mit der beantragten Ergänzung des Planes (öffentlicher Geh- und Fahrweg für forstwirtschaftliche Zwecke) einverstanden. Auch aus Sicht der Genehmigungsbehörde spricht nichts gegen diese Präzisierung. Der Eventualantrag ist deshalb gutzuheissen und der Plan entsprechend anzupassen. Im Übrigen erweisen sich die gegen die Festsetzung der Waldbaulinie erhobenen Beschwerden aber als unbegründet. Sie sind abzuweisen.

2.3.2.2 Zonierung

Der Beschwerdeführer Hans Georg Frey bemängelt die beabsichtigte Zuweisung der Parzelle in die Zone W2/0.6. Der Zonenplan vom 18. November 1985 ordnet das Grundstück der Landhauszone zu. Dort betrage die Ausnutzungsziffer 0.4 und es seien nur zweigeschossige Bauten für Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Von der ursprünglichen Landhauszone gehe man mittels Gestaltungsplanverfahren nun auf die Zone W2/0.6 über und lasse 3 Vollgeschosse bzw. 3 Vollgeschosse mit Attika zu. Dies sei unverhältnismässig.

GB Olten Nr. 226 lag, wie der Beschwerdeführer richtig ausführt, nach dem rechtsgültigen Zonenplan von 1985 in der Landhauszone. Im Rahmen der Ortsplanrevision hätte die Parzelle in die neu geschaffene Zone W2/0.5 umgezont werden sollen. Auf Beschwerde des Grundeigentümers wurde die Umzonung von der Genehmigung der Ortsplanung ausgenommen (RRB Nr. 2008/1222). Grund dafür war die sich abzeichnende Überbauung der Parzelle mit Mehrfamilienhäusern. Die Zone W2/0.5 enthält im Gegensatz zur Zone W2/0.6 eine Einschränkung zur möglichen Bebauungsweise. Der Bau von Mehrfamilienhäusern ist nicht zugelassen. Das Amt für Raumplanung kam in seinem Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2007 zum Schluss, von diesem zentralen Kriterium könne auch nicht im Rahmen eines Gestaltungsplanes abgewichen werden, weshalb die Realisierung des Gestaltungsplanes eine gleichzeitige Umzonung in die Zone W2/0.6 voraussetze. Eine generelle Erhöhung der Überbauungsdichte war damit aber nicht beabsichtigt. So schreibt Ziff. 5 der Sonderbauvorschriften vor, dass die Zonierung (W2/0.6) nur im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gestaltungs- und Erschliessungsplan gelte. Sollte dieser aufgehoben werden, gelte im Gebiet des Teilzonenplanes automatisch die Grundnutzung W2/0.5. Das vorliegende Projekt nützt die maximal mögliche Ausnützungsziffer von 0.6 bei weitem nicht aus. Sie liegt bei 0.45. Die Zonierung fällt auch mit Blick auf die umliegenden Parzellen nicht aus dem Rahmen. Das gesamte Quartier südlich des Planperimeters liegt in der Zone W2/0.6 mit zahlreichen Mehrfamilienhäusern. Die Umzonung erweist sich deshalb als recht- und zweckmässig.

2.3.2.3 Eingliederungsgebot und Abweichung von der Grundnutzung

Der Beschwerdeführer Hans Georg Frey rügt eine Verletzung des Eingliederungsgebotes. Das gesamte Quartier sei von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Im näheren Umkreis weise kein Gebäude mehr als die gemäss Grundnutzung zulässigen zwei Geschosse auf. Der aufgelegte Gestaltungsplan sehe drei Vollgeschosse mit Attika vor. Gegen Süden wirkten die Baukörper damit viergeschossig und würden doppelt so hoch wie die südlich angrenzenden Gebäude. Von einer Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur könne keine Rede sein.

Die Aussagen des Beschwerdeführers decken sich nicht mit den am Augenschein gemachten Feststellungen. Das überbaute Gebiet in der Nähe des Planperimeters ist geprägt vom Bau von Mehrfamilienhäusern. Die Liegenschaften im Grundhof und am Adam Zeltner-Weg sind zumindest nach der im Jahre 1978 eingeführten und heute noch geltenden Regelung zur Anrechenbarkeit von Attikageschossen als dreigeschossig zu bezeichnen. Ob sie bei ihrer Erstellung als zweigeschossige Bauten mit Attika bewilligt wurden ist nicht bekannt, spielt für die Beurteilung der Quartiertypologie aber eine untergeordnete Rolle. Von ihrem Erscheinungsbild her heben sie sich von den geplanten Baukörpern auf dem Gestaltungsplanareal wenig ab. Diese wirken primär bedingt durch die Hangneigung um einiges höher als die unterliegenden Liegenschaften. Wie nachfolgend aufgezeigt wird, muss das Projekt von Amtes wegen redimensioniert werden (Erwägung Ziff. 2.4). Bergseitig weist die Überbauung danach noch 2 Geschosse, talseitig deren 3 Geschosse auf. Über den gesamten Baukörper erstreckt sich zusätzlich ein Attikageschoss. Nach § 9 des Zonenreglements sind in Hanglagen mit mind. 8 % Neigung talseitig 3 Geschosse und eine talseitige Gebäudehöhe von 9.5 m zugelassen. Diese Vorschriften hält das vorliegende Projekt ein, ohne einen allfälligen Bonus in Bezug auf Gebäudehöhe und Geschossezahl in Anspruch nehmen zu müssen, der bei Gestaltungsplänen zuweilen gewährt wird. Das Projekt entspricht in der vorliegenden Form der Grundnutzung. Die Argumente des Beschwerdeführers stossen ins Leere.

2.3.2.4 Erschliessung Einstellhalle

Der Beschwerdeführer Hans Georg Frey befürchtet schädliche Einwirkungen auf sein Grundstück, insbesondere in der Form von Lärmimmissionen von der nahegelegenen Einfahrt in die Tiefgarage. Die Ruhe- und Schlafräume seiner Liegenschaft seien nur wenige Meter von der Einfahrt zur Tiefgarage entfernt. Bei einer Neigung von 15 % werde die Ausfahrt im ersten Gang gefahren, was zu entsprechenden Lärmimmissionen führe. Eine Einhausung der Tiefgarage trage der Lärmproblematik zu wenig Rechnung. Es sei planerisch wenig verständlich, wenn die Einfahrt am höchsten Punkt des Grundstückes erfolge und nicht an der tiefsten Stelle über die Strasse Im Grundhof.

Den Argumenten des Beschwerdeführers ist nicht zu folgen. Der Gestaltungsplan sieht an der südwestlichen Grundstücksgrenze von GB Olten Nr. 226 eine überdachte Zufahrt zur Tiefgarage ab der Grundstrasse vor. Dies ist mit Blick auf den geltenden Strassenkategorienplan eine zweckmässige Lösung. Die Grundstrasse ist eine Sammelstrasse und damit für die Aufnahme einer grösseren Menge Verkehr vorgesehen, als die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Erschliessungsstrasse Im Grundhof. Die Verlegung der Einstellhalleneinfahrt würde bedingt durch den längeren Anfahrtsweg ungleich mehr Liegenschaften belasten als eine direkte Erschliessung ab einer Sammelstrasse. Zudem überschätzt der Beschwerdeführer das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Lärmimmissionen massiv. Die Autoeinstellhalle soll gemäss Richtwert im Gestaltungsplan Platz bieten für 56 Abstellplätze. Der damit verbundene Mehrverkehr auf der Grundstrasse ist nicht geeignet, eine Verletzung der massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) hervorzurufen. Diese sind nach allgemeiner Erfahrung erst ab einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 3'000 Fahrzeugen zu erwarten (RRB Nr. 2009/1659). Von diesem Wert ist die Grundstrasse weit entfernt. Die geplante Einhausung der Rampe trägt dem Ruhebedürfnis der am nächsten gelegenen Liegenschaften zusätzlich Rechnung.

2.3.2.5 Parkplatzzahl

Der Beschwerdeführer Hans Georg Frey bemängelt eine unverhältnismässige Parkraumsituation. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Richtwerte würden die gesetzlichen Vorgaben erheblich überschreiten. Bei der Parkplatzberechnung sei verkannt worden, dass der bereits bestehende Bau mit 1'080 m² Bruttogeschossfläche schon über 11 Einstellhallenplätze sowie 4 Besucherparkplätze verfüge. Bei der Berechnung der Anzahl Parkplätze für den Neubau dürfe diese Fläche nicht mehr berücksichtigt werden. Die exakte Parkplatzzahl sei bereits im Gestaltungsplanverfahren festzulegen.

Nach § 147 PBG sind bei der Erstellung und Änderung von Bauten und baulichen Anlagen oder bei der Nutzungsänderung die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu schaffen, sofern nicht überwiegende Interessen des Umweltschutzes oder der Raumplanung entgegenstehen. Massgebend für die Festlegung des Angebotes an Abstellplätzen ist die jeweilige Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS Norm SN 640 281) oder allfällige Regelungen der Gemeinde (§ 42 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung; KBV; BGS 711.61). Die Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge dient polizeilichen Interessen. Sie soll auf den öffentlichen Strassen einen geordneten Verkehrsfluss gewährleisten und polizeiwidrige Verhältnisse verhindern (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage, Bern 2008, S. 317). Das Gemeinwesen muss nicht dulden, dass das private Bedürfnis nach Parkierungsgelegenheiten für Motorfahrzeuge durch das Verstellen öffentlicher Strassen befriedigt wird (Urteil des Bundesgerichts vom 3. März 1993; publiziert im Schweizerischen Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht, ZBL 6/1994, S. 273).

Das kantonale Recht kennt keine Pflicht, die exakte Anzahl von Abstellplätzen bereits im Rahmen des Gestaltungsplanes verbindlich festzulegen. Die hier gewählte Form mit Richtwerten entspricht der gängigen Praxis und den Empfehlungen des Amtes für Raumplanung (Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 2004, S. 30). Es reicht aus, wenn der Nutzungsplan ausweist, dass für die beabsichtigte Nutzung eine genügende Anzahl Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden kann und die oben beschriebenen baupolizeilichen Interessen gewahrt werden. Die definitive Zahl ist gestützt auf § 42 Abs. 1 KBV durch die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

2.3.3 Kosten und Entschädigung

Die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens betragen Fr. 2'400.00 (inkl. Entscheidgebühr). Die Beschwerdeführer Hans Georg Frey und Pro Natura Solothurn unterliegen mit ihrer Beschwerde vollständig. Es rechtfertigt sich, ihnen in Anwendung von § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 der solothurnischen Zivilprozessordnung (ZPO; BGS 221.1) je einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 800.00 aufzuerlegen, die mit den geleisteten Kostenvorschüssen in derselben Höhe zu verrechnen sind.

Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen auferlegt. In konstanter vom Verwaltungsgericht mehrfach bestätigter Praxis ist davon eine Ausnahme zu machen, wenn ein Gemeinwesen, wie vorliegend die Bürgergemeinde Olten, selbst Beschwerde geführt hat (statt vieler SOG 2001 Nr. 29). Die Bürgergemeinde Olten unterliegt in der Hauptsache ebenfalls. Einzig ihr Eventualantrag bezüglich Ausgestaltung des öffentlichen Geh- und Fahrweges zu forstwirtschaftlichen Zwecken ist gutzuheissen. Es rechtfertigt sich daher, sie zu einem reduzierten Verfahrenskostenanteil von Fr. 600.00 zu verhalten und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Der Überschuss ist zurückzuerstatten. Die restlichen Kosten des Verfahrens trägt der Staat.

Der anwaltlich vertretenen Grundeigentümerschaft haben die unterlegenen Beschwerdeführer in Anwendung des obigen Kostenverteilers, § 39 VRG und § 181 Abs. 1 des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 1'100.00 (die Beschwerdeführer Hans Georg Frey und Pro Natura Solothurn je Fr. 400.00 und die Bürgergemeinde Olten Fr. 300.00) auszurichten. Die Stadt Olten war durch den eigenen Rechtsdienst vertreten. Gestützt auf § 39 VRG ist ihr Begehren um Parteientschädigung abzuweisen.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. In materieller Hinsicht bedarf der Gestaltungsplan vor der Genehmigung noch einer Anpassung. Betroffen ist die beabsichtigte Zweiteilung der Gebäudекuben in zwei in der Ost-West-Richtung versetzte zusammengebaute Gebäude und deren Aufteilung auf 2 Baubereiche. Der südlich gelegene Baubereich hat über dem 3. Vollgeschoss ein Attikageschoss mit entsprechendem Rücksprung, während der nördliche Baubereich 3 Geschosse (ohne Attika) aufweist und mit einer geschosshohen Fassadenmauer auf der Höhe des unmittelbar angrenzenden Attikarücksprungs seinen Abschluss findet. Diese Lösung ist nicht bewilligungsfähig. Attikageschosse ohne Anrechnung an die Geschosshöhe müssen architektonisch als solche in Erscheinung treten. Die Gestaltungsmöglichkeiten für Attikageschosse sind aufgrund der Privilegierung bezüglich

Geschosszahl und Ausnützungsziffer streng begrenzt. Der Rücksprung hat frei zu sein von permanenten Bauteilen und muss sich über die gesamte Längsseite des Gebäudes erstrecken. Ein Systemwechsel bei einem einzigen Gebäude ist nicht zulässig (Mitteilungsblatt des Bau- und Justizdepartements 1999, S. 23). Gleiches muss für zwei aneinandergebaute Gebäude gelten, die planarisch zwar als separate Baubereiche mit verschiedenen Geschosszahlen ausgeschieden sind, von ihrer Erscheinung her trotz horizontaler Versetzung aber als Einheit in Erscheinung treten. Bedingt durch die Hangneigung weisen beide Baubereiche dieselbe Höhe auf. Das Attikageschoss des südlichen Baubereiches tritt durch die angrenzende Fassadenmauer des nördlichen Baubereiches zu wenig als solches in Erscheinung. Der Baukörper wäre hier somit viergeschossig. Als Alternative drängt sich unter Verzicht der Fassadenmauer eine Erweiterung des Attikageschosses auf den nördlichen Baubereich auf. Architektonisch ist das Attikageschoss dann auf der gesamten Länge als solches wahrnehmbar. Der nördliche Baubereich wäre dann nicht mehr als dreigeschossig, sondern als zweigeschossig mit Attika zu qualifizieren. Eine Mehr- oder Mindernutzung geht damit kaum einher. Die Sonderbauvorschriften verlangen schon in der vorliegenden Fassung eine Reduktion der Nutzung des 3. Geschosses in diesem Baubereich auf 77 % der darunter liegenden Geschossfläche.

Nach § 18 Abs. 3 PBG kann der Regierungsrat allfällige Planänderungen selber beschliessen, wenn deren Inhalt eindeutig bestimmbar ist und die Änderungen der Behebung offensichtlicher Mängel oder Planungsfehler dienen. Den Betroffenen ist vor dem Entscheid das rechtliche Gehör zu gewähren (vgl. § 19 Abs. 1 PBG). Angesprochen auf die Problematik äusserte sich der Vertreter des Beschwerdegegners am Augenschein zustimmend zur vorgeschlagenen Alternative. Dem Grundeigentümer sei es daran gelegen, die Überbauung in Übereinstimmung mit den geltenden Bauvorschriften zu realisieren. Wenn der Regierungsrat der Ansicht sei, dass die vorgeschlagene Lösung der kantonalen Bauverordnung widerspreche, stelle sich die Bauherrschaft nicht gegen die Ausdehnung des Attikageschosses auf beide Baubereiche. Die Vertreter der Stadt Olten erhoben ebenfalls keine Einwände gegen die beabsichtigte Änderung.

Pro Natura und die Bürgergemeinde Olten enthielten sich einer Bemerkung zu dieser Frage. Auch der Vertreter des Beschwerdeführers Hans Georg Frey opponierte nicht gegen die angekündigte Änderung von Amtes wegen. Die Genehmigungsfähigkeit des Projektes werde im Allgemeinen bestritten. Im Übrigen sei alles, was zu einer geringeren Belastung der Nachbarparzellen führe – wie etwa die Redimensionierung eines Baubereiches – im Sinne des Beschwerdeführers.

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind deshalb wie folgt abzuändern:

- Der im Gestaltungsplan im Genehmigungsinhalt ausgeschiedene Baubereich "3 Geschosse" (violett) ist durch die Bezeichnung "2 Geschosse mit Attika" zu ersetzen.
- Die in den Schnitten als "2. OG" bezeichneten Geschosse im violetten Baubereich sind durch den Begriff "Attika" zu ersetzen.
- Die in den Fassadenschemen West enthaltene Schraffierung (grau) der Attikageschosse im südlichen Baubereich ist auf den nördlichen Baubereich auszudehnen.
- Ziff. 7 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften heisst neu:

„Baubereich 2 Geschosse mit Attika.

Im Baubereich 2 Geschosse mit Attika sind 2-geschossige Bauten mit bewohnbaren Aufbauten, welche die Attikaregeln einhalten, möglich. Die maximale talseitige Gebäudehöhe beträgt 8 m. Auf dem Attikageschoss sind keine Aufbauten wie Liftüberfahrten etc. zugelassen.“

Nach dem Bauzonenplan Zentrum bildet der Waldweg an der nordwestlichen Ecke des Planperimeters die Bauzonengrenze. Sowohl der Teilzonenplan, als auch der Gestaltungs- und Erschliessungsplan dehnen den Gestaltungsplanperimeter aber auf die Waldfläche auf der anderen Seite des Weges aus. Dies ist nicht zulässig. Die Schraffuren im Teilzonenplan und im Gestaltungs- und Erschliessungsplan sind entsprechend anzupassen.

Ziff. 14 Abs. 8 der Sonderbauvorschriften spricht von einem 15 m breiten Waldabstandsbereich, obwohl dieser durch die Waldabstandslinie und die Baufelder an gewissen Stellen nachweislich unterschritten wird. Zur Präzisierung ist die Formulierung wie folgt zu ändern:

„Ziff. 14 Abs. 8: Innerhalb des durch die Waldabstandslinie bzw. durch die Baufelder bezeichneten Waldabstandsbereiches sind keine Bauten und Anlagen wie Gartensitzplätze, Gartenanlagen, feste Spielplätze, Kompostplätze etc. zugelassen.“

Mit den vorerwähnten Änderungen erweist sich der Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften Grundstrasse – Im Grundhof als recht- und zweckmässig. Er ist zu genehmigen.

2.5 Genehmigungskosten

Die Aufwendungen für die Vorprüfung und die Genehmigung der Planung rechtfertigen eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'200.00. Hinzu kommen die Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'223.00. Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.

3. Beschluss

- 3.1 Die Beschwerde von Hans Georg Frey, Im Grundhof 1, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Stephan Glättli, LL.M., Martin Disteli-Strasse 9, Postfach 768, 4601 Olten, wird abgewiesen.
- 3.2 Die Beschwerde der Bürgergemeinde Olten, Frobürgstrasse 5, Postfach 260, 4603 Olten, v.d. Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten, wird teilweise gutgeheissen. Der im Gestaltungsplan als öffentlicher Gehweg ausgeschiedene Waldweg ist in der Legende des Planes als öffentlicher Geh- und Fahrweg für forstwirtschaftliche Zwecke zu bezeichnen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
- 3.3 Die Beschwerde von Pro Natura Solothurn – Solothurnischer Naturschutzverband, Baselstrasse 12, 4500 Solothurn, wird abgewiesen.
- 3.4 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens (inkl. Entscheidgebühr) betragen Fr. 2'400.00. Die Beschwerdeführer Hans Georg Frey und Pro Natura Solothurn haben daran je einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 800.00 zu bezahlen. Der Kostenanteil der Bürgergemeinde

Olten beträgt Fr. 600.00. Die Verfahrenskostenanteile sind mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen. Ein allfälliger Überschuss ist zurückzuerstatten. Die übrigen Kosten des Verfahrens trägt der Staat.

- 3.5 Die Beschwerdeführer haben dem Grundeigentümer von GB Olten Nr. 226, Hans Wyss, Grundstrasse 85, 4600 Olten, vertreten durch Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn, eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 1'100.00 (Hans Georg Frey und Pro Natura Solothurn je Fr. 400.00; Bürgergemeinde Olten Fr. 300.00) auszurichten.
- 3.6 Das Begehren der Einwohnergemeinde der Stadt Olten um Parteientschädigung wird abgewiesen.
- 3.7 Der Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften Grundstrasse – Im Grundhof wird unter Auflage der in Ziff. 2.4 und 3.2 erwähnten Änderungen genehmigt.
- 3.8 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.9 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat dem Amt für Raumplanung bis am 31. Mai 2010 je vier überarbeitete mit den Genehmigungsvermerken und den Unterschriften der Gemeinde versehene Pläne und Sonderbauvorschriften zuzustellen.
- 3.10 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'223.00 zu bezahlen. Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Stadt Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Olten, 4600 Olten**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'200.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 435015/A 45820)
		<u>Fr.</u>	
		3'223.00	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111129

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Stephan Glättli, LL.M., Martin Disteli-Strasse 9, Postfach 768, 4601 Olten**

(i.S. Hans Georg Frey, Im Grundhof 1, 4600 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 800.00 von 119101
Verfahrenskostenanteil:	Fr.	800.00	auf KA 431000/A 81087 umbuchen)
		<u>Fr.</u>	
		0.00	

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten**

(i.S. Bürgergemeinde Olten, Frobürgstrasse 5, Postfach 260, 4603 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 600.00 von 119101
Verfahrenskostenanteil:	Fr.	600.00	auf KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>200.00</u>	(aus 119101)

Kostenrechnung**Pro Natura Solothurn – Solothurnischer Naturschutzverband, Baslerstrasse 12, 4500 Solothurn**

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 800.00 von 119101
Verfahrenskostenanteil:	Fr.	800.00	auf KA 431000/A 81087 umbuchen)
		<u>Fr.</u>	
		0.00	

Verteiler

Bau- und Justizdepartment
 Bau- und Justizdepartment (2), Rechtsdienst (mg)
 Bau- und Justizdepartment (br) (Beschwerde Nr. 2009/59)
 Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
 Bau- und Justizdepartement; mw (zur Rückerstattung)
 Amt für Raumplanung (TS/RU) (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Sonderbauvorschriften (später)
 Amt für Raumplanung; Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Umwelt
 Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
 Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)
 Forstkreis Olten/Niederamt, Jürg Schlegel, Amthausquai 23, 4603 Olten
 Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4603 Olten, mit 1 gen. Plan (später)
 Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Postfach, 4603 Olten; mit 1 gen. Plansatz/Sonderbauvorschriften (später) (Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**
 Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Rechtsdienst, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4603 Olten
 Rechtsanwalt Stephan Glättli, LL.M., Martin Disteli-Strasse 9, Postfach 768, 4601 Olten **(Einschreiben)**
 Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten **(Einschreiben)**
 Pro Natura Solothurn - Solothurnischer Naturschutzverband, Baselstrasse 12, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**
 Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften Grundstrasse - Im Grundhof)