

Regierungsratsbeschluss

vom 7. März 2016

Nr. 2016/424

Solothurn: Änderung Teilzonen- und Gestaltungsplan „Wohnpark Wildbach“ mit Sonderbauvorschriften / Beschwerdebehandlung

1. Ausgangslage

- 1.1 Der Einwohnergemeinderat Solothurn hat am 28. April 2015 über den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Wohnpark Wildbach“ mit Sonderbauvorschriften und die damit einhergehenden Einsprachen entschieden. Er verweigerte die Genehmigung des erwähnten Plans und hiess die dagegen erhobenen Einsprachen teilweise gut, soweit er sie behandelte. Der Entscheid wurde am 18. Mai 2015 eröffnet.
- 1.2 Gegen den Entscheid des Gemeinderates hat die Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG (SGI), mit Sitz in Zürich, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, v.d. Gabriella Flückiger, Fürsprecherin und Fachanwältin SAV Bau- und Planungsrecht, Flückiger Partner Rechtsanwälte, Kronengasse 12, Postfach 209, 4503 Solothurn (nachfolgend Beschwerdeführerin), beim Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Schreiben vom 26. Mai 2015 innert der Rechtsmittelfrist Beschwerde erhoben. Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Genehmigung des Teilzonen- und Gestaltungsplans „Wohnpark Wildbach“ mit Sonderbauvorschriften durch den Regierungsrat unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Ausserdem ersuchte sie um eine Fristerstreckung zur einlässlichen Begründung der Beschwerde bis am 21. Juli 2015.
- 1.3 Am 20. Juli 2015 hat die Beschwerdeführerin die einlässliche Beschwerdebegründung innert Frist beim instruierenden Bau- und Justizdepartement (BJD) eingereicht. Sie stellte ausser den erwähnten Rechtsbegehren noch weitere, welche aber erst in den Erwägungen im Einzelnen angeführt werden.
- 1.4 Die Beschwerde vom 20. Juli 2015 wurde mit verfahrensleitender Verfügung des BJD vom 24. Juli 2015 dem Gemeinderat der Stadt Solothurn und den Einsprechern mit der Möglichkeit zur Stellungnahme bis am 27. August 2015 zur Kenntnis gebracht. Die Einsprecher wurden darauf hingewiesen, dass Sie mit Einreichung einer Stellungnahme als Partei am Verfahren teilnehmen würden mit einem entsprechenden Kostenrisiko. Ein Verzicht auf eine fristgerechte Stellungnahme bedeute gleichzeitig auch den Verzicht auf die Parteistellung und somit auf die Teilnahme am weiteren Verfahren.
- 1.5 Der Gemeinderat der Stadt Solothurn (nachfolgend Vorinstanz) hat mit Schreiben vom 25. August 2015 zur Beschwerde Stellung genommen und beantragt deren kostenfällige Abweisung, soweit darauf einzutreten sei.

Die Einsprecher Christoph Dengler und Veronika Christen, Buchenstrasse 129, Hans und Alice Marti, Buchenstrasse 131, Peter Ryser und Maria del Pilar Clemente, Buchenstrasse 131, alle 4500 Solothurn, alle v.d. Rechtsanwalt Dr. Hermann Roland Etter, Aarhus, Gerberngasse 4, Postfach 111, 4502 Solothurn (Beschwerdegegner 1), haben mit Schreiben vom 17. August 2015 zur Beschwerde Stellung genommen. Sie

beantragen die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Elke und Arnold Lanser, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn, Stefan und Anja Salzmann-Glärner, Buchenstrasse 129, 4500 Solothurn und Myrta und Werner Mathis, Grüttrasse 86, 4500 Solothurn, haben je mit Schreiben vom 23. August 2015 Stellung genommen. Dasselbe tat Markus Bomonti, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn, mit Schreiben vom 26. August 2015. Ebenfalls äusserten sich innert verlängerter Frist Stanislava Wehrli und lic. iur. Nathalia Wehrli, Rechtsanwältin (zugleich auch als Vertreterin von Stanislava Wehrli), Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn, mit Schreiben vom 9. September 2015. Die erwähnten Beschwerdegegner (2 - 6) beantragen alle die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Schliesslich nehmen am Verfahren ebenfalls als Partei teil die Beschwerdegegner Mike und Zuzana Steiner, Buchenstrasse 131, 4500 Solothurn (Beschwerdegegner 7), v.d. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2, Postfach 1464, 4502 Solothurn. Sie beantragen fristgemäss mit Schreiben vom 9. September 2015 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Der in Frage stehende Teilzonen- und Gestaltungsplan „Wohnpark Wildbach“ sei nicht zu genehmigen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

- 1.6 Mit verfahrensleitender Verfügung des BJD vom 10. Dezember 2015 gingen die Stellungnahmen der Vorinstanz und der Beschwerdegegner 1 - 7 zur Kenntnisnahme an die Beschwerdeführerin mit der Frist für eine allfällige Rückäusserung bis 11. Januar 2016. Die Rechtsanwälte wurden gebeten, innert gleicher Frist ihre Kostennoten beim BJD einzureichen.
- 1.7 Mit Schreiben vom 11. Januar 2016 verzichtet die Beschwerdeführerin auf eine Rückäusserung und reicht ihre Kostennote ein. Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner 1 wurde bereits mit Schreiben vom 4. Dezember 2015 eingereicht, diejenige des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner 7 mit Schreiben vom 11. Januar 2016.
- 1.8 Auf die Vorbringen der Parteien wird soweit rechtlich relevant, in den Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

2. Erwägungen

- 2.1 Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne 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 den übergeordneten Planungen. Die Zuständigkeit des Regierungsrates und die gleichen Beschwerdemöglichkeiten wie gegen den Erlass eines Nutzungsplanes sind auch gegeben, falls ein Gestaltungsplan verweigert oder abgelehnt wird (§ 46 Abs. 3 PBG). Zudem kann gegen die Verweigerung eines Teilzonenplanes nach § 17 PBG ebenfalls beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. Die Zuständigkeit des Regierungsrates ist somit in beiden Fällen gegeben.
- 2.2 Die Beschwerdeführerin ist als Verfügungsadressatin, als Grundeigentümerin der Liegenschaft GB Solothurn Nr. 2004 und gleichzeitig als „Autorin“ des Teilzonen- und Gestaltungsplanes „Wohnpark Wildbach“ (nachfolgend nur noch Plan) vom angefochtenen Entscheid berührt. Sie hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung und ist daher zur Einreichung einer Verwaltungsbe-

schwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerechte Beschwerde vom 26. Mai 2015 ist einzutreten.

2.3 Die Beweisanträge der Beschwerdeführerin auf die Durchführung eines Augenscheines mit Parteiverhandlung und der Beweisantrag (Note 134 in der Beschwerdeschrift vom 20. Juli 2015) zur Erstellung eines Gutachtens bezüglich der Zweckmässigkeit und des Nichtbestehens eines Widerspruches zur geltenden übergeordneten Planung des zur Genehmigung beantragten Teilzonen- und Gestaltungsplanes sind alle abzuweisen. Einerseits bedarf es für die Klärung der vorliegenden Rechtsfragen keiner Parteibefragung oder eines Augenscheines. Der Sachverhalt ist liquid. Zudem gehört die Beantwortung dieser Fragen gerade in den Aufgabenbereich des instruierenden BJD.

2.4 Die Vorinstanz hat im Entscheid vom 28. April 2015 (Auszug aus dem Protokoll des Einwohnergemeinderates der Stadt Solothurn) konkret wie folgt entschieden:

„1. Die Einsprachen werden bezüglich der Forderung, dass der erwähnte Gestaltungsplan erst im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu behandeln sei, gutgeheissen. Über die übrigen Einsprachepunkte braucht somit noch nicht entschieden zu werden. Ihre Behandlung wird gegebenenfalls in die Ortsplanungsrevision überwiesen.

2. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Wohnpark Wildbach“ mit Sonderbauvorschriften wird nicht genehmigt.

3. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Wohnpark Wildbach“ mit Sonderbauvorschriften wird zur Überarbeitung aufgrund des neuen räumlichen Leitbildes und zur Anpassung an die neuen harmonisierten Baubegriffe gemäss neuer kantonaler Bauverordnung an die Stadtplanung und die Kommission für Planung und Umwelt zurückgewiesen.“

2.5 Das Baugrundstück liegt am westlichen Stadtrand von Solothurn. Im Jahr 1987 (RRB Nr. 777 vom 17. März 1987) wurde dieses Grundstück betreffend erstmals ein Gestaltungsplan erlassen. Im Jahre 2000 wurde der bestehende Gestaltungsplan durch den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Wohnpark Wildbach“ mit Sonderbauvorschriften ersetzt. Die Parzelle wurde damals in die Wohnzone W2 eingezont. Grundlage für den damaligen Gestaltungsplan war das Siegerprojekt des im Jahre 1998 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs. Vorgesehen waren im Gestaltungsplan drei Bauetappen. Bis heute wurde nur diejenige im südlichen Bereich realisiert.

Neu liebäugelt die Bauherrschaft im verbleibenden Teil der Parzelle nordseitig entlang der SBB-Linie mit einem langen viergeschossigen Bau (als Lärmriegel) und auf der übrigen Fläche der Parzelle mit mehrheitlich viergeschossigen Bauten. Aufgrund der deutlich höher angestrebten Baudichte soll nun das noch unüberbaute Gebiet auf diesem Grundstück (also früher zweite und dritte Etappe) nach den Absichten der Planer in eine Wohnzone W4 aufgestuft werden. Beträgt die mögliche Ausnützungsziffer nach der aktuell geltenden Gestaltungsplanung auf der ganzen Parzelle 0.4 soll sie neu je nach Bereich entweder 1.0 (W4) bzw. 0.8 (W4b) betragen.

Bei der Vorprüfung des nun vorliegenden Plans hat das Amt für Raumplanung (ARP) im Schreiben vom 19. August 2013 u.a. ausgeführt, dass die Siedlungsentwicklung im Gebiet Wildbach aufgrund der sehr guten öV-Erschliessung raumplanerisch als sinnvoll beurteilt werde. Verkehr und Siedlungsentwicklung liessen sich an dieser Lage optimal aufeinander abstimmen. Das Überbauungskonzept entspreche aufgrund seiner relativ hohen Dichte grundsätzlich dem raumplanerischen Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Die angestrebte Dichte mit einer Ausnützungsziffer von 1.0 bzw. 0.8 würde aufgrund der guten öV-Erschliessung als angebracht beurteilt.

- 2.6 Die Vorinstanz stellt sich im angefochtenen Beschluss und auch in ihrer Stellungnahme vom 25. August 2015 auf den Standpunkt, dass aufgrund der erhobenen Einsprachen nun eingehender zu prüfen sei, ob die vorliegende Planung „nun kurz vor der Ortsplanungsrevision weiterverfolgt und genehmigt werden kann oder ob diese Planänderung erst im Rahmen der Ortsplanungsrevision möglich ist.“ Mit Schreiben vom 20. Februar 2012 habe das Stadtbauamt dem zuständigen Architekturbüro bereits mitgeteilt, dass aus rechtlicher Sicht eine solche Aufzoning von rund 50 % in Anbetracht der bereits eingeleiteten Ortsplanungsrevision ohne die Gesamtschau und Abwägung in der Ortsplanungsrevision eigentlich nicht zulässig sei. Die Ortsplanung werde dadurch unzulässig präjudiziert. Entsprechende Einsprachen müssten deshalb wohl gutgeheissen werden und das Geschäft könnte erst im Rahmen der Ortsplanungsrevision behandelt werden (Beschluss E. 2.3).

Für eine solche vorzeitige Änderung brauche es - so die Vorinstanz - somit ganz erhebliche öffentliche oder private Interessen. Erhebliche öffentliche Interessen für diese vorzeitige Aufzoning seien nicht ersichtlich oder geltend gemacht worden. „Im Gegenteil: Es liegt nicht im öffentlichen Interesse, wenn ein Teil des Zonenplanes kurz vor der Erarbeitung des Gesamtzonenplanes noch teilrevidiert wird.“ Die Stadt Solothurn befinde sich kurz vor Abschluss der 1. Phase der Ortsplanung. Es sei bereits die Stadtanalyse gemacht worden und das Stadtentwicklungskonzept stehe kurz vor Abschluss. In der 2. Phase werde daraus das räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet. In der 3. Phase entstehe aus den Ergebnissen der ersten beiden Phasen das räumliche Leitbild. Es liege also schlicht nicht im öffentlichen Interesse, wenn nun der Zonenplan ausserhalb der Ortsplanung geändert werde, ohne dass die neuen Erkenntnisse aus dem neuen räumlichen Leitbild vorliegen. „Mit anderen Worten: Eine Teilzonenplanungsänderung darf nicht mehr aufgrund der alten Grundlagen (Leitbild und Siedlungskonzept) von 1995 erfolgen. Das ist weder recht- noch zweckmässig“ (Beschluss E. 2.5). Über die Einführung einer neuen Wohnzonenart (W4b) und über die Verdopplung der Nutzung könne nur im Rahmen eines Gesamtzusammenhangs entschieden werden (Beschluss E. 2.7). Eine vorzeitige planerische Behandlung dieses Grundstückes verstosse auch gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung aller Grundeigentümer. Es würden nämlich ohne zwingende öffentliche Interessen ein Grundeigentümer kurz vor der Ortsplanung gegenüber allen anderen vorgezogen, indem ihm bereits eine massive Nutzungserhöhung zugestanden würde (Beschluss E. 2.9).

- 2.7 Die Beschwerdeführerin ihrerseits führt aus, dass sich seit dem Jahr 2000 nachweisbar nicht nur die Marktnachfrage nach den angebotenen Wohneinheiten verändert habe, sondern auch die planungsrechtlichen, planerischen und architektonischen Anforderungen und Sichtweisen an den Städtebau und an die Aussenraumgestaltung (Beschwerdeschrift [BS] N 20). Der vorliegende Plan sei als recht- und zweckmässig zu bezeichnen und mit der geltenden übergeordneten Planung zu vereinbaren (BS N 34). Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz Rechtsmissbrauch und Willkür im Zusammenhang mit der Nichtgenehmigung des Planes vor (BS N 53 ff.). Beim Vorliegen von Totalrevisionen von Ortsplanungen sei es möglich, bis zum Inkrafttreten der neuen Nutzungspläne Planungszonen nach § 23 PBG zu erlassen. Nebst den Totalrevisionen seien aber auch Teilrevisionen zulässig. Es sei gesetzlich nirgends vorgesehen, dass während einer laufenden Totalrevision die angebehrten Teilrevisionen nicht mehr zulässig bzw. nicht mehr genehmigungsfähig seien. Dies ungeachtet der zeitlichen Abfolge der bevorstehenden, hängigen oder kurz vor Abschluss stehenden Totalrevision (BS N 58). Wolle die zuständige Behörde gerade mit Blick auf eine Totalrevision keine Präjudizien schaffen, so stünde ihr ausdrücklich das Instrument der Planungszone zur Verfügung. Es bestehe keine Lücke oder kein Ermessen, vorbehalten der Erlass einer Planungszone, mit Blick auf eine kommende Totalrevision die rechtens geltend gemachten Anpassungen der Nutzungspläne nicht zu genehmigen bzw. abzuweisen (BS N 61). Wenn die Vorinstanz die vorliegenden Planänderungen für die

Ortsplanungsrevision derart als wichtig einschätze, sei es umso unverständlicher, dass er nicht den Weg auf Erlass einer Planungszone beschreite. Die Nichtgenehmigung des Planes und die Rückstellung bis zum Vorliegen der Ortsplanung sei unzumutbar.

Die Beschwerdeführerin weist darauf hin, dass die Vorinstanz immer wieder betone, dass es nicht im öffentlichen Interesse liege, eine Teilzonenplanänderung „kurz“ vor Abschluss der Ortsplanungsrevision durchzuführen. Die Stadt befinde sich „kurz“ vor dem Abschluss der 1. Phase der Ortsplanung. Das Stadtentwicklungskonzept (SEK) stehe „kurz“ vor dem Abschluss. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf den Grobterminplan der Stadt Solothurn. Sie geht davon aus, dass die Ortsplanungsrevision (ohne Rechtsmittelverfahren nach der Auflage der konkreten Nutzungspläne!) realistisch zwischen 2020 und 2023 ihren Abschluss finden wird. Damit würden sicher noch acht weitere Jahre vergehen bis zum Vorliegen einer Totalrevision. Dies sei schon fast ein ganzer Planungshorizont nach § 10 PBG.

- 2.8 Die Beschwerdeführerin stellt in ihrer begründeten Beschwerdeschrift vom 20. Juli 2015 das Rechtsbegehren, der vorinstanzliche Einsprache-Entscheid vom 28. April 2015 sei aufzuheben. Zuerst muss über diese Frage entschieden werden.

Nach § 10 Abs. 1 PBG hat die Einwohnergemeinde die Ortsplanung beförderlich durchzuführen. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so sind die Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Der Auftrag zur Überprüfung der Ortsplanung kann durch die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament erteilt werden. Sie hat die Ortsplanung in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern (§ 10 Abs. 2 PBG).

Nach Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) und § 10 PBG sind Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Diese Bestimmung verleiht der Nutzungsplanung einerseits eine gewisse Beständigkeit und sichert damit die ihr vom Gesetzgeber zugeordnete Funktion, ermöglicht andererseits auch, sie bei Bedarf zu revidieren und Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen. In dem Sinn hat der Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung. Je neuer ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227, BGE 113 Ia 444). Es bedarf einer umfassenden Abwägung der Interessen; das Gewicht der erheblich veränderten Umstände muss den entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen an der Rechtsbeständigkeit eines Plans gegenübergestellt werden.

Grundsätzlich sind zwischen zwei Totalrevisionen Teilrevisionen zulässig. Sei dies mit Hilfe des Erlasses von Gestaltungsplänen oder allenfalls auch kombiniert mit dem Erlass von Teilzonenplanänderungen, insbesondere wenn die Abweichung von der Grundnutzung zu gross ist (§ 44 Abs. 4 PBG). Davon hat auch die Vorinstanz vor kurzem noch Gebrauch gemacht.

Die Auffassung der Vorinstanz, den in Frage stehenden Plan materiell gar nicht zu prüfen mit der Begründung, dass dies „kurz“ vor der Ortsplanungsrevision nicht möglich sei und es nicht im öffentlichen Interesse liege, wenn nun der Zonenplan ausserhalb der Ortsplanung geändert werde, ohne dass die neuen Erkenntnisse aus dem neuen räumlichen Leitbild vorliegen, ist sachlich - wie zu zeigen sein wird - nicht haltbar. Auch vertritt die Einwohnergemeinde diese gegenüber der Beschwerdeführerin bereits mit Schreiben vom 20. Februar 2012 eröffnete Haltung offenbar keineswegs konsequent. So hat sie doch beispielsweise mit Schreiben vom 14. August 2012 die Einzonung von 18,7 ha Land im Gebiet „Weitblick“ als Teilzonenplan und

ohne jede Rücksicht auf die Totalrevision der Ortsplanung beschlossen (s. RRB Nr. 2013/714 vom 23. April 2013).

- 2.9 Die Vorinstanz hat in einem solchen Fall zwei Möglichkeiten. Die erste Möglichkeit besteht theoretisch darin, dass sie sich des Instituts der Planungszone nach § 23 Abs. 1 PBG bedient, um den planerischen Absichten der Beschwerdeführerin mit Blick auf eine baldige Ortsplanungsrevision gegenüberzutreten. Der Gemeinderat ist gemäss § 23 Abs. 1 PBG berechtigt, für genau bezeichnete Gebiete bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen Planungszone festzulegen, in denen keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der laufenden Planung widersprechen. Diese Bestimmung stützt sich direkt auf Art. 27 Abs. 1 RPG, welcher festhält: „Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.“ Daraus ergibt sich, dass der Planungszone ein Sicherungscharakter zukommt, mit welchem verhindert werden soll, dass auf einem bestimmten Gebiet präjudizierende Änderungen vorgenommen werden, welche neue planerische Festlegungen, welche aber erst noch im Gange sind, negativ beeinflussen (vgl. BGE 118 Ia 510 S. 513). Mit anderen Worten besteht der Zweck einer Planungszone darin, der Planungsbehörde im Hinblick auf beabsichtigte Planungsverfahren die nötige Entscheidungsfreiheit einzuräumen (GER Solothurn 1996 Nr. 14, Ziff. 2.3.1). Wenn die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 25. August 2015 vorbringt, dass sie nur dann eine Planungszone erlassen könnte, wenn der Grundeigentümer eines Grundstückes gemäss heutigem Recht bauen möchte, und dies aber die Planungsbehörde nicht mehr zulassen möchte, erkennt sie nicht alle Zwecke einer Planungszone. Der Regierungsrat musste schon mehrfach über die Rechtmässigkeit von Planungszone befinden, bei denen es gar nicht um aktuell hängige Bauvorhaben ging, sondern beispielsweise um Umzonungswünsche oder Aufstufungsbegehren oder lediglich um „Sicherungswünsche“ von Seiten der Planungsbehörden ohne das Vorliegen eines Begehrens um Anpassung eines Nutzungsplanes. Dies setzt aber sinnvollerweise voraus, dass mit Ablauf der zulässigen Frist der Planungszone (3-5 Jahre) sichergestellt ist, dass die neuen Nutzungspläne bis zu diesem Zeitpunkt zur Auflage gekommen sind. Der Regierungsrat hat ebenfalls schon entschieden, dass die Auflage einer Planungszone nicht als Sicherungsinstrument auf Vorrat ohne jede Vorstellung zum Inhalt der künftigen Planung erfolgen darf (RRB Nr. 2014/1075 vom 17. Juni 2014). Wenn dies nicht einmal bei der Planungszone zulässig ist, kann die Verweigerung der Prüfung eines Planes nur mit dem Hinweis auf die Ortsplanungsrevision der Stadt Solothurn, bei welcher noch überhaupt keine planerischen Absichten feststehen, schon gar nicht zulässig sein.
- 2.10 Wenn die Vorinstanz keine Planungszone erlassen möchte, weil sie vielleicht aus juristischer Sicht nicht zum Erfolg führen würde (was hier nicht vorsorglich zu entscheiden ist), hat sie als Planungsbehörde die andere Möglichkeit bzw. vielmehr die Pflicht, den aufgelegten Plan materiell zu prüfen und dabei auch über die Einsprachen vollständig zu befinden. Die Vorinstanz als Planungsbehörde hat das ihr dabei zustehende Ermessen pflichtgemäss auszuüben. Sie kann und darf einem Teilzonen- und Gestaltungsplan nicht einfach ohne Weiteres die Genehmigung verweigern, sondern nur aus sachlichen Gründen. Sie dürfte das ihr zustehende Ermessen auch nicht mit dem Verweis auf ein räumliches Leitbild oder auf die kommende Ortsplanungsrevision, welche in etlichen Jahren dann mal ihren Abschluss finden wird, missbrauchen.

Planungen müssen im öffentlichen Interesse liegen. Sie sind verfassungskonform und rechtmässig, wenn neben den Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgebenden Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden (BGE 115 Ia 353). Je grösser der Spielraum, welcher der Behörde

infolge Ermessen und unbestimmter Rechtsbegriffe eingeräumt ist und je stärker ein Entscheid in die individuellen Rechte eingreift, desto höhere Anforderungen sind an die Begründung eines Entscheides zu stellen. Aus diesen Gründen hat die Vorinstanz ihren Entscheid denn auch ausführlich zu begründen. Das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit einer Massnahme sind im Einzelfall jedoch immer mit Bezug auf ein konkretes Ziel zu beurteilen. Die Überarbeitung des nun 15-jährigen Gestaltungsplanes ist heute praktisch unweigerlich mit einer Erhöhung der AZ verbunden, haben sich die Bedürfnisse an den haushälterischen Umgang mit dem Grund und Boden, aber auch die gesetzgeberischen Intentionen in diesem Bereich, in den vergangenen 15 Jahren eindeutig in Richtung Verdichtung verschoben. Dies ist nicht nur ein privates Interesse des Planverfassers, sondern stellt auch ein öffentliches Interesse (auch für die Stadt Solothurn) dar, welches aufgrund des am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten RPG's offensichtlich ist. Zudem hat durch den Zeitablauf die Planbeständigkeit dieses Gestaltungsplanes (zum Schutze der Nachbarn) viel von seiner ursprünglichen Wirkung verloren. Nichts anderes hat ja die Vorinstanz in ihrem Vorgehenskonzept zur Ortsplanungsrevision vom 26. März 2013 festgehalten: „Die Rahmenbedingungen seit der letzten Ortsplanung haben sich verändert. Die gestiegenen Anforderungen an die Raumplanung, die Zunahme der Mobilität und die geänderten gesetzlichen Grundlagen sind die wichtigsten drei neben weiteren Faktoren, welche einen umfassenden Prozess zur Stadtentwicklung Solothurn fordern. Die Planungsgrundlagen aus dem Jahre 2002 vermögen den heutigen Bedürfnissen an eine zeitgemässe und nachhaltige Stadtentwicklung nicht mehr zu genügen.“ Diese Überlegungen gelten auch für das Gebiet des in Frage stehenden Planes!

Raumplanung bedingt, dass das Gemeinwesen in einem rechtlich geleiteten, sachlich-politischen Entscheid eine Ordnung der Besiedlung schafft, die auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtet ist (Art. 1 Abs. 1 Satz 2 RPG). Dieses Konzept verlangt eine umfassende Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Interessen und Gesichtspunkte (Art. 1 Abs. 1 Satz 2 RPG, Art. 1-3 RPV). Diese umfassende Interessenabwägung hat die Vorinstanz nun bei der noch ausstehenden materiellen Prüfung des Planes vorzunehmen.

- 2.11 Mit ihrem Vorgehen, dem Plan ohne nähere Überprüfung und mit dem Verweis auf die Ortsplanungsrevision, welche aber aufgrund des heutigen Planungsstandes, d.h. noch vor dem räumlichen Leitbild, nicht in naher Zukunft liegen wird, die Genehmigung zu versagen, hat die Vorinstanz willkürlich gehandelt. Ein Entscheid muss den Ansprüchen an die Verhältnismässigkeit genügen (Eignung und Erforderlichkeit, sowie die Ausgewogenheit der Zweck/Mittel-Relation). Dies ist wie auch das Vorliegen eines öffentlichen Interesses Teil der Rechtsfrage, welche der Regierungsrat vorliegend beurteilt. Wenn die Vorinstanz ausführt, das Zuwarten sei für die Grundeigentümer zumutbar, sprengt das den Rahmen der Verhältnismässigkeit. Mit diesem Vorgehen trifft die Vorinstanz in gewisser Hinsicht noch einschneidendere Massnahmen, als sie dies mit einer allfälligen Ausscheidung einer Planungszone getan hätte (wenn dafür die nötigen Voraussetzungen erfüllt wären, was hier nicht zu beurteilen ist). Vorliegend ist noch nicht einmal das neue räumliche Leitbild beschlossen. Bei der letzten Ortsplanungsrevision dauerte es vom Vorliegen des räumlichen Leitbildes bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision acht Jahre (1994 bis 2002). Der Planungshorizont von 15 Jahren wird mit Sicherheit nicht eingehalten werden können. Auch nach Art. 36 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV/SR 101) bedarf eine Eigentumsbeschränkung einer genügenden gesetzlichen Grundlage, eines überwiegenden öffentlichen Interesses und eines verhältnismässigen Eingriffes. Es ist unter dem Blickwinkel der Eigentumsgarantie nicht zulässig, einen Eigentümer ohne materielle Prüfung der Planung vor die Alternative zu stellen, entweder auf das Bauvorhaben zu verzichten oder den nicht den Intentionen entsprechenden alten Plan zu realisieren.

- 2.12 Im angefochtenen Beschluss hat die Vorinstanz (Ziff. 3) den Plan zur Überarbeitung aufgrund des neuen räumlichen Leitbildes und zur Anpassung an die neuen harmonisierten Baubegriffe gemäss neuer kantonaler Bauverordnung an die Stadtplanung und die Kommission für Planung und Umwelt zurückgewiesen.

Bezüglich der Ausführungen der Vorinstanz zum neuen räumlichen Leitbild (welches es gar noch nicht gibt), ein Auszug aus RRB Nr. 2014/1075 vom 17. Juni 2014:

„Bereits aus dem Wortlaut der entsprechenden Gesetzesartikel wird klar, dass die Auffassung der Vorinstanz, den Inhalt eines neuen räumlichen Leitbildes auf hängige Nutzungsplanverfahren anzuwenden, sachlich nicht haltbar ist. § 9 PBG ist im Kapitel „2.2. Ortsplanung“ angeführt. Das Wort „Planung“ wird in raumplanerischer Hinsicht dann in Anspruch genommen, wenn sich eine zuständige Behörde überlegt, mit welchen Mitteln sie ein Ziel erreichen kann. Planung ist ein Prozess zur Gestaltung von zukünftigen Zielen und bedient sich eines geordneten Prozesses zum Entwurf einer Entscheidung, der die Massnahmen für das Erreichen von zukünftigen Zielen vorausschauend festlegt. Mit keinem Wort ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen, dass ein neues räumliches Leitbild auf die heute geltende und rechtskräftige Ortsplanung Einfluss haben dürfte oder könnte. Das neue räumliche Leitbild ist vom Gemeinderat bei der bevorstehenden Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen. Dies ist der Sinn der gesetzlichen Bestimmung. Das Leitbild ist damit auf eine künftige Totalrevision der Ortsplanung ausgerichtet und darf sich - um die Kompetenzen zwischen Exekutive und Legislative nicht zu verwischen-- ohnehin nur auf raumplanerische Grundzüge beziehen.

Eine andere juristische Auffassung hätte ja die verheerende Folge, dass ein neues räumliches Leitbild (welches nie so konkret ist wie die nachfolgend erarbeiteten Nutzungspläne) bereits mit dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung Vorwirkung hätte, die neuen geänderten Nutzungspläne nach § 15 Abs. 2 PBG hingegen erst ab Beginn der Planaufgabe! Dies war nicht Sinn des Gesetzgebers und ergibt sich weder aus dem Wortlaut noch aus der Systematik des Gesetzes.“

In E. 2.11 hat die Vorinstanz ausgeführt, dass zudem berücksichtigt werden müsste, dass im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision die am 1. März 2013 in Kraft getretene Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) vollzogen werden müsse. Aufgrund des Konkordates über die harmonisierten Baubegriffe sei die KBV bereits angepasst worden. Es liege nun in einem grossen öffentlichen Interesse, dass nach der Revision das neue Recht möglichst für das ganze Stadtgebiet angewandt werden könne. Würde der vorliegende Plan aber genehmigt, würde noch auf Jahre hinaus das alte Recht angewandt werden müssen. Dies würde zu einer Rechtsunsicherheit und zu einer Ungleichbehandlung der Grundeigentümer führen.

Diese Betrachtungsweise ist nicht nachvollziehbar. Das neue Recht kommt mit der Publikation der neuen Ortsplanungsrevision im Amtsblatt sowieso in jedem Fall zur Anwendung. Ausnahmslos und bei allen Bauten, auch wenn sie unter dem alten Recht bewilligt worden sind und geändert werden sollen. Es wird im Einzelfall jeweils die alte Berechnungsart auf die neue „Messgrösse“ übertragen werden müssen. Beispielsweise wird die alte Berechnung nach Ausnützungsziffer neu nach Geschossflächenziffer berechnet und eine allfällige Differenz zum neuen gesetzlich zulässigen Maximum kann der Bauherr dann noch ausnützen. Hat er bereits das gesetzlich zulässige Maximum aufgrund der alten Bewilligungen überschritten, geniesst er Besitzstand. Es ist gar nicht möglich, dass aufgrund der kommenden Rechtsänderung von Rechtsunsicherheit oder von einer Ungleichbehandlung der Grundeigentümer die Rede sein kann. Zusätzlich wäre es der Beschwerdeführerin heute gar noch nicht möglich, wie im

Entscheid verlangt, den Plan an die harmonisierten Begriffe anzupassen. Die neuen Kenngrössen (Geschossflächenziffer, Überbauungsziffer, Baumassenziffer?) müssen ja von der Vorinstanz im Rahmen der Ortsplanungsrevision erst noch festgelegt werden.

Der Entscheid der Vorinstanz ist aus all diesen Gründen aufzuheben. Die Beschwerde ist in diesem Punkt (Rechtsbegehren 2) gutzuheissen.

- 2.13 Die Beschwerdeführerin hat nebst diesem Hauptbegehren noch zwei andere Hauptbegehren gestellt und zwei zusätzliche Eventualbegehren:

Sie beantragt die Genehmigung des Plans (mit Sonderbauvorschriften) durch den Regierungsrat (Rechtsbegehren 3).

Zusätzlich beantragt sie, es seien alle materiell-rechtlichen noch nicht beurteilten „übrigen Einsprachepunkte“ der von der Vorinstanz in Ziff.1.1. bezeichneten Einsprecher durch die Beschwerdeinstanz im vorliegenden Beschwerdeverfahren abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (Rechtsbegehren 4).

Eventualiter sei die Angelegenheit zum Entscheid aller materiell rechtlichen Einsprachepunkte an die Vorinstanz zurückzuweisen dies unter der Berücksichtigung der im vorliegenden Verfahren zu erteilenden Genehmigung der in Frage stehenden Pläne und im Sinne der Erwägungen der Beschwerdeinstanz (Rechtsbegehren 5).

Subeventualiter sei die Angelegenheit mit der verbindlichen Auflage zur Genehmigung der in Frage stehenden Pläne an die Vorinstanz zurückzuweisen, welche dann im Sinne der Erwägungen der Beschwerdeinstanz über die noch offenen Einsprachepunkte zu entscheiden hätte (Rechtsbegehren 6).

Aus rechtstaatlichen und verfahrensrechtlichen Grundsätzen sind sowohl die beiden Haupt- als auch die beiden Nebenbegehren abzuweisen. Es ist nicht zulässig, dass der Regierungsrat in erster Instanz einen Teilzonen- und Gestaltungsplan einer Genehmigung zuführt und Einsprachen behandelt, ohne dass sich die Vorinstanz überhaupt materiell mit der Nutzungsplanung und den Vorbringen der Einsprecher befasst hätte. Zudem würde er die (früheren) Einsprecher um einen Instanzenzug prellen. Eine Rückweisung an die Vorinstanz zum Entscheid über die Einsprachen unter der Berücksichtigung der im vorliegenden Verfahren zu erteilenden Genehmigung kommt verfahrensrechtlich zum Vorneherein nicht ernsthaft in Betracht. Rechtsbegehren 6 schliesslich würde bei Gutheissung durch den Regierungsrat zumindest eine Verletzung der Gemeindeautonomie bedeuten, weil man doch die Vorinstanz nicht verbindlich dazu zwingen könnte, die Genehmigung zu erteilen, wenn nicht einmal über die Einsprachen entschieden ist.

Die Beschwerde ist in all diesen Punkten abzuweisen.

- 2.14 Gemäss § 37 Abs. 2 in Verbindung mit § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Wenn keine Partei vollständig obsiegt, werden die Kosten nach dem Ausgang des Verfahrens anteilmässig verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Die Beschwerdeführerin dringt mit ihrer Beschwerde in einem Hauptpunkt durch, grösstenteils ist sie jedoch abzuweisen (zwei Haupt- und zwei Eventualbegehren). Die Verfahrenskosten belaufen sich auf insgesamt Fr. 2'160.00. Davon hat die Beschwerdeführerin demnach die Verfahrenskosten in der Höhe von zwei Dritteln zu tragen, nämlich Fr. 1'440.00.

Den am verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt (§ 37 Abs. 2 VRG). Vorliegend rechtfertigt es sich nicht, eine Ausnahme von diesem Grundsatz zu machen. Es ist nicht von einem besonders willkürlichen Entscheid der Vorinstanz auszugehen.

Die restlichen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 720.00 sind folglich den verbleibenden Parteien aufzuerlegen. Die Beschwerdegegner 2 - 7 bestehen aus je einer Partei, die Beschwerdegegner 1 bestehen aus drei Parteien. Insgesamt sind demnach pro Partei (neun insgesamt) Verfahrenskosten in der Höhe von je Fr. 80.00 zu bezahlen (720:9).

Bevor über die Ausrichtung bzw. Verrechnung der Parteientschädigungen zu entscheiden ist, sind Ausführungen über die konkreten Kostennoten zu machen.

Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin hat mit Schreiben vom 11. Januar 2016 ihre Kostennote eingereicht. Sie macht eine Parteientschädigung geltend in der Höhe von Fr. 14'473.10 (mit Auslagen und inkl. 8 % MwSt.). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 1 (Rechtsanwalt Etter) hat eine Kostennote in der Höhe von Fr. 3'453.00 (inkl. MwSt.) zu den Akten gegeben, Rechtsanwalt Reinhart (Vertreter Beschwerdegegner 7) eine solche in der Höhe von Fr. 5'029.35 (inkl. MwSt.).

Der frappante Unterschied in der Höhe der Kostennote von Rechtsanwältin Flückiger zu den anderen beiden Kostennoten gebietet nach einer sorgfältigen Überprüfung ihrer Kostennote. Der Stundenansatz von Fr. 280.00 liegt im Rahmen des vom Gebührentarif vom 24. Oktober 1979 (GT; BGS 615.11) vorgegebenen Ansatzes von Fr. 230.00 bis 330.00 Franken pro Stunde (§ 181 i.V.m. § 179 GT). Der geltend gemachte zeitliche Aufwand für das Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat scheint hingegen äusserst grosszügig in Rechnung gestellt worden zu sein. Bei den beiden Gegenanwälten wurde beispielsweise ein zeitlicher Aufwand für das Aktenstudium und die Stellungnahmen zur Beschwerde von ungefähr 10.25 Stunden (RA Reinhart) bzw. von 8.7 Stunden (RA Etter) geltend gemacht. Bei der vorliegenden Kostennote hingegen wird ein Zeitaufwand für die vergleichbaren Arbeiten im Umfang von rund 42 Stunden geltend gemacht. Wie dieser völlig übersetzte Aufwand zustande kam, ist an dieser Stelle nicht zu beurteilen. Sowohl die Einsprache vom 8. Dezember 2014 an die Vorinstanz als auch die Beschwerdeschrift vom 20. Juli 2015 an den Regierungsrat hätten sehr viel kürzer abgefasst werden können und waren in dieser Ausführlichkeit gar nicht notwendig. Die Einsprache umfasste 29, die Beschwerde deren 43 Seiten. Ausserdem verursacht das Aktenstudium im Einspracheverfahren in der Regel grösseren Aufwand als im nachträglichen Beschwerdeverfahren, in welchem der Akteninhalt ja grösstenteils bereits als bekannt vorausgesetzt werden sollte. Der Aufwand im Einspracheverfahren würde sowieso nicht ersetzt, weil das Einspracheverfahren kostenlos ist und auch keine Ausrichtung einer Parteientschädigung nach sich zieht (SOG 2010 Nr. 20). Dieser Aufwand wurde vorliegend aber anscheinend auf das Beschwerdeverfahren umgelagert. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass die Hälfte der Ausführungen der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift vom 20. Juli 2015 auf die materielle Behandlung der Einsprachen durch den Regierungsrat abzielt. Ab Seite 23 bis Seite 41 macht sie hiezu überflüssige Ausführungen, weil der Regierungsrat nicht erstinstanzlich über die Einsprachen entscheiden kann (siehe oben E. 2.13). Die Kostennote ist aus diesen Gründen krass übersetzt. Sie ist deshalb nach Ermessen auf die Höhe von Fr. 6'000.00 (inkl. Kleinspesenpauschale und MwSt.) zu kürzen. Dies erscheint der Komplexität und dem Umfang der Beschwerdesache angemessen zu sein und entspricht dem Aufwand, der „für eine sorgfältige und pflichtgemässe Vertretung erforderlich ist“ (§ 139 Abs. 1 GT).

Die Kostennote von Rechtsanwalt Etter (Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 1) beläuft sich auf Fr. 3'453.00 (inkl. MwSt.). Er macht dabei 8.72 Stunden Aufwand geltend, welche er mit Fr. 3'139.20 in Rechnung stellt. Dies ergibt einen Stundenansatz von Fr. 360.00. Dieser Ansatz ist auf Fr. 330.00 zu kürzen (230.00 bis 330.00 Franken pro Stunde nach § 181 i.V.m. § 179 GT). Dies ergibt den Betrag von Fr. 2'877.60 zuzüglich der von ihm geltend gemachten Kosten für Kopien und Porto in der Höhe von Fr. 58.00. Daraus resultiert ein Zwischentotal in der Höhe von Fr. 2'935.60. Die korrekte Höhe der Kostennote beträgt demnach (inkl. Mehrwertsteuer von 8 % = Fr. 234.85) Fr. 3170.45.

Die Kostennote von Rechtsanwalt Reinhart (Vertreter Beschwerdegegner 7) ist nicht zu beanstanden und beträgt Fr. 5'029.35 (inkl. MwSt.).

Nach dem Verfahrensausgang obsiegt die Beschwerdeführerin nur zu einem Drittel. Demnach hat sie in diesem Umfang Anspruch auf Parteientschädigung. Im Gegenzug hat sie den Parteien, die anwaltschaftlich vertreten sind, eine Parteientschädigung in der Höhe von zwei Dritteln der gegnerischen (allenfalls korrigierten) Kostennoten auszurichten. Die gekürzte Kostennote beläuft sich auf Fr. 6'000.00. Davon hat sie Anspruch auf die Ausrichtung von einem Drittel, ausmachend Fr. 2'000.00.

Die neun Parteien haben ihr folglich den Betrag von je Fr. 222.20 auszurichten, wenn sie keine eigenen Parteientschädigungen geltend machen können. Bei den Beschwerdegegnern 2 - 5 trifft dies zu, weil sie nicht anwaltschaftlich vertreten waren. Dies betrifft Elke und Arnold Lanser, Buchenstrasse 127, Stefan und Anja Salzmänn-Glärner, Buchenstrasse 129, Myrta und Werner Mathis, Grüttrasse 86 und Markus Bomonti, Buchenstrasse 127, alle von Solothurn. Die Beschwerdegegnerinnen 6 haben ebenfalls Antrag auf Ausrichtung einer Parteientschädigung gestellt. Rechtsanwältin Nathalia Wehrli, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn, erhob sowohl in ihrem eigenen Namen als auch im Namen ihrer Mutter Beschwerde. Auch ihr Antrag auf Ausrichtung einer Parteientschädigung ist abzuweisen. Die in eigener Sache handelnde Rechtsanwältin hat grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Auch sie haben demnach der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 222.20 auszurichten.

Rechtsanwalt Etter vertritt die Beschwerdegegner 1, welche aus drei Parteien bestehen. Danach müssten diese drei Parteien der Beschwerdeführerin insgesamt Fr. 666.60 ausrichten. Nun haben aber diese Vertretenen ihrerseits Anspruch auf Ausrichtung einer Parteientschädigung in der Höhe von zwei Dritteln der geltend gemachten (und korrigierten) Kostennote, die sich auf Fr. 3'170.45 beläuft. Weil die Beschwerde nur zu einem Drittel gutgeheissen wurde, muss die Beschwerdeführerin den Beschwerdegegnern 1 zwei Drittel der geltend gemachten Forderung ausrichten. Dies führt zum Ergebnis, dass die Forderungen in der Höhe von Fr. 666.60 (Parteientschädigung zu Gunsten Beschwerdeführerin) und von Fr. 2'113.60 (Parteientschädigung zu Gunsten Rechtsanwalt Etter) zu verrechnen sind. Die Beschwerdeführerin hat demnach dem Vertreter der Beschwerdegegner 1 eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'447.00 (inkl. MwSt.) auszurichten.

Rechtsanwalt Reinhart vertritt ebenfalls eine Partei. Diese hat ebenfalls Anspruch auf zwei Drittel der geltend gemachten Kosten von Rechtsanwalt Reinhart, welche sich somit auf Fr. 3'352.90 (2/3 von Fr. 5'029.35) belaufen. Dies ist zu verrechnen mit der Gegenforderung von Fr. 222.20. Die Beschwerdeführerin hat dem Vertreter der Beschwerdegegner 7 eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'130.70 (inkl. MwSt.) auszurichten.

3. Beschluss

- 3.1 Die Beschwerde der Schweizerischen Gesellschaft für Immobilien AG (SGI), mit Sitz in Zürich, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, v.d. Gabriella Flückiger, Fürsprecherin und Fachanwältin SAV Bau- und Planungsrecht, Flückiger Partner Rechtsanwälte, Kronengasse 12, Postfach 209, 4503 Solothurn, vom 26. Mai 2015 wird teilweise im Sinne der Erwägungen gutgeheissen, im Übrigen aber abgewiesen.
- 3.2 Der Entscheid des Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 28. April 2015 über den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Wohnpark Wildbach“ mit Sonderbauvorschriften und der damit einhergehende (teilweise) Einspracheentscheid wird vollumfänglich aufgehoben.
- 3.3 Die Angelegenheit wird zur materiellen Beurteilung von Planung und Einsprachen im Sinne der Erwägungen zurück an den Gemeinderat der Stadt Solothurn überwiesen.
- 3.4 Die Beschwerdeführerin nach Ziff. 1 hat Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'440.00 zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.00 verrechnet. Der restliche Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 560.00 wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
- 3.5 Christoph Dengler und Veronika Christen, Buchenstrasse 129, Hans und Alice Marti, Buchenstrasse 131, Peter Ryser und Maria del Pilar Clemente, Buchenstrasse 131, alle 4500 Solothurn (Beschwerdegegner 1), alle v.d. Rechtsanwalt Dr. Hermann Roland Etter, haben insgesamt Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 240.00 (pro Partei Fr. 80.00) zu tragen.
- 3.6 Elke und Arnold Lanser, Buchenstrasse 127, (Beschwerdegegner 2), Stefan und Anja Salzmann-Glarner, Buchenstrasse 129, (Beschwerdegegner 3), Myrta und Werner Mathis, Grüttstrasse 86, (Beschwerdegegner 4), Markus Bomonti, Buchenstrasse 127, (Beschwerdegegner 5) Stanislava Wehrli und lic. iur. Nathalia Wehrli, Rechtsanwältin, Buchenstrasse 127, (Beschwerdegegnerinnen 6), alle von Solothurn, und Mike und Zuzana Steiner, Buchenstrasse 131, 4500 Solothurn (Beschwerdegegner 7), v.d. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, haben jeweils die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 80.00 zu tragen.
- 3.7 Die Beschwerdegegner 2 - 6 nach Ziff. 3.6. haben der Beschwerdeführerin nach Ziff. 1 eine Parteientschädigung in der Höhe von je Fr. 222.20 auszurichten.
- 3.8 Die Beschwerdeführerin nach Ziff. 1 hat den Beschwerdegegnern 1, v.d. RA Dr. Hermann Roland Etter, 4502 Solothurn, eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'447.00 (inkl. MwSt.) auszurichten.

- 3.9 Die Beschwerdeführerin nach Ziff. 1 hat den Beschwerdegegner 7, v.d. RA Mathias Reinhart, 4502 Solothurn, eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'130.70 (inkl. MwSt.) auszurichten.



Andreas Eng
Staatschreiber

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

**Gabriella Flückiger, Fürsprecherin, Flückiger Partner
Rechtsanwälte, Kronengasse 12, 4503 Solothurn**
(i.S. Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG (SGI),
Giessereistrasse 18, 8005 Zürich)

Kostenvorschuss:	Fr. 2'000.00	(Fr. 1'440.00 von 1015004 auf 4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 1'440.00	
Rückerstattung:	<u>Fr. 560.00</u>	(aus 1015004)

Kostenrechnung:

**Christoph Dengler und Veronika Christen,
Buchenstrasse 129, 4500 Solothurn**
(v.d. RA Dr. Hermann Roland Etter, 4502 Solothurn)

Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 80.00	(4210000 / 003 / 81087)
--	-----------	-------------------------

=====

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

Kostenrechnung:

Hans und Alice Marti, Buchenstrasse 131, 4500 Solothurn
(v.d. RA Dr. Hermann Roland Etter, 4502 Solothurn)

Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 80.00	(4210000 / 003 / 81087)
--	-----------	-------------------------

=====

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

Kostenrechnung: **Peter Ryser und Maria del Pilar Clemente,**
Buchenstrasse 131, 4500 Solothurn
 (v.d. RA Dr. Hermann Roland Etter, 4502 Solothurn)

Verfahrenskostenanteil
 inkl. Entscheidgebühr: Fr. 80.00 (4210000 / 003 / 81087)

=====

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

Kostenrechnung: **Elke und Arnold Lanser, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn**

Verfahrenskostenanteil
 inkl. Entscheidgebühr: Fr. 80.00 (4210000 / 003 / 81087)

=====

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

Kostenrechnung: **Stefan und Anja Salzmänn-Glarner, Buchenstrasse 129,**
4500 Solothurn

Verfahrenskostenanteil
 inkl. Entscheidgebühr: Fr. 80.00 (4210000 / 003 / 81087)

=====

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

Kostenrechnung: **Myrta und Werner Mathis, Grüttstrasse 86, 4500 Solothurn**

Verfahrenskostenanteil
 inkl. Entscheidgebühr: Fr. 80.00 (4210000 / 003 / 81087)

=====

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

Kostenrechnung: **Markus Bomonti, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn**

Verfahrenskostenanteil
 inkl. Entscheidgebühr: Fr. 80.00 (4210000 / 003 / 81087)

=====

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

**Kostenrechnung: Stanislava Wehrli und lic.iur. Nathalia Wehrli,
Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn**

Verfahrenskostenanteil
inkl. Entscheidgebühr: Fr. 80.00 (4210000 / 003 / 81087)

=====

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

**Kostenrechnung: Mike und Zuzana Steiner, Buchenstrasse 131,
4500 Solothurn**

(v.d. RA Mathias Reinhart, 4502 Solothurn)

Verfahrenskostenanteil
inkl. Entscheidgebühr: Fr. 80.00 (4210000 / 003 / 81087)

=====

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs, tw) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2015/67)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (CN), zur Rückerstattung

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

Amt für Raumplanung

Einwohnergemeinderat der Stadt Solothurn, Baselstrasse 7, 4500 Solothurn, **(Einschreiben)**

Elke und Arnold Lanser, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn, mit Rechnung **(Einschreiben)**

Stefan und Anja Salzmänn-Glarner, Buchenstrasse 129, 4500 Solothurn, mit Rechnung

(Einschreiben)

Myrta und Werner Mathis, Grüttrasse 86, 4500 Solothurn, mit Rechnung **(Einschreiben)**

Markus Bomonti, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn, mit Rechnung **(Einschreiben)**

Stanislava Wehrli und lic.iur. Nathalia Wehrli, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn, mit Rechnung

(Einschreiben)

Rechtsanwalt Dr. Hermann Roland Etter, Aarehus, Gerbergasse 4, Postfach 111, 4502

Solothurn, mit 3 Rechnungen **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2, Postfach 1464, 4502 Solothurn, mit Rechnung

(Einschreiben)

Fürsprecherin Gabriella Flückiger, Flückiger Partner Rechtsanwälte, Kronengasse 12, 4503

Solothurn **(Einschreiben)**