

Regierungsratsbeschluss

vom 28. April 2020

Nr. 2020/665

Olten: Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

Mit dem Teilzonenplan soll die viergeschossige Kernrandzone (Kr) zwischen der Grundstrasse, der Ziegelfeldstrasse und der Bleichmattstrasse mit den Parzellen GB Olten Nrn. 1038, 1039, 1043, 1044, 1049, 1050, 1051, 5806 und 5436 in die fünfgeschossige Kernzone umgezont werden. Mit dem darüber liegenden Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse», welcher zudem einen Teil der in der Schutzzone gelegenen Parzelle GB Olten Nr. 1285 überlagert, ist eine höhenmässig abgestufte Überbauung mit den Baufeldern B1 - B4 vorgesehen. Geplant sind rund 59 Wohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und eine Einstellhalle mit 48 Parkfeldern. Die Zufahrt zur Einstellhalle soll von der Bleichmattstrasse erfolgen und die Wegfahrt über die Grundstrasse. Gemäss Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» soll mit der Gestaltung der Bauten und des Aussenraums unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung eine überzeugende Gesamtwirkung erreicht werden (§ 9 und § 10 SBV).

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Das Amt für Raumplanung (ARP) prüfte erstmals am 26. Juni 2017 die Nutzungsplanung vor und hielt fest, dass die Planung eine dem Ort angemessene bauliche Verdichtung mit hoher städtebaulicher Qualität ermögliche. Nach der Planaufgabe vom 20. Oktober 2017 - 20. November 2017 zeigte sich an dem im Zusammenhang mit den Einsprachen durchgeführten Augenschein, dass das Bauvorhaben dem Schutz des Vorplatzes der Kirche St. Martin zu wenig Rechnung trägt. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie liess sich aus diesem Grund am 7. Mai 2018 vernehmen und beantragte eine «denkmalverträgliche» Anpassung des Gestaltungsplans. Nach dessen Überarbeitung (Verschiebung des Baufelds B4 mit der volumetrischen Anpassung des Baukörpers, Veränderung der Lage der Einfahrt zur Tiefgarage und dem Zugang zum öffentlichen Fussweg durch das Areal) erfolgte am 22. Januar 2019 eine zweite Vorprüfung des ARP mit dem Fazit, dass der geänderte Gestaltungsplan die vorgebrachten Mängel berücksichtige.

Am 25. Februar 2019 beschloss der Stadtrat Olten die erneute Auflage der Nutzungsplanung, welche vom 25. März 2019 - 26. April 2019 publiziert wurde. Während der zweiten Auflagefrist gingen wiederum sechs Einsprachen ein, zwei davon wurden indes zurückgezogen.

Im Entscheid des Stadtrates vom 26. August 2019 wurde die Teiländerung des Zonenplans und des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» be-

schlossen und gleichzeitig die vier verbliebenen Einsprachen in separaten Beschlüssen als unbegründet abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

Gegen die Beschlüsse des Stadtrates Olten erhoben die folgenden Parteien Beschwerde:

1. Prof. Dr. Andreas Kellerhals, Stockenstrasse 32, 8802 Kilchberg, v. d. Rechtsanwältin Susanne Bereuter, Bühlstrasse 8, 8142 Uitikon
2. Stiftung Altersheim St. Martin Olten, Grundstrasse 2, 4600 Olten.

Beide Parteien beantragten deren Aufhebung und die Nichtgenehmigung der Planung.

Prof. Dr. Andreas Kellerhals machte insbesondere geltend, das rechtliche Gehör sei wegen der unterbliebenen Herausgabe der Protokolle der Kommissionen und Fachstellen verletzt worden, das Planverfahren sei fehlerhaft durchgeführt worden, die ortsbauliche Einordnung des Projekts sei mangelhaft, der Denkmalschutz sei bei der Planung ungenügend beachtet worden, das zum Ensemble der beiden geschützten Kirchen (St. Martin und Notkirche) gehörende Pfarrhaus dürfe nicht abgebrochen werden, es sei ein Gutachten der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) einzuholen, mit übermässigen Emissionen sei zu rechnen, die Grünflächenziffer sei durch die Überbauung unterschritten, eine Ausnahmen zur Überschreitung der Lärmgrenzwerte dürfe nicht erteilt werden. Zudem sei zu prüfen, ob wegen des Lärms (insbesondere auch wegen des Läutens der Kirchenglocken) eine Verdichtung am vorliegenden Ort überhaupt zweckmässig sei. Der Beschwerdeführer stellte den Eventualantrag zur ersatzlosen Aufhebung des Baufelds B4, sowie den Subeventualantrag zur Erweiterung des Perimeters des Teilzonenplans.

Die Stiftung Altersheim St. Martin Olten bemängelte die geplante Erschliessung der Überbauung.

Die Projektverfasser und Grundeigentümer Frei Architekten AG, Aarau, v. d. Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub/Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, Olten, liessen sich am 6. Dezember 2019 zu der Beschwerde von Prof. Dr. Andreas Kellerhals wie folgt vernehmen: Die Nutzungsplanung sei zu genehmigen und die Beschwerde abzuweisen, sofern darauf einzutreten ist. Die Martinskirche und die Notkirche seien geschützt. Diese würden vom Bauvorhaben nicht tangiert, auch nicht der davorliegende Platz- und Strassenraum. Das Pfarrhaus stehe indes nicht unter Schutz. Die Bauten des Bauprojekts seien abgestuft und deren zulässige Gebäudehöhe bewusst unterschritten. Die Sonderbauvorschriften schrieben eine Berücksichtigung der Nachbarschaft zur St. Martinskirche vor. Die Denkmalpflege sei immer in die Planausarbeitung miteinbezogen worden.

Der Stadtrat von Olten, vertreten durch die Direktion Bau, liess sich am 16. Dezember 2019 zur Beschwerde von Prof. Dr. Andreas Kellerhals vernehmen. Er beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die raumplanerischen Anliegen der Verdichtung seien unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte umfassend geprüft und dargelegt worden. Zum Abbruch des Pfarrhauses sei bereits umfangreich Stellung genommen worden. Das Pfarrhaus gehöre wegen den früher vorgenommenen Veränderungen nicht zu den erhaltenswerten Bauten. Die Denkmalpflege sehe die Freilegung der Doppelturmfassade der Kirche St. Martin durch den Abbruch des Pfarrhauses als Aufwertung. Die Abstimmung des Bauvorhabens mit dem Ortsbild sei vorgenommen worden, auch wenn der Bericht der Denkmalpflege vom 7. Mai 2019 (recte 2018) kurz ausgefallen sei. Der Raumplanungsbericht sei ein erläuterndes Dokument, das während des Verfahrens aktualisiert und ergänzt werden dürfe. Der Vorplatz der St. Martinskirche und der Strassenraum lägen nicht im Gestaltungsplan-Perimeter. Nur das Pfarrhaus befinde sich teilweise in der Schutzzone. Die hohen baulichen Anforderungen seien in den SBV ausgedrückt. Die Wiederherstellung des Pfarrhauses könne nur mit unverhältnismässigem Einsatz umgesetzt werden. Das bemängelte dreidimensionale Modell sei orientierend. Es gäbe keine gesetzliche Grundlage, wie

dick eine Humusschicht sein muss, um als Grünfläche angerechnet zu werden. Die Kirche St. Martin stehe nicht unter nationalem Denkmalschutz. Das Gutachten der kantonalen Denkmalpflege sei somit ausreichend. Bezüglich aller übrigen geltend gemachten Punkte werde auf die Einsprachebehandlung des Stadtrates vom 26. August 2019 verwiesen.

Die römisch-katholische Kultusstiftung Olten / römisch-katholische Kirchgemeinde Olten/Starrkirch-Wil liessen sich am 3. Dezember 2019 zu den Beschwerden vernehmen. Die Beschwerden seien vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Nach eingehendem Studium der Beschwerdebegründungen sei sie zum Schluss gekommen, dass die Argumentation die gleiche sei wie im Einspracheverfahren. Es werde daher auf ihre Stellungnahme im Einspracheverfahren verwiesen.

Mit Schreiben vom 17. Februar 2020 stellte die Rechtsvertreterin von Prof. Dr. Andreas Kellerhals den Antrag, die römisch-katholische Kultusstiftung Olten sowie die Frei Architekten AG seien nicht als Parteien im vorliegenden Verfahren zuzulassen. Es bestehe keine gesetzliche Grundlage für ihre Verfahrensbeteiligung, ausser es würden vom Regierungsrat Änderungen im Planverfahren beschlossen, zudem würden sie alleine private Interessen vorbringen.

Am 28. Februar 2020 führte eine Vertretung des Bau- und Justizdepartementes (BJD) im Namen des Regierungsrates einen Augenschein mit Parteibefragung durch. Der von Prof. Dr. Andreas Kellerhals gestellte Verfahrensantrag zum Ausschluss der Grundeigentümer und Projektverfasser des vorliegenden Planverfahrens wurde vor Ort bezüglich des Augenscheins mit Verweis auf § 11^{bis} des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.111) abgewiesen.

Am 28. Februar 2020 reichte Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub als Vertreter der Frei Architekten AG seine Kostennote von Fr. 5'323.20 ein. Rechtsanwalt Peter Pfister als Vertreter der römisch-katholischen Kultusstiftung Olten / römisch-katholischen Kirchgemeinde Olten/Starrkirch-Wil reichte die Kostennote von Fr. 1'025.00 am 5. März 2020 ein. Es folgte am 12. März 2020 die Kostennote von Rechtsanwältin Susanne Bereuter als Vertreterin von Prof. Dr. Andreas Kellerhals von Fr. 15'650.85.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit rechtlich relevant, in den Erwägungen eingegangen.

2.2 Rechtliches

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

Nach § 12 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Liegenschaften, die sich in hinreichender

Nähe zum Planungsareal befinden. Zudem haben sie am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie sind demgemäss zu den frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden legitimiert.

Bezüglich des Verfahrensantrages zum Verfahrensausschluss der Grundeigentümer von Prof. Dr. Andreas Kellerhals vom 17. Februar 2020 ist zu ergänzen, dass die beiden Eigentümer aufgrund von § 11^{bis} VRG Parteistellung innehaben, selbst wenn sie nicht am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hätten. Die Frei Architekten AG ist zudem Plan- und Projektverfasserin, die am Planverfahren von Beginn an beteiligt war. Ihre Parteistellung steht ausser Frage. Ein Verfahrensausschluss der betroffenen Grundeigentümer würde gegen die grundsätzlichen verfahrensmässigen Prinzipien unserer Rechtsordnung, insbesondere gegen den Grundsatz des Anspruchs auf rechtliches Gehör, verstossen. Es ist zudem festzuhalten, dass es auch in Planverfahren nicht unzulässig ist, seine eigenen Interessen geltend zu machen, wie der Beschwerdeführer behauptet, zumal er dies für sich selbst ja auch in Anspruch nimmt. Öffentliche Interessen könnte er im Übrigen auch gar nicht vorbringen. Zudem ist es ohnehin die Aufgabe der entscheidenden Behörden, die öffentlichen Interessen zu vertreten, diese gegen die privaten abzuwägen und in ihrem Entscheid entsprechend zu berücksichtigen. Der weitere Einwand des Beschwerdeführers, die Betroffenen seien gemäss § 19 PBG lediglich bei Änderungen des aufgelegten Plans in das Verfahren mit einzubeziehen, ist nicht nachvollziehbar. Aufgrund der geltenden Verfahrensrechte ergibt sich deutlich, dass die Parteien nicht ausschliesslich im Falle eines Sachverhalts nach § 19 PBG zur Stellungnahme aufzufordern sind, sondern in einem solchen Fall noch zusätzlich. Der Verfahrensantrag von Prof. Dr. Andreas Kellerhals wird abgewiesen.

2.3.1 Beschwerde von Prof. Dr. Andreas Kellerhals, v. d. Rechtsanwältin Susanne Bereuter

Der Beschwerdeführer beantragte in seiner Beschwerde vom 23. September 2019 die Nichtgenehmigung des Teilzonenplans und des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften. Eventuell sei das Baufeld B4 ersatzlos zu streichen. Subeventuell sei der Teilzonenplan so zu erweitern, indem die Parzellen GB Olten Nrn. 1422, 1462 und 1954 von der Schutzzone in die Kernzone umgezont würden. Es sei festzustellen, dass die St. Martinskirche zusammen mit der Notkirche und dem Pfarrhaus ein schützenswertes Ensemble bilde.

Die einlässliche Begründung erfolgte am 21. Oktober 2019 mit den folgenden Anträgen und Rügen:

2.3.1.1 Verletzung des rechtlichen Gehörs

Das rechtliche Gehör sei verletzt worden, weil die Protokolle der Fachstellen und Kommissionen nicht veröffentlicht worden seien. Der Stadtrat Olten hatte sich auf den Standpunkt gestellt, dass Sitzungs-Protokolle von Kommissionen und Fachbehörden nicht öffentlich seien, hat indes eine Zusammenfassung dieser Protokolle erstellt.

Gemäss § 31 des Gemeindegesetzes (GG; BGS 131.1) können Protokolle von Behörden, deren Verhandlungen in der Regel öffentlich sind, von den Stimmberechtigten eingesehen werden. Nach der Gemeindeordnung der Stadt Olten sind die Verhandlungen der Kommissionen explizit nicht öffentlich. Daraus ergibt sich, dass die Protokolle ebenfalls nicht öffentlich sind. Der Stadtrat Olten ist dennoch der Forderung des Beschwerdeführers mit der Erstellung der Zusammenfassungen der Protokolle teilweise nachgekommen. Der Beschwerdeführer konnte zudem anhand der ausführlich begründeten Beschlüsse zur Nutzungsplanung des Stadtrats dessen Überlegungen zur Planung nachvollziehen und auch entsprechend anfechten.

Im Übrigen sei auf BGE 115 V 297 verwiesen, wonach grundsätzlich kein Anspruch auf Einsicht in verwaltungsinterne Akten bestehe. Dabei handle es sich um Unterlagen, denen für die Behandlung eines Falles kein Beweischarakter zukomme, welche vielmehr ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienen und somit nur für den verwaltungsinternen Gebrauch bestimmt seien (z. B. Entwürfe, Anträge, Notizen, Mitberichte, Hilfsbelege usw.). Diese Ein-

schränkung des Akteneinsichtsrechts solle verhindern, dass die interne Meinungsbildung der Verwaltung über die entscheidenden Aktenstücke und die erlassenen begründeten Verfügungen hinaus vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet werde. Für die Verweigerung der Akteneinsicht in solche internen Unterlagen bedürfe es keines entgegenstehenden überwiegenden Geheimhaltungsinteresses.

Selbst wenn die Protokolle herausgegeben werden müssten, zeigt sich nicht, welchen weiteren Nutzen der Beschwerdeführer hier von den ungekürzten Protokollen haben könnte. Dies wird auch nicht dargelegt. Das Vorgehen des Stadtrates ist somit nicht zu beanstanden. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht ersichtlich.

Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

2.3.1.2 Ergänzung des Raumplanungsberichts

Gemäss Beschwerdeführer sei es «selbstverständlich verfahrenstechnisch nicht möglich, den Raumplanungsbericht im Rechtsmittelverfahren zu ergänzen».

Hier verkennt der Beschwerdeführer, dass es sich beim Raumplanungsbericht um eine erläuternde Beschreibung des Planungsprozesses nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) handelt, der immer wieder bezüglich der neuen Sachverhalte ergänzt werden muss, bis der Planungsprozess mit der Rechtskraft der Planung abgeschlossen ist. In diesem Bericht werden die Interessenabwägungen und die Beurteilung der Gemeinde dargelegt, damit Hintergründe des Planungsprozesses nachvollzogen und die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung geprüft werden können. Der Raumplanungsbericht ist nicht zu bemängeln.

Der Beschwerdepunkt ist als unbegründet abzuweisen.

2.3.1.3 Rechtswidrigkeit der aufgelegten Planungsinstrumente

Gemäss gesetzlicher Ordnung hätte der Stadtrat Olten diesen Raumplanungsbericht in aller Unabhängigkeit erarbeiten müssen, was er nicht getan habe. Das öffentliche Interesse sei in diesem Bericht nicht oder nur untergeordnet angesprochen und in dem unerlässlichen Abwägungsprozess beurteilt worden.

Ein Gestaltungsplan, unabhängig ob dieser freiwillig oder aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung erarbeitet wird, stammt in der Regel aus der Feder des Bauherrn bzw. des Grundeigentümers. Spätestens mit dem Auflagebeschluss (§ 15 PBG) macht sich der Gemeinderat die (bislang private) Planung zu eigen. Üblich ist zudem die gegenseitige Absprache der Beteiligten (Grundeigentümer, Bauherr, Gemeinderat, Fachstellen etc.) im Hinblick auf eine rechtzeitige Abstimmung der Planung mit den öffentlichen Interessen der Gemeinde. Im Rahmen der Einsprachebehandlung beurteilt der Gemeinderat die zur Auflage beschlossene Planung unter dem Gesichtspunkt der von den Einsprechern geltend gemachten Einwände. Grundsätzlich wird die Nutzungsplanung im Kanton Solothurn von Externen durchgeführt, wobei die notwendigen Vorgaben als auch die Beschlussfassung selbstverständlich Sache des Gemeinderates ist. Diesem Umstand trägt auch § 74 PBG betreffend der Planungskosten Rechnung, wonach die Kosten der Ortsplanung grundsätzlich von den Gemeinden getragen werden. Diese könne aber die Kosten der Gestaltungspläne auf die interessierten Grundeigentümer verteilen. Diese Regelung ist Ausdruck des «Verursacherprinzips» und spiegelt die Interessenlage wieder, wonach die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans meist von (privaten) Interessen ausgelöst wird.

Sofern Prof. Dr. Andreas Kellerhals rügt, der Gestaltungsplan sei unzulässigerweise vom Bauherrn und Grundeigentümer ausgearbeitet worden, ist seine Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

2.3.1.4 Irreführendes Modell bei der Planaufgabe

Im Modell sei das Pfarrhaus als bestehend dargestellt worden und deshalb irreführend. Da alleine die aufgelegten Pläne zur Beurteilung im Planverfahren relevant sind, ist der Einwand des Beschwerdeführers unbehelflich und daher abzuweisen. Im Übrigen war ihm selber durchaus klar, dass das Pfarrhaus abgebrochen werden soll. Entsprechend rügte er dies auch in seiner Einsprache und Beschwerde.

Der Einwand, dass allenfalls Dritte vom Modell getäuscht und deshalb vielleicht von einer Einsprache abgehalten worden seien, kann er in seiner Beschwerde als behauptetes Anliegen Dritter ohnehin nicht unbegründet geltend machen.

2.3.1.5 Feststellung der Schutzwürdigkeit des Ensembles St. Martinskirche, Notkirche, Pfarrhaus

Mit der von Prof. Dr. Andreas Kellerhals geforderten Feststellung der Schutzwürdigkeit des Ensembles der beiden Kirchen und des Pfarrhauses soll offenbar ein Schutzstatus für das Pfarrhaus etabliert werden.

Ein Blick auf den rechtsgültigen Zonenplan zeigt, dass sich die genannten Bauten in der Schutzzone (S) befinden und die St. Martinskirche und die Notkirche zudem orientierend als geschützte Kulturobjekte gekennzeichnet sind. Das Pfarrhaus ist nicht als geschützt dargestellt. Eine individuelle Unterschutzstellung des Pfarrhauses hätte nur mit einer Schutzverfügung des Regierungsrates oder des Stadtrates nach § 7 der Kulturdenkmalverordnung (KDV; BGS 436.11) vorgenommen werden können, wozu die Behörden jedoch bis anhin keinen Grund sahen.

Das vorliegende Beschwerdeverfahren zur Nutzungsplanung ist für eine Unterschutzstellung einer Baute somit nicht anwendbar. Eine Unterschutzstellung ist auch nicht mittels Feststellungsverfügung zu erwirken. Der Anspruch zum Erlass einer Feststellungsverfügung besteht im Übrigen ohnehin nur, wenn eigene schützenswerte Interessen vorliegen und der Erlass zudem subsidiär zu einer rechtsgestaltenden Verfügung ist. Diese Voraussetzungen treffen hier nicht zu.

Auf den Antrag zur Feststellung der Schutzwürdigkeit des Ensembles St. Martinskirche, Notkirche und Pfarrhaus ist somit nicht einzutreten.

2.3.1.6 Berücksichtigung des Ortsbilds und der denkmalgeschützten Bauten

Der Beschwerdeführer beantragte die Einholung eines Gutachtens der eidgenössischen Denkmalpflegekommission (EKD) zum Bauprojekt, da die Martinskirche ein Denkmalschutzobjekt von nationaler Bedeutung sei. Auch sei die denkmalpflegerische Bedeutung der vier Doppelhäuser auf GB Olten Nrn. 1038, 1039, 1043, 1049, 1051 und 5806 von der EKD abzuklären.

Die Denkmalpflege ist nach Art. 78 der Bundesverfassung (BV; SR 101) grundsätzlich Sache der Kantone, die von den kantonalen Behörden wahrgenommen wird, Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Die EKD berät die kantonalen Ämter für Denkmalpflege in erster Linie in grundsätzlichen Fragen der Denkmalpflege. Allfällige Gutachten werden in der Regel nur bei Beeinträchtigungen von Objekten erstellt, welche in einem Bundesinventar als Objekte von nationaler Bedeutung aufgeführt sind (Art. 25 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, NHV; SR 451.1). Die St. Martinskirche, welche ausserhalb des Planungssperimeters liegt, findet sich im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von regionaler Bedeutung. Zudem soll weder eine unter Schutz stehende Baute abgebrochen noch verändert werden. Hinzu kommt, dass es sich hier um eine Planung handelt, die zum überwiegenden Teil die kommunale Kernrandzone und zu einem minimalen Teil die kommunale Schutzzone betrifft. Es besteht daher weder Grund noch Anspruch, ein Gutachten der EKD erstellen zu lassen. Es ist vorliegend die Aufgabe der kantonalen Fachstelle, die Belange des

Denkmalschutzes zu beurteilen. Diese hat sich zur Planung geäußert und ihre Auffassung zum Bauvorhaben nach der ersten Auflage am 7. Mai 2018 dargelegt, welche in die überarbeitete zweite Auflage des Gestaltungsplans einfließt. Für die Behauptung des Beschwerdeführers, die zuständigen Behörden hätten sich nicht hinreichend mit den Auswirkungen der Planung auf die geschützten Objekte auseinandergesetzt und seien ihrer Aufgabe nicht gewachsen gewesen («wenig denkmalpflegerische Sachkenntnis»), gibt es jedoch keinerlei Anhaltspunkte, zumal die Länge der Stellungnahme keinen Rückschluss auf die Qualität der darin enthaltenen Prüfung zu geben vermag. Nur weil die Beurteilung nicht den Vorstellungen des Beschwerdeführers entspricht, ist sie jedenfalls nicht mangelhaft. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die Beurteilung der denkmalpflegerischen Belange nicht Sache eines Beschwerdeführers ist, sondern den staatlichen Fachbehörden obliegt.

Des Weiteren wurde vorgebracht, dass jedes Bauwerk, welches im Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) enthalten sei, bei der Planung angemessen abgeklärt und berücksichtigt werden soll. Es ist unbestritten, dass das ISOS im Nutzungsplanverfahren zur Festlegung der Zonen und der entsprechenden Zonenvorschriften zu berücksichtigen ist. Die Vorgaben des ISOS wurden denn auch bei der Ortsplanrevision der Stadt Olten (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008) umgesetzt. Für den von der vorliegenden Planung betroffenen Bereich in der heutigen Kernrandzone wurden im Zonenreglement keine gestalterischen Vorschriften erlassen, da das ISOS für dieses Gebiet weder Hinweise noch Erhaltungsziele vorgibt. Daran ändert sich auch mit der geplanten Umzonung nichts. Von einer Nichtberücksichtigung des ISOS kann demnach nicht gesprochen werden, da darin keine Empfehlungen zu finden sind, die die vorliegende Planung hätte berücksichtigen müssen.

Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

2.3.1.7 Umzonung

Die Umzonung sei nicht begründet worden. Eine Interessenabwägung zwischen Verdichtung und den Belangen des Denkmalschutzes habe nicht stattgefunden, da ein zusätzliches Vollgeschoss sonst als unzulässig beurteilt worden wäre.

Das von der Planung betroffene Gebiet liegt inmitten des Siedlungsgebietes zwischen der nördlich verlaufenden Ziegelfeldstrasse und den beiden geschützten Kirchen im Süden. Die Projektverfasserin legte im Raumplanungsbericht dar, dass mit der Überbauung der städtebaulichen Lage Rechnung getragen wird.

Die Bebauung entlang der Ziegelfeldstrasse fügt sich punkto Massstäblichkeit an die Bauten der östlich angrenzenden Kernrandzone an. Die südlich an diese Strassenrandbebauung angrenzenden Bauten sind deutlich weniger hoch und fallen nicht höher aus als dies mit dem gültigen Zonenplan bereits jetzt schon möglich wäre. Damit wird genügend auf die beiden Kirchenbauten Rücksicht genommen, deren nördliche Fassade rund 120 m (Notkirche) von den nächsten Bauten der geplanten Überbauung entfernt liegt. Die sechsgeschossige Baute entlang der Ziegelfeldstrasse ist gar rund 180 m entfernt. Für die Planungsbehörden war damit den Belangen der Denkmalpflege Genüge getan. Nur weil das Resultat der Interessenabwägung nicht im Sinne des Beschwerdeführers ausgefallen ist, bedeutet dies aber nicht, dass es falsch ist oder die Interessenabwägung nicht stattgefunden hat. Es gibt aus denkmalpflegerischer Sicht zudem keinen Grund, das innerstädtische Gebiet rund um die beiden Kirchen so wenig wie möglich zu überbauen und von überall her sichtbar zu machen. Auch ohne die vorliegende Planung hätten mehrgeschossige Bauten im Planungssperimeter erstellt werden können. Es stand bereits bei der letzten Ortsplanrevision von 2008 ausser Frage, dass der unternutzte Bereich nördlich der beiden geschützten Kirchen deutlich dichter überbaut werden soll. Entscheidend war und ist der Blick von der Bleichmattstrasse auf das Hauptportal der St. Martinskirche mit den Kolonnaden als Begrenzung des davorliegenden Platzes, welcher weiterhin ungeschmälert gewährleistet

wird. Von einer mangelnden Interessenabwägung zwischen Verdichtung und Denkmalschutz kann somit nicht gesprochen werden.

Die Umzonung entspricht zudem der kantonalen Siedlungsstrategie, welche sich nach dem revidierten Raumplanungsgesetz richtet und das Ziel verfolgt, das Siedlungsgebiet insgesamt nicht zu vergrössern sowie die Innenentwicklung vor der Aussenentwicklung zu fördern. Sie erscheint am vorliegenden Ort folgerichtig. Das Baugebiet liegt zentral und ist gut erschlossen.

Die Umzonung erweist sich somit als recht- und zweckmässig. Dieser Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

2.3.1.8 Abweichung des Gestaltungsplans von der Grundnutzung

Nur in begründeten Fällen könne mit einem Gestaltungsplan von der Grundnutzung abgewichen werden. Es fehle jedoch diesbezüglich eine Begründung.

Gemäss § 45 Abs. 2 PBG dürfen Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften von der Grundnutzung abweichen. Nach SOG 2001/13 haben die Abweichungen einem objektiven Zweck zu dienen. Die besonderen Anforderungen des Gebiets oder die besondere Art des Bauvorhabens müssten eine Abweichung erforderlich machen. Die Grenzen der zulässigen Abweichung von der Grundnutzung ergibt sich aus den Erfordernissen der städtebaulichen Gestaltung und der Wahrung der berechtigten Nachbarinteressen.

Die vorliegende Planung, welche eine höhenmässige Anpassung der projektierten Bauten an die Bauten der Umgebung und der denkmalgeschützten beiden Kirchen und ihres Vorplatzes vorsieht, ermöglicht gemäss Vorprüfung des Amtes für Raumplanung eine hohe städtebauliche Qualität. Zudem ist mit der sechsgeschossigen Baute auf Baufeld 1 und den deutlich weniger hohen Bauten auf den übrigen Baufeldern die zulässige Abweichung von der Grundnutzung, die gemäss langjähriger und gefestigter Praxis 20 % betragen darf, längstens eingehalten. Die Vorprüfung des Amtes für Raumplanung ist nachvollziehbar.

Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

2.3.1.9 Interessenabwägung bei Abbruch des Pfarrhauses

Eine professionelle und sorgfältige denkmalpflegerische Beurteilung zum Abbruch des Pfarrhauses liege nicht vor.

Hierzu ist nochmals festzustellen, dass das Pfarrhaus eben nicht unter Schutz steht. Zwar liegt es teilweise in der kommunalen Schutzzone, welche gemäss § 21 des Zonenreglements (ZR) der Stadt Olten Gebäude und Gebäudegruppen als frühe Zeugnisse der städteplanerischen Entwicklung zu erhalten bezweckt. Gemäss der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 7. Mai 2018 führten die seit den 60er-Jahren vorgenommenen Veränderungen am alten Pfarrhaus indes dazu, dass dem Erhalt des Gebäudes bezüglich des architekturhistorischen Werts nur noch eine geringe Bedeutung beigemessen werden kann. Mit seinem Abbruch werde die Doppelturmfassade der Kirche freigestellt und könne damit aufgewertet werden.

Der Beschwerdeführer brachte indes keinen substantiierten Grund vor, warum dieser Einschätzung der kantonalen Fachstelle nicht gefolgt werden kann.

Die Beschwerde ist in dieser Hinsicht abzuweisen.

2.3.1.10 Einfluss des Baufeldes B4 auf die ortsbauliche Situation

Das Baufeld B4 füge sich nicht in die ortsbauliche Situation ein und würde als Fremdkörper den Platz vor der St. Martinskirche beeinträchtigen. Eine genaue Analyse der kantonalen Denkmalpflege liege nicht vor. Da sich diese ohnehin erst in einem fortgeschrittenen Verfahrensstadium geäußert habe, sei sie wohl gar nicht mehr in der Lage, sich objektiv und unbefangen eine substantiierte Meinung zu dieser Angelegenheit zu bilden.

Aufgrund der Stellungnahme der Denkmalpflege vom 7. Mai 2018 wurde im hier zu prüfenden Gestaltungsplan das Baufeld B4 um vier Meter von der vor der St. Martinskirche liegende Kolonnade weggeschoben, um deren Wirkung und Substanz Rechnung zu tragen. Zusätzlich würde mit dem Neubauprojekt auf Baufeld B4 eine städtebauliche Verbesserung entlang der Bleichmattstrasse herbeigeführt, da der heute nur einseitig baulich gefasste Vorplatz der Martinskirche nun auch auf der Nordseite eine architektonische Begrenzung erhalte.

Diese Beurteilung ist nicht zu beanstanden. Deren Umsetzung im Gestaltungsplan führt weder zu einer rechtswidrigen noch unzweckmässigen Planung. Es ist nochmals zu betonen, dass die Belange der Denkmalpflege und die Umsetzung der einschlägigen Bestimmungen grundsätzlich im öffentlichen Interesse stehen, welche von den staatlichen Fachstellen wahrgenommen werden und das der Beschwerdeführer nicht zu seinem eigenen erklären kann. Die Beurteilung der Denkmalpflege wurde in den Gestaltungsplan aufgenommen und dieser nochmals aufgelegt. Warum diese Beurteilung weder objektiv noch unbefangen sein soll, ist nicht ersichtlich.

Diesbezüglich ist die Beschwerde abzuweisen.

2.3.1.11 Grünfläche

Die Grünfläche könne wegen des Velo-Parkplatzes nicht eingehalten werden. Zudem müsse die Humusschicht über einer unterirdischen Baute mindestens 0,6 m betragen.

Es ist grundsätzlich richtig, dass der Velo-Parkplatz nicht zur Grünfläche gerechnet werden darf. Dieser ist allerdings auch nicht Inhalt des Gestaltungsplans. Die Grünfläche wird im Baugesuchverfahren ermittelt, da im Plan auch nur die Baubereiche angegeben sind, deren genaue Position innerhalb der Baufelder sich erst mit dem Einreichen des Baugesuchs ergibt. Eine genaue Berechnung der Grünfläche ist somit gar nicht möglich. Eine gesetzliche Bestimmung zur Höhe der Humusschicht über unterirdischen Bauten findet sich im Kanton Solothurn ohnehin nicht.

Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

2.3.1.12 Lärm

Es sei kein Grund für eine Ausnahmegewilligung gegeben.

Eine allfällige Ausnahmegewilligung für Erleichterungen bei Lärmbelastungen nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren erteilt und nicht im Planverfahren. Dieser Einwand ist unbeachtlich.

2.3.1.13 Eventualantrag: Ersatzlose Streichung des Baufelds B4, Subeventualantrag: Erweiterung des Teilzonenplans mit den Grundstücken GB Olten Nrn. 1422, 1462 und 1954

Mit diesem Antrag wird sinngemäss die Aufhebung des Gestaltungsplans «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» verlangt, da es sich nicht um eine geringfügige Änderung handelt, die ohne nochmalige Planaufgabe nicht erfolgen kann. Das gleiche gilt für den Subeventualantrag, der Perimeter des Gestaltungsplans sei zu erweitern.

Bezüglich der beantragten Streichung von Baufeld B4 sei auf die Erwägung Nr. 2.3.1.9 verwiesen.

Die beantragte Erweiterung des Perimeters des Teilzonenplans ist unbeachtlich, da Liegenschaften ausserhalb des vorliegenden Planperimeters nicht der hier vorgenommenen Beurteilung unterliegen.

2.3.2 Beschwerde der Stiftung Altersheim St. Martin Olten

Die Erschliessung der geplanten Überbauung auf das «übergeordnete Strassennetz» sei nicht überprüft worden. Die besondere Situation der Demenzkranken sei nicht gewürdigt worden. Es entstehe eine Mehrbelastung an Lärm durch die geplante Ausfahrt auf die Grundstrasse. Diese werde daher abgelehnt. Aufgrund des neuen Verkehrsregimes auf der Bleichmattstrasse, nach welchem nun neu nach links auf die Ziegelfeldstrasse abgebogen werden könne, sei es aus Sicht der Stiftung Altersheim St. Martin denkbar, dass sowohl die Zufahrt wie auch die Wegfahrt über die Bleichmattstrasse zu führen sei. Es seien die möglichen Varianten nochmals zu prüfen.

Die geplante Erschliessung der Überbauung «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» ist weder unzweckmässig noch rechtswidrig. Eine Erschliessung auf die Kantonsstrasse Ziegelfeldstrasse kann gemäss § 53^{bis} der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) ohnehin nicht bewilligt werden, wenn eine andere Erschliessungsmöglichkeit vorhanden ist. Die Ein- und Ausfahrten zu separieren und damit unter anderem die verkehrsmässigen Belastungen aufzuteilen, ist stichhaltig. Die Begründung des Stadtrates ist somit nachvollziehbar. Ein Anspruch auf Prüfung von Alternativen ist bei einer recht- und zweckmässigen Planung jedenfalls nicht gegeben. Die Beschwerdeführerin, deren Alters- und Pflegeheim mitten in einer städtischen Umgebung liegt, kann zudem nicht davon ausgehen, dass die nächste Umgebung weiterhin unternutzt bleibt und möglichst geringen Verkehr generiert. Verkehrsmassnahmen ausserhalb des Planperimeters - wie Abbiegeverbote und dergleichen - sind zudem nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Die Beschwerde der Stiftung Altersheim St. Martin Olten ist abzuweisen.

2.4 Kosten Beschwerdeverfahren

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) werden gemäss § 18 Abs. 1 Bst. b des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) auf Fr. 2'500.00 festgesetzt. Nach dem Ausgang des Verfahrens, in welchem die Beschwerdeführer unterlegen sind, gehen die Kosten zu deren Lasten. Diese werden den beiden Beschwerdeparteien nach Massgabe des Aufwands zur Behandlung ihrer Beschwerden auferlegt. Prof. Dr. Andreas Kellerhals hat einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 2'000.00 zu bezahlen. Die Stiftung Altersheim St. Martin Olten hat Fr. 500.00 zu bezahlen. Die Verfahrenskostenanteile werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 1'000.00 verrechnet. Die restlichen Kosten sind zu begleichen bzw. werden zurückerstattet.

Die Beschwerdeführer haben zudem der anwaltlich vertretenen Frei Architekten AG eine Parteientschädigung von Fr. 5'323.20 auszurichten. Die Höhe der von Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub eingereichten Kostennote vom 28. Februar 2020 erscheint hinsichtlich Stundenansatz und Aufwand gerechtfertigt. Dieser Betrag ist wie folgt aufzuteilen: Der Beschwerdeführer Prof. Dr. Andreas Kellerhals hat demnach einen Anteil von Fr. 4'258.20 zu bezahlen, auf die Stiftung Altersheim St. Martin Olten entfallen Fr. 1'065.00. Da die Kulturstiftung St. Martin Olten / Kirchgemeinde Olten/Starrkirch-Wil nicht von einem im Anwaltsregister eingetragenen Anwalt vertreten sind, werden ihnen keine Parteientschädigung ausgerichtet. Auch der Vorinstanz ist - wie es der Regel von § 39 Satz 2 VRG entspricht - keine Parteientschädigung zuzusprechen.

2.5 Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung

Der Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten ist recht- und zweckmässig.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Die Beschwerde von Prof. Dr. Andreas Kellerhals, v. d. Rechtsanwältin Susanne Be-reuter, wird abgewiesen.
- 3.2 Prof. Dr. Andreas Kellerhals hat einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 2'000.00 zu be-zahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet. Er hat die restlichen Kosten von Fr. 1'000.00 zu bezahlen.
- 3.3 Prof. Dr. Andreas Kellerhals hat der anwaltlich vertretenen Frei Architekten AG einen Anteil an die Parteientschädigung von Fr. 4'258.20 zu bezahlen.
- 3.4 Die Beschwerde der Stiftung Altersheim St. Martin Olten wird abgewiesen.
- 3.5 Die Stiftung Altersheim St. Martin Olten hat einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 500.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet. Die restlichen Fr. 500.00 werden zurückerstattet.
- 3.6 Die Stiftung Altersheim St. Martin Olten hat der anwaltlich vertretenen Frei Archi-tekten AG einen Anteil an die Parteientschädigung von Fr. 1'065.00 zu bezahlen.
- 3.7 Der Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten werden genehmigt.
- 3.8 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.9 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'823.00, zu bezah-len. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Olten belastet.



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

Prof. Dr. Andreas Kellerhals, Stockenstrasse 32, 8802 Kilchberg

(v. d. Rechtsanwältin Susanne Bereuter, 8142 Uitikon)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 1'000.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 2'000.00	
Restliche Verfahrenskosten:	Fr. 1'000.00	(4210000 / 054 / 81087)
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Kostenrechnung

Stiftung Altersheim St. Martin Olten, Grundstrasse 2, 4600 Olten

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 500.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 500.00	
Rückerstattung:	Fr. 500.00	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'800.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	Fr. 3'823.00	
Zahlungsart:	Belastung im Kontokorrent Nr. 1011126 / 014	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs, rk, rr) (3)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerden Nr. 2019/108)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (cn), zur Rückerstattung

Amt für Raumplanung (LL) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

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

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan und SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan und SBV (später)

Rechtsanwältin Susanne Bereuter, Bühlstrasse 8, 8142 Uitikon, mit Rechnung **(Einschreiben)**

Stiftung Altersheim St. Martin Olten, Grundstrasse 2, 4600 Olten **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Peter Pfister, Weingartenstrasse 25, 4600 Olten **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub, SPR Rechtsanwälte Notare, Belchenstrasse 3, Postfach 1050, 4601 Olten **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Stadtrat, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten (mit Belastung im Kontokorrent), mit je 3 gen. Plänen und SBV (später) **(Einschreiben)**

Baudirektion der Stadt Olten, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten

Baukommission der Stadt Olten, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei zur Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» mit Sonderbauvorschriften)