

Regierungsratsbeschluss

vom 17. Januar 2023

Nr. 2023/58

Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage und Feststellungen

- 1.1. Nach einer ersten öffentlichen Auflage der Unterlagen zum revidierten Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften vom 8. Mai 2014 bis am 11. Juni 2014 verweigerte der Einwohner-Gemeinderat der Stadt Solothurn die Genehmigung der Pläne und hiess die hiergegen erhobenen Einsprachen mit Beschluss vom 28. April 2015 teilweise dahingehend gut, dass die Planung und die diesbezüglichen Einsprachen im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Stadt Solothurn behandelt werden sollten. Dementsprechend hat der Einwohner-Gemeinderat der Stadt Solothurn über die übrigen Einsprachepunkte nicht entschieden. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften wurde zur Überarbeitung aufgrund des neuen räumlichen Leitbildes der Ortsplanungsrevision und zur Anpassung an die harmonisierten Baubegriffe gemäss neuer Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (nKBV; BGS 711.61) an die Stadtplanung und die Kommission für Planung und Umwelt zurückgewiesen.
- 1.2. Die dagegen von der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, mit Sitz in Zürich, v.d. Fürsprecherin Gabriella Flückiger, Flückiger Partner Rechtsanwälte, Kronengasse 12, Postfach 209, 4503 Solothurn, erhobene Beschwerde hiess der Regierungsrat mit Beschluss vom 7. März 2016 (RRB Nr. 2016/424) teilweise gut. Der Entscheid des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 28. April 2015 über den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften und der damit einhergehende (teilweise) Einspracheentscheid wurde vollumfänglich aufgehoben und die Angelegenheit zur materiellen Beurteilung von Planung und Einsprachen zurück an den Einwohner-Gemeinderat der Stadt Solothurn überwiesen.
- 1.3. Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn erhob hiergegen mit Eingabe vom 21. März 2016 Beschwerde, welche das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn mit Entscheid vom 21. Dezember 2016 (VWBES.2016.105) abwies.
- 1.4. Besagtes Urteil des Verwaltungsgerichts ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen, woraufhin das Verfahren seitens der Stadt Solothurn im Juli 2017 wieder an die Hand genommen wurde. Dabei wurde die Grundeigentümerin (SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG) zunächst aufgefordert, weitere Unterlagen bezüglich diverser Fragestellungen nachzureichen. Innert hierfür erstreckter Frist reichte die Grundeigentümerin mit Eingabe vom 12. Juli 2018 deshalb folgende Unterlagen zu den Akten:
 1. *Tabellarische Auswertung der Vorbringen der Stadt Solothurn (E-Mail vom 29.01.2018), dat. 12.07.2018*
 2. *2-Stunden-Schatten-Diagramm, dat. 01.07.2018, sattlerpartner architekten + planer AG, Solothurn*

3. *Lärmgutachten ergänzt, dat. 02.02.2018, BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG, Biberist*
4. *Raumplanungsbericht ergänzt, dat. 10.07.2018, sattlerplaner architekten + planer AG, Solothurn - ohne Anhänge*
5. *Sonderbauvorschriften ergänzt, sattlerplaner architekten + planer AG, Solothurn.*

- 1.5. In der Folge wurde den Parteien, welche im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage (8. Mai 2014 bis 11. Juni 2014) Einsprache erhoben haben, mit Mitteilung vom 18. Juli 2018 die Gelegenheit eingeräumt, die nachgereichten und teilweise überarbeiteten Unterlagen im Zeitraum vom 13. August 2018 bis 31. August 2018 einzusehen und innert dieser Frist, ihre Einsprachen allenfalls anzupassen bzw. zu ergänzen.
- 1.6. Die Eingaben der Einsprecher, welche von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht haben, wurden der Grundeigentümerin in der Folge mit Schreiben vom 16. Oktober 2018 unter Einräumung einer Frist bis am 16. November 2018 zur Stellungnahme übermittelt. Die entsprechenden Stellungnahmen reichte die Grundeigentümerin innert Frist mit Datum vom 13. November 2018 zu den Akten.
- 1.7. Mit Beschluss vom 18. Juni 2019 genehmigte der Einwohner-Gemeinderat der Stadt Solothurn (hiernach: Vorinstanz) den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften (Beschluss-Ziff. 4), wobei er in den vorangehenden Beschluss-Ziff. Folgendes entschieden hat:
 1. *Die Einsprachen werden im Sinne der nachfolgenden Ziffern teilweise gutgeheissen, in allen übrigen Punkten werden sie abgewiesen.*
 - 1.1 *Die fiktiven Terrainkoten sind zwingend einzuhalten und zusätzliche Aufschüttungen grundsätzlich unzulässig (§ 17 SBV);*
 - 1.2 *Die Anzahl zulässiger Parkfelder wird auf 70% reduziert, ausgehend vom Richtwert der VSS-Norm SN 640 281 (§ 14 Abs. 1 SBV);*
 - 1.3 *Mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Dieses hat die Massnahmen zur Sicherstellung der Mobilitätsbedürfnisse aufzuzeigen (§ 14 Abs. 3 SBV);*
 - 1.4 *Der Abschluss privatrechtlicher Verträge im Zusammenhang mit der Erschliessung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen (§ 13 Abs. 4 SBV);*
 2. *Die Bauherrschaft wird zur Prüfung und Umsetzung von Schutzmassnahmen hinsichtlich des von der SBB-Jurasüdfusslinie ausgehenden Gefährdungspotenzials verpflichtet (§ 19 SBV);*
 3. *Der Raumplanungsbericht ist mit dem aktualisierten Prozessablauf und Ausführungen zu den nachträglich eingeholten Gutachten (Lärm, Schatten) zu ergänzen;*
 4. *[...].*
- 1.8. Gegen diesen Entscheid erhob Markus Bomonti, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn (Eigentümer der Stockwerkeinheit GB Solothurn Nr. 5915 [Stammgrundstück GB Solothurn Nr. 4742]), mit Datum vom 4. Juli 2019 Beschwerde beim Regierungsrat, mit wel-

cher er beantragte, dass die Änderung des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften nicht zu genehmigen sei. Im Rahmen der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 21. Juli 2019 bestätigte er besagtes Rechtsbegehren und beantragte ausserdem unter Kosten- und Entschädigungsfolge, dass der Beschluss der Vorinstanz vom 18. Juni 2019 «nicht zu genehmigen» sei.

1.9. Die Intershop Management AG (vormals: SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG), mit Sitz in Zürich, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich (hiernach: Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin), v.d. Fürsprecherin Gabriella Flückiger, Flückiger Partner Rechtsanwälte, Kronengasse 12, Postfach 209, 4503 Solothurn, reichte mit Datum vom 10. Juli 2019 beim Regierungsrat ebenfalls Beschwerde ein und stellte dabei die folgenden Rechtsbegehren:

1. *Es sei die vorliegende Beschwerde gutzuheissen.*
2. *Es sei Ziff. 1.1.1 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§ 17 SBV - Terraingestaltung (anzupassen)) aufzuheben und § 17 Abs. 1 SBV - Terraingestaltung (Auflage) zu bestätigen.*
3. *Es sei Ziff. 1.1.2 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§ 14 Abs. 1 SBV - Parkierung (anzupassen)) aufzuheben und § 14 Abs. 1 SBV Parkierung (Auflage) zu bestätigen.*
 - 3.1 *Eventualiter: Es sei Ziff. 1.1.2 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§ 14 Abs. 1 SBV - Parkierung (anzupassen)) aufzuheben und § 14 Abs. 1 SBV wie folgt anzupassen: Die Anzahl maximal zulässiger Parkfelder sei in Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen, d.h. § 20 KBV i.V.m. Anhang III KBV, auf 82.83% zu reduzieren.*
4. *Es sei Ziff. 1.1.3 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§ 14 Abs. 3 SBV - Parkierung (anzupassen)) ersatzlos aufzuheben.*
5. *Es sei Ziff. 1.1.4 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§ 13 Abs. 4 SBV - Erschliessung (anzupassen)) ersatzlos aufzuheben.*
6. *Es sei Ziff. 2 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§ 19 SBV - § neu: Störfälle) ersatzlos aufzuheben.*
7. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz.*

1.10. Mit der innert hierfür erstreckten Frist eingereichten einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 28. August 2019 korrigierte die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin zunächst die Parteibezeichnung auf «SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, mit Sitz in Zürich, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich». Irrtümlicherweise sei in der Beschwerde vom 10. Juli 2019 die Intershop Management AG genannt worden. Dabei handle es sich um ein redaktionelles Versehen. Aus der zusammen mit der Beschwerde eingereichten Anwaltsvollmacht vom 22. September 2014 gehe unmissverständlich hervor, dass die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG als vom angefochtenen Entscheid beschwerte und genau bezeichnete Beschwerdeführerin auftrete, womit

keine andere «Firma» gemeint sein könne und die Berichtigung der Parteibezeichnung also zuzulassen sei.

1.11. Mit der einlässlichen Beschwerdebeurteilung änderte die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin zudem die vorgenannten Rechtsbegehren wie folgt ab [Änderungen / Ergänzungen unterstrichen]:

1. *Es sei die vorliegende Beschwerde gutzuheissen.*
2. *Es sei Ziff. 1.1.1 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§ 17 SBV) sowie § 17 - Terraingestaltung (anzupassen)) Abs. 2 und 3 SBV ersatzlos aufzuheben und § 17 Abs. 1 SBV - Terraingestaltung (Auflage) zu bestätigen.*

2.1 Eventualiter: Es sei Ziff. 1.1.1 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§17 SBV) aufzuheben und wie folgt, samt § 17 SBV - Terraingestaltung (anzupassen), zu ersetzen:

§ 17 SBV - Terraingestaltung (anzupassen)

- ¹ Das gewachsene Terrain wird durch eine fiktive Ebene festgelegt. Diese fiktive Ebene verbindet die Platanenallee südlich der dritten Bauetappe mit der Höhenkote von 429.50 M. ü. M. mit dem öffentlichen Rad- und Fussweg nördlich des Perimeters mit der Höhenkote 432.00 M. ü. M. damit ist § 20 BZR erfüllt.
- ² Die im Gestaltungsplan eingetragenen **maximalen** Höhenkoten ~~der Gebäude~~ der **Baufelder** sind zwingend einzuhalten. **Es ist jederzeit möglich, weniger hoch zu bauen.**
- ³ Erforderliche Geländemodellierungen sind grundsätzlich durch Abgrabungen des Terrains auszugleichen.
- ⁴ **Erforderliche Geländemodellierungen** durch zusätzliche Aufschüttungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Anpassungen **bis maximal 75 cm**, welcher es im Rahmen der erforderlichen Geländemodellierung im Sinne von Ausgleichen bedarf.

3. *Es sei Ziff. 1.1.2 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§ 14 Abs. 1 SBV) sowie § 14 - Parkierung (anzupassen), Abs. 1 SBV ersatzlos aufzuheben und § 14 Abs. 1 SBV - Parkierung (Auflage) zu bestätigen.*

3.1 Eventualiter: Es sei Ziff. 1.1.2 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§ 14 Abs. 1 SBV) sowie § 14 - Parkierung (anzupassen), Abs. 1 SBV aufzuheben und § 14 - Parkierung (anzupassen), Abs. 1 SBV wie folgt zu ersetzen:

¹Die Anzahl maximal zulässiger Parkfelder sei in Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen, d.h. § 20 KBV i.V.m. Anhang III KBV, auf 82.83% (Reduktionsfaktor: 17.17%) zu reduzieren.

3.2 Subeventualiter: Es sei Ziff. 1.1.2 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§ 14 Abs. 1

SBV) sowie § 14 - Parkierung (anzupassen), Abs. 1 SBV aufzuheben und § 14 Parkierung (anzupassen), Abs. 1 SBV wie folgt zu ersetzen:

§ 14 SBV - Parkierung (anzupassen)

- ¹ Die Anzahl maximal zulässiger Parkfelder wird (ausgehend der VSS-Norm SN 640 281) mit einem Reduktionsfaktor von 30% berechnet.
- ² Die Besucherparkplätze sowie ein Teil der Abstellplätze für Fahrräder sind im Bereich der Platanenallee, Baubereich E, anzuordnen.
- ³ Mit dem Baugesuch für die erste Etappe ist ein Mobilitätskonzept einzu-reichen. dieses hat die Massnahmen zur Sicherstellung der Mobilitätsbedürfnisse aufzuzeigen.
- ⁴ Die Parkierung ist für jede Bauetappe und/oder Teiletappe zu erstellen.

4. Weggefallen.

5. Weggefallen.

6. Es sei Ziff. 2 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§ 19) und damit gleichzeitig auch «§ neu: Störfälle» der SBV (Ziff. III. 5.1, S. 15, angefochtener Entscheid) ersatzlos aufzuheben.

6.1 Eventualiter: Es sei Ziff. 2 des Urteilsdispositivs des am 01.07.2019 eröffneten Entscheids des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18.06.2019 (§ 19 SBV) und damit gleichzeitig auch «§ neu: Störfälle» der SBV (Ziff. III. 5.1, S. 15, angefochtener Entscheid) aufzuheben und «§ neu: Störfälle» de SBV wie folgt zu ersetzen:

Ziff. 2 - Urteilsdispositiv (neu):

Die Bauherrschaft sei zur Prüfung und Umsetzung von allfälligen Schutzmassnahmen hinsichtlich des von der SBB-Jurasüdfusslinie ausgehenden Gefährdungspotentials, soweit wirtschaftlich tragbar, verpflichtet (§ 19 SBV).

§ 19 SBV - Störfälle (neu):

- ¹ Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotentials gemäss der «Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfälle, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2013» im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.
- ² Alle Schutzmassnahmen, die wirtschaftlich tragbar sind, sind umzusetzen.

7. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

1.12. Gleichsam reichten Christoph Dengler und Veronika Christen, Buchenstrasse 129, 4500 Solothurn (GB Solothurn Nr. 6998 [Stammgrundstück: GB Solothurn Nr. 5514]), Carlos Horacio und Daniela Tonn-Niggli, Buchenstrasse 129, 4500 Solothurn (GB Solothurn Nrn. 6995, 7002 und 7003 [Stammgrundstück: GB Solothurn Nr. 5514]), Peter Ryser und Maria del Pilar Clemente, Buchenstrasse 131, 4500 Solothurn (GB Solothurn

Nrn. 6984 und 6993 [Stammgrundstück: GB Solothurn Nr. 5515]) sowie Stefan und Anja Salzmann-Glarner, Buchenstrasse 129, 4500 Solothurn (GB Solothurn Nrn. 6996 und 7032 [Stammgrundstück: GB Solothurn Nr. 5514]), nachfolgend als Beschwerdeführende 3 bezeichnet und a.v.d. Rechtsanwalt Dr. iur. Hermann Roland Etter, Etter Rechtsanwälte AG, Gerberngasse 4, Postfach 111, 4502 Solothurn, mit Datum vom 10. Juli 2019 Beschwerde beim Regierungsrat ein. Sie stellten dabei folgende Rechtsbegehren:

1. *Es sei Ziffer 4 des Beschlusses des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18. Juni 2019, Geschäfts-Nr. 34, aufzuheben.*
2. *Der Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Wohnpark Wildbach» sei nicht zu genehmigen.*
3. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.*

1.13. Im Rahmen der Beschwerdebeurteilung stellten sie zudem folgende Beweisanträge (vgl. S. 7, Ziff. 9 ff. der Beschwerde vom 10. Juli 2019):

Es wird beantragt, eine vollständige und neutrale Studie über die Beschattung nachbarschaftlicher Liegenschaften gemäss § 5 Abs. 2 KBV auf Kosten der Bauherrschaft einzuholen. [...]

Die Einholung eines Lärmschutzkonzeptes wird ausdrücklich beantragt. [...]

Es wird [deshalb] beantragt, ein vollständiges Mobilitätskonzept erstellen zu lassen.

1.14. Mit Datum vom 15. Juli 2019 reichten sodann Mike und Zuzana Steiner, Buchenstrasse 131, 4500 Solothurn (GB Solothurn Nrn. 6990 und 6991 [Stammgrundstück: GB Solothurn Nr. 5515]) sowie Peter Felder und Marthe Welsh, Buchenstrasse 129, 4500 Solothurn (GB Solothurn Nr. 7000 Alleineigentum von Peter Felder [Stammgrundstück: GB Solothurn Nr. 5514]), hiernach als Beschwerdeführende 4 bezeichnet (ehemals Beschwerdeführende 5) und nunmehr a.v.d. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2, Postfach 750, 4502 Solothurn, Beschwerde beim Regierungsrat ein. Sie beantragten dabei was folgt:

1. *Die Ziffern 1, 1.1, 1.2, 1.3 und 4 des Beschlusses des Gemeinderates der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn vom 18. Juni 2019 seien aufzuheben.*
2. *Die Änderung des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften sei nicht zu genehmigen.*
3. *Es sei eine öffentliche Augenscheinverhandlung vor Ort durchzuführen.*
4. *Dem Unterzeichneten sei zur Einreichung einer ergänzenden Beschwerdebeurteilung Gelegenheit zu geben bis 31. August 2019.*
5. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerinnen.*

1.15. Die ergänzende Beschwerdebeurteilung reichten die Beschwerdeführenden 4 innert hierfür erstreckter Frist mit Datum vom 18. September 2019 zu den Akten.

1.16. Nathalia und Stanislava Wehrli, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn (GB Solothurn Nr. 5912 Alleineigentum von Stanislava Wehrli [Stammgrundstück: GB Solothurn Nr. 4742]; ehemals Beschwerdeführerinnen 4); reichten alsdann mit Datum vom 12. Juli 2019 Beschwerde beim Regierungsrat ein. Da der Kostenvorschuss im Betrag von

Fr. 1'200.00 nicht bezahlt wurde, trat das instruierende Bau- und Justizdepartement (hiernach: BJD) mit Verfügung vom 9. Dezember 2019 nicht auf die Beschwerde ein (§ 38 i.V.m. § 36^{bis} Abs. 1 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970, VRG; BGS 124.11). Diese Verfügung ist unangefochten geblieben.

- 1.17. Die Beschwerde der Wincasa, Aarauerstrasse 11, 4601 Olten, datierend vom 19. Juli 2019, ist am 31. Juli 2019 (Eingang beim Regierungsrat: 2. August 2019) und somit nach Ablauf der Beschwerdefrist zuhanden des Regierungsrates bei der Post aufgegeben worden (vgl. §§ 9 Abs. 2 und 32 VRG i.V.m. § 17 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978, PBG; BGS 711.1). Mit Verfügung vom 12. September 2019 trat das instruierende BJD (vgl. § 36^{bis} Abs. 1 VRG) daher zufolge Verspätung auf die Beschwerde der Wincasa nicht ein. Auch diese Verfügung ist unangefochten geblieben.
- 1.18. Die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin reichte mit Datum vom 19. November 2019 innert hierfür erstreckter Frist je eine Stellungnahme zu den Beschwerden der Beschwerdeführer 1, 3 und 4 sowie zur Beschwerde von Nathalia und Stanislava Wehrli ein. Sie beantragte dabei jeweils, dass die Beschwerden unter Kosten- und Entschädigungsfolgen der jeweiligen Beschwerdeführenden vollumfänglich abzuweisen seien.
- 1.19. Die Beschwerdeführenden 4 reichten mit Datum vom 20. November 2019 innert hierfür erstreckter Frist eine Stellungnahme zur Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin zu den Akten.
- 1.20. Innert hierfür erstreckter Frist reichte alsdann die Vorinstanz mit Datum vom 21. November 2019 eine Vernehmlassung sowie die Verfahrensakten ein. Sie beantragte dabei, dass die Beschwerden unter Kostenfolge abzuweisen seien und dass der Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 2019 gemäss den in der Vernehmlassung vorzunehmenden Änderungen zu bestätigen sei.
- 1.21. Die Stellungnahmen der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin vom 19. November 2019, die Stellungnahme der Beschwerdeführenden 4 vom 20. November 2019 sowie die Vernehmlassung der Vorinstanz vom 21. November 2019 wurden den übrigen Parteien bzw. der Vorinstanz mit verfahrensleitender Verfügung vom 13. Dezember 2019 zur Kenntnisnahme übermittelt. Den Parteien wurde mit selbiger verfahrensleitenden Verfügung unter Einräumung einer peremptorischen Frist bis zum 20. Januar 2020 Gelegenheit gegeben, allfällige weitere Bemerkungen einzureichen. Die Rechtsvertreter wurden zudem aufgefordert, innert gleicher Frist eine Kostennote einzureichen. Schliesslich wurde festgestellt, dass das Beweisverfahren per 20. Januar 2020 geschlossen werde und dass aufgrund der Akten entschieden werde.
- 1.22. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 4, reichte hierauf mit Eingabe vom 15. Januar 2020 seine Honorarnote unter Aufführung der erbrachten Leistungen und Aufwendungen ein.
- 1.23. Die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin reichte mit Datum vom 17. Januar 2020, ergänzend zu ihren bisherigen Eingaben, weitere Bemerkungen zu den Akten. Gleichzeitig reichte die sie vertretende Fürsprecherin Gabriella Flückiger ihre Honorarnote (inkl. separatem, detaillierten Leistungsnachweis) datierend vom 15. Januar 2020 ein.
- 1.24. Rechtsanwalt Dr. iur Hermann Roland Etter, Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 3, reichte mit Datum vom 20. Januar 2020 ebenfalls seine Kostennote unter Beibringung eines Leistungsnachweises zu den Akten.

- 1.25. Alsdann stellte das BJD mit verfahrensleitender Verfügung vom 22. Dezember 2021 fest, dass die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn zwischenzeitlich die Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt habe. Dies führe dazu, dass die Änderung des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften ebenfalls mit dem neuen Recht kompatibel sein müsse. Die Vorinstanz habe deshalb die entsprechenden Berechnungen und Darlegungen vorzunehmen. Dementsprechend wurde das Beweisverfahren mit besagter Verfügung wieder eröffnet und der Vorinstanz bis am 4. Februar 2022 Frist angesetzt, um die Änderung des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach» mit den Sonderbauvorschriften auf ihre Übereinstimmung mit dem neuen Recht zu prüfen.
- 1.26. Innert hierfür erstreckter Frist reichte der Rechts- und Personaldienst der Stadt Solothurn namens der Vorinstanz sodann mit Datum vom 10. März 2022 eine Stellungnahme hinsichtlich die Vereinbarkeit der Änderungen des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften mit dem neuen Recht zu den Akten. Dabei wurden wiederum unter Kostenfolge die Abweisung der Beschwerden sowie die Genehmigung des angepassten Teilzonen- und Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften beantragt.
- 1.27. Besagte Stellungnahme der Vorinstanz wurde den Beschwerdeführenden mit verfahrensleitender Verfügung vom 8. April 2022 unter Einräumung einer Frist bis am 3. Mai 2022 für eine allfällige Stellungnahme zur Kenntnisnahme übermittelt. Gleichzeitig wurden die Rechtsvertreter zur Einreichung einer aktualisierten Kostennote innert selbiger Frist aufgefordert.
- 1.28. Mit Eingabe vom 2. Mai 2022 teilte Fürsprecherin Gabriella Flückiger mit, dass die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin zurzeit auf weitere Bemerkungen verzichte, auf ihre bisherigen Eingaben verweise und an denselben samt den darin gestellten Anträgen sowie Begründungen vollumfänglich festhalte. Sie reichte ausserdem ergänzend zur Kostennote vom 15. Januar 2020 eine Kostennote, datierend vom 2. Mai 2022, ein.
- 1.29. Innert hierfür erstreckter Frist reichte Rechtsanwalt Mathias Reinhart mit Datum vom 18. Mai 2022 eine aktualisierte Honorarnote zu den Akten und reichte namens und im Auftrag der Beschwerdeführenden 4 eine Stellungnahme ein, mit welcher er folgende Verfahrensanträge stellte:

1. *Das Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Nr. 2019/92 sei als gegenstandslos geworden abzuschreiben.*

Eventualiter:

- 1.1. *Das Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Nr. 2019/92 sei betreffend Teilzonenplan «Wohnpark Wildbach» als gegenstandslos geworden abzuschreiben.*
- 1.2. *Das Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Nr. 2019/92 sei betreffend Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» mit dem Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Nr. 2021/107 betreffend Ortsplanungsrevision zu vereinigen.*

Subeventualiter:

- 1.3. *Das Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Nr. 2019/92 sei bis zum rechtskräftigen Entscheid über die Ortsplanungsrevision zu sistieren.*

Subsubeventualiter:

1.4. *Bei der Vorinstanz sei ein für einen förmlichen Genehmigungsentscheid tauglicher, der Ortsplanungsrevision angepasster Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» sowie ein angepasster Raumplanungsbericht einzuholen, die den Beschwerdeführern zur neuerlichen Stellungnahme zuzustellen seien.*

2. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.*

1.30. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 27. Mai 2022 wurden die vorgenannten Stellungnahmen der Beschwerdeführenden 2 und 4 der Gegenpartei und der Vorinstanz zur Kenntnisnahme übermittelt. Gleichzeitig wurde der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin sowie der Vorinstanz Frist bis am 20. Juni 2022 angesetzt, um sich zu den Verfahrensanhträgen von Rechtsanwalt Mathias Reinhart schriftlich zu äussern.

1.31. Rechtsanwalt Dr. iur. Hermann Roland Etter reichte alsdann innert hierfür erstreckter Frist mit Datum vom 2. Juni 2022 eine ergänzende Honorarnote sowie eine Stellungnahme ein und stellte dabei namens und im Auftrag der Beschwerdeführenden 3 folgende Verfahrensanhträge:

1. *Das Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Nr. 2019/92 sei als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.*

2. *Eventualiter sei das Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Nr. 2019/92 betreffend den Teilzonenplan «Wohnpark Wildbach» als gegenstandslos geworden abzuschreiben. Ausserdem sei das Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Nr. 2019/92 betreffend Gestaltungsplan zu vereinigen mit dem Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Nr. 2021/107 betreffend Ortsplanrevision.*

3. *Subeventualiter sei beim Stadtbauamt Solothurn ein der Ortsplanrevision angepasster Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» plus ein angepasster Raumplanungsbericht einzuholen, welche eine Grundlage für einen förmlichen Genehmigungsentscheid bilden kann und den Parteien zur Stellungnahme vorzulegen.*

4. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.*

1.32. Mit Datum vom 1. Juni 2022 reichte Rechtsanwalt Mathias Reinhart namens der Beschwerdeführenden 4 eine ergänzende Begründung zur vorgenannten Stellungnahme ein und führte dabei aus, dass der Entschädigungsanhtrag neben der ausnahmsweisen Zusprechung einer Parteientschädigung zulasten der Vorinstanz selbstverständlich auch die Zusprechung einer Parteientschädigung zulasten der Beschwerdegegnerin beinhalte, zumal die Kostenfolgen auf Antrag hin von Amtes wegen nach ständiger Praxis festzusetzen seien.

1.33. Das BJD übermittelte mit verfahrensleitender Verfügung vom 3. Juni 2022 die Stellungnahme der Beschwerdeführenden 3 an die Vorinstanz und die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin zur Kenntnisnahme, wobei ihnen Frist bis am 20. Juni 2022 angesetzt wurde, um sich zu den Anträgen von Rechtsanwalt Dr. iur. Hermann Roland Etter zu äussern.

1.34. Die Vorinstanz kam dieser Aufforderung fristgerecht nach und reichte mit Datum vom 20. Juni 2022 eine Stellungnahme ein, mit welcher sie die vollumfängliche Abweisung der von den Beschwerdeführenden 3 und 4 gestellten Verfahrensanhträgen unter Kostenfolge beantragte.

- 1.35. Innert hierfür erstreckter Frist reichte die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin mit Datum von 6. Juli 2022 sodann eine Stellungnahme zu den Stellungnahmen der Beschwerdeführenden 3 und 4 vom 18. Mai 2022 bzw. vom 2. Juni 2022 zu den Akten. Sie beantragte dabei jeweils, dass die entsprechenden Verfahrensanträge unter Kosten- und Entschädigungsfolgen der jeweiligen Beschwerdeführenden 3 und 4 vollumfänglich abzuweisen seien.
- 1.36. Die genannten Stellungnahmen der Vorinstanz vom 20. Juni 2022 und der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin, jeweils datierend vom 6. Juli 2022, wurde den Beschwerdeführenden 3 und 4 mit verfahrensleitender Verfügung vom 21. November 2022 zur Kenntnisnahme übermittelt. Mit selbiger Verfügung wurde der Vorinstanz sowie den Gegenparteien zudem die Eingabe der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin zur Kenntnisnahme übermittelt. Zudem wurde festgehalten, dass die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin mit der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 28. August 2019 eine zulässige Berichtigung der Parteibezeichnung vorgenommen hat und sie im Verfahren als «SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG» zu bezeichnen ist. Alsdann wurde aufgrund der Mitteilung von Rechtsanwalt Matthias Reinhart gemäss E-Mail vom 24. Oktober 2022 festgestellt, dass Marthe Welsh - entgegen seiner Mitteilung gemäss Schreiben vom 18. Mai 2022 - nach wie vor Partei des vorliegenden Verfahrens ist.
- 1.37. Gleichzeitig wurden den Parteien peremptorisch Frist bis am 14. Dezember 2022 angesetzt, um allfällige Schlussbemerkungen und eine allenfalls aktualisierte Kostennote der Rechtsvertreter einzureichen. Schliesslich wurde festgestellt, dass das Beweisverfahren per 14. Dezember 2022 geschlossen werde.
- 1.38. Der Aufforderung zur Einreichung der Kostennoten und allfälliger Bemerkungen kamen die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin, die Beschwerdeführenden 3 und 4 mit Eingaben, jeweils datierend vom 14. Dezember 2022, nach, wobei sie allesamt an den von ihnen bisher gestellten Rechtsbegehren und Verfahrensanträgen vollumfänglich festhalten.
- 1.39. Weitere Eingaben sind keine eingegangen.
- 1.40. Auf die jeweiligen Vorbringen der Parteien wird - soweit wesentlich - in den folgenden Erwägungen Bezug genommen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

2. Erwägungen

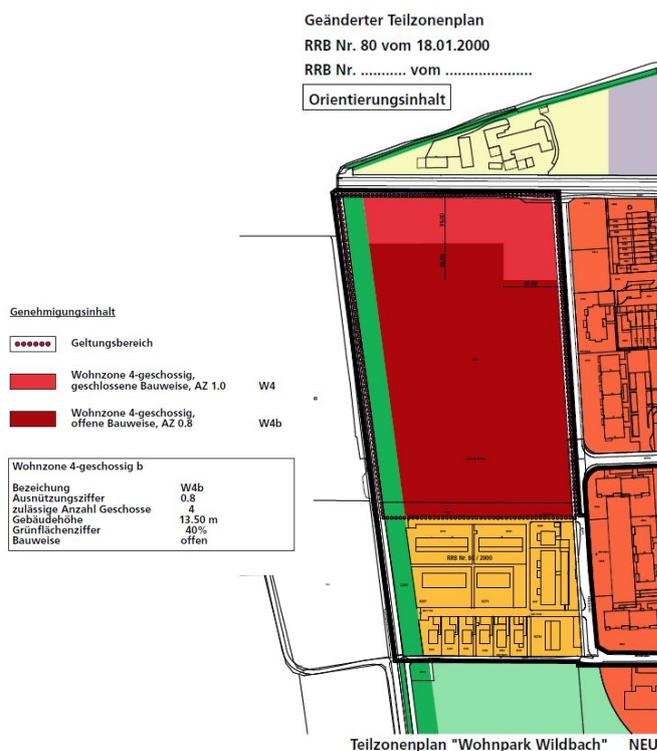
- 2.1. Gemäss § 18 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (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).

- 2.2. Nach § 12 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.
- 2.3. Die Beschwerdeführenden 1, 3 und 4 sind Eigentümer von Stockwerkeinheiten, deren Stammparzellen (GB Solothurn Nrn. 5515 [Buchenstrasse 131], 5514 [Buchenstrasse 129], 4742 [Buchenstrasse 127]) unmittelbar an das Grundstück GB Solothurn Nr. 2004, welches Planungsgegenstand bildet, angrenzen. Die Beschwerdeführenden 1, 3 und 4 weisen damit allesamt eine besondere Beziehungsnähe zur streitbetroffenen Nutzungsplanung auf. Sie haben alle am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind demnach als materielle Adressaten des Beschlusses der Vorinstanz vom 18. Juni 2019 zur Beschwerde legitimiert.
- 2.4. Die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin ist Grundeigentümerin des von der Planung betroffenen Grundstücks GB Solothurn Nr. 2004 und ist als materielle Verfügungsadressatin des angefochtenen Beschlusses vom 18. Juni 2019 ebenfalls zur Beschwerde legitimiert. Den Vorbringen der Beschwerdeführenden 3, welche die Aktivlegitimation der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin in Frage stellen, kann nicht gefolgt werden. Es ist zwar zutreffend, dass in der ursprünglichen Beschwerde vom 10. Juli 2019 irrtümlicherweise die Intershop Management AG als Beschwerdeführerin aufgeführt wurde, wobei die Legitimation in der diesbezüglichen Summarbegründung richtigerweise u.a. bereits dahingehend begründet wurde, dass die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG Grundeigentümerin des Grundstücks GB Solothurn Nr. 2004 sei. Aus den Verfahrensakten ergibt sich sodann, dass die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG Partei im vorangehenden Verfahren (Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2016.105 vom 21. Dezember 2016; RRB Nr. 2016/424 vom 7. März 2016) war und als Einsprachegegnerin denn auch materielle Verfügungsadressatin des Beschlusses vom 18. Juni 2019 war, wie sie dies bereits in der Beschwerde dargelegt hat. Ausserdem lautet die beigelegte Anwaltsvollmacht vom 22. September 2014 auf die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG. Die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin hat alsdann mit der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 28. August 2019 umgehend eine Korrektur der falschen Parteibezeichnung vorgenommen, was aufgrund des Gesagten nicht zu beanstanden ist. Dass das instruierende BJD in seinen verfahrensleitenden Verfügungen und dementsprechend auch die Vorinstanz in ihren Eingaben weiterhin fälschlicherweise die Intershop Management AG als Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin aufgeführt haben, vermag an der Legitimation der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin nichts zu ändern.
- 2.5. Die einverlangten Kostenvorschüsse im Betrag von jeweils Fr. 1'000 (Beschwerdeführer 1) bzw. Fr 1'200.00 (Beschwerdeführende 2, 3 und 4) sind fristgerecht an die Staatskasse des Kantons Solothurn geleistet worden. Auf die frist- und formgerecht (§ 17 PBG i.V.m. §§ 9, 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG) eingereichten Beschwerden ist somit einzutreten.
- 2.6. Mit Blick auf die nachstehenden Erwägungen, wonach der revidierte Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften (hiernach: nTZP und nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV) nicht zu genehmigen ist, wird auf die Durchführung einer Augenscheinverhandlung, wie sie von den Beschwerdeführenden 4 mit Beschwerde vom 15. Juli 2019 beantragt wurde, verzichtet.

Aus demselben Grund werden denn auch die Beweisanträge der Beschwerdeführenden 3 abgelehnt, wonach von Amtes wegen eine vollständige und neutrale Studie über die Beschattung nachbarschaftlicher Liegenschaften gemäss § 5 Abs. 2 KBV, die Einholung eines neutralen Lärmschutzkonzeptes sowie die Einholung eines neutralen Mobilitätskonzeptes anzuordnen seien.

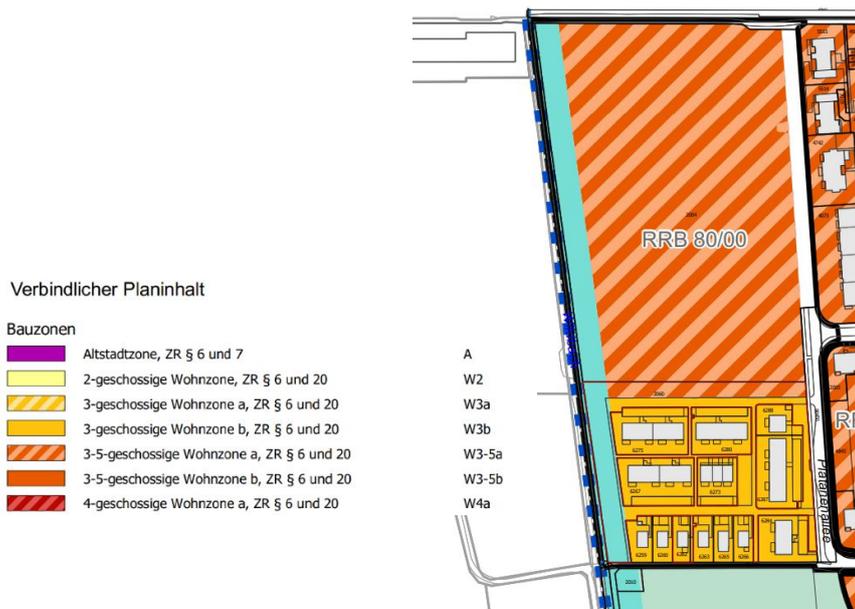
- 2.7. Das Gebiet «Wildbach» liegt südlich der SBB-Jurasüdfusslinie am westlichen Siedlungsrand der Stadt Solothurn. Das vom Planungssperimeter betroffene Areal umfasst die Parzellen GB Solothurn Nrn. 2004 («Oberer Brühl»), 2060, 6259, 6260, 6262, 6263, 6265, 6266, 6267, 6273, 6275, 6280, 6284, 6287 und 6288. Für besagtes Gebiet wurde erstmals im Jahr 1987 ein Gestaltungsplan «Wildbach» (genehmigt mit RRB Nr. 777 vom 17. März 1987) erlassen. Im Jahr 2000 wurde derselbe als dann mit dem Teilzonenplan und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Wohnpark Wildbach» (genehmigt mit RRB Nr. 80 vom 18. Januar 2000; hiernach: aTZP und aGP «Wohnpark Wildbach» 2000 mit aSBV) ersetzt. Mit dieser Planung wurde das Areal von der «Übergangszone 1992 Wohnzone W2d» in die Wohnzone W2d mit Gestaltungsplanpflicht eingezont, wobei der westliche, an die Landwirtschaftszone (Einwohnergemeinde Bellach) angrenzende Rand als Freihaltezone ausgestaltet wurde. Gemäss § 4 Abs. 1 der rechtsgültigen Sonderbauvorschriften (aSBV) kann das gesamte Areal des «Wohnparks Wildbach» mit einer maximalen, anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von 20'452 m² überbaut werden. Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt somit maximal 0.44 (0.4 zuzüglich 10%). Der rechtsgültige Gestaltungsplan sieht drei Bauetappen vor, wovon bislang nur die 1. Bauetappe im südlichen Bereich realisiert worden ist.
- 2.8. Der rechtsgültige TZP und GP «Wohnpark Wildbach» 2000 mit SBV besteht nunmehr bereits seit über 20 Jahren, womit zum einen der Planungshorizont von 15 Jahren i.S.v. Art. 15 Abs. 1 und Abs. 4 lit. b RPG überschritten ist. Zum anderen sind inzwischen - insbesondere mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des RPG - einige gewichtige Änderungen der rechtlichen Verhältnisse eingetreten. In dem in gleicher Sache ergangenen Urteil VWBES.2016.105 vom 21. Dezember 2016 ist das Verwaltungsgericht mit Blick auf den Überprüfungsantrag von Art. 21 Abs. 2 RPG und § 10 Abs. 1 PBG sowie des der Grundeigentümerin gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zustehenden Rechts auf Einleitung einer Planrevision daher zum Schluss gekommen, dass die Vorinstanz verpflichtet sei, den neu aufgelegenen nTZP und nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV materiell zu prüfen und auch über die eingegangenen Einsprachen vollständig zu befinden. Es sei - wie der Regierungsrat zu Recht festgestellt habe - unzulässig, mit dem blossen Hinweis auf das räumliche Leitbild bzw. die laufende Ortsplanungsrevision, deren Abschluss nicht unmittelbar bevorstehe, über die materiellen Einsprachepunkte gegen den Teilzonen- und Gestaltungsplan nicht zu entscheiden bzw. deren Behandlung in die Ortsplanungsrevision zu verweisen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2016.105 vom 21. Dezember 2016, insbes. Erw. 4.4 ff.).
- 2.9. Die Vorinstanz hat das Verfahren betreffend den auf Initiative der Grundeigentümerin im Jahr 2014 aufgelegten Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» nach dem genannten Verwaltungsgerichtsurteil wieder an die Hand genommen und hat am 18. Juni 2019 über die Planung beschlossen. Danach soll der bisher nicht bebaute Teil (GB Solothurn Nr. 2004 [«Oberer Brühl»]; 2. und 3. Bauetappe) durch eine Änderung des rechtsgültigen aTZP «Wohnpark Wildbach» 2000 teilweise in die gemäss rechtsgültigem Zonenreglement der Stadt Solothurn (genehmigt mit RRB Nr. 2013/714 vom 23. April 2013; hiernach: aBZR) bestehende Wohnzone W4, geschlossene Bauweise, und teilweise in eine neu zu schaffende Wohnzone W4b, offene Bauweise, aufgezont werden. Der diese neue Grundnutzung überlagernde nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV sieht dabei im nördlichen Teil des Grundstücks GB Solothurn Nr. 2004, d.h. angrenzend an die Bahnlinie, einen geschlossenen viergeschossigen Bau als «Lärmriegel» (Baubereich D) in der W4 (geschlossene Bauweise) vor, welcher durch Durchgänge entsprechend dem Wegkonzept unterbrochen werden soll. Die in dieser Zone W4 geltenden baupolizeilichen Masse sind in §§ 25 f. des aBZR festgeschrieben, wonach eine AZ von 1.00 gelten soll und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 13.5 m sowie eine Grünflächenziffer von 40% vorgeschrieben sind. Auf der übrigen Fläche der Parzelle GB Solothurn Nr. 2004 sollen nach Absicht der Planer im Rahmen des nGP in der

neuen Wohnzone 4Wb drei- oder viergeschossige Bauten (zuzüglich Attika) in offener Bauweise gebaut werden (Baubereiche A, B, C). Dabei soll eine AZ von 0.8 gelten, während - gleich wie in der Wohnzone W4 - eine Gebäudehöhe von 13.5 m sowie eine Grünflächenziffer von 40% vorgesehen sind. § 7 Abs. 1 der revidierten SBV (nSBV) hält fest, dass das im Geltungsbereich liegende Gebiet (Etappe 2 und 3) die maximale BGF von 28'288 m² nicht überschreiten dürfe. Dies entspreche einer AZ über das gesamte Areal (Etappe 1, 2 und 3) von 0.75.



Ausschnitt aus Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» (Stand öffentliche Auflage 20. Januar 2014, revidiert 12. Juli 2018)

- 2.10. Wie die Vorinstanz in ihrer Eingabe vom 10. März 2022 ausgeführt hat, hat sie als Planungsbehörde das Gebiet «Wohnpark Wildbach» in Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision, welche vom 5. Juni 2020 bis 8. Juli 2020 erstmals öffentlich aufgelegt ist - trotz des hängigen Genehmigungs- und Beschwerdeverfahrens zum nTZP und nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV - erneut *überprüft*. Dabei soll das Gebiet «Wohnpark Wildbach» mit Hinweis auf den rechtsgültigen aTZP und aGP «Wohnpark Wildbach» 2000 mit aSBV im revidierten Zonenplan (Exemplar für die 2. öffentliche Auflage; hiernach: nZP OPR) in Bezug auf den noch un bebauten Teil (GB Solothurn Nr. 2004 [«Oberer Brühl»]; 2. und 3. Bauetappe) der neuen Grundnutzung Wohnzone 3-5-geschossig (W-3-5a) zugewiesen werden. Betreffend den gemäss aTZP und aGP «Wohnpark Wildbach» 2000 mit aSBV bereits realisierten Teil (1. Bauetappe; GB Solothurn Nrn. 2060, 6259, 6260, 6262, 6263, 6265, 6266, 6267, 6273, 6275, 6280, 6284, 6287 und 6288) soll die Grundnutzung neu auf eine 3-geschossige Wohnzone b (W3 b) bestimmt werden.



Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan der Ortsplanungsrevision Solothurn, Exemplar für die 2. öffentliche Auflage

2.11. Für die Wohnzone W3-5a sind in § 6 des im Rahmen der Ortsplanungsrevision revidierten Zonenreglements der Stadt Solothurn (nZR OPR) mit Verweis auf §§ 20-21 nZR folgende Bauvorschriften vorgesehen:

- Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): 1.0
- Zulässige Anzahl Vollgeschosse (VG): min. 3, max. 5
- Flachdächer, Gesamthöhe (GH): 16.5 m
- Firstdächer, Fassadenhöhe (FH) / Gesamthöhe (GH): 14.5 m / 18.5 m
- Grünflächenziffer (GZ): 40%
- Bauweise, Gebäudelänge: offen; 50 m.

2.12. Dem Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision vom 29. Mai 2020 lässt sich in Bezug auf das Gebiet «Wohnpark Wildbach» Folgendes entnehmen (vgl. S. 41, 74 und 135):

Die Zonierung orientiert sich an den für die Änderung des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach» festgelegten, viergeschossigen Zonen und reagiert gleichzeitig auf die gewachsenen heterogenen Strukturen im Kontext.⁷

⁷ Teilzonenplanänderung und der Änderung des Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach» (RRB 80/00). Beschluss des Gemeinderates zu den Einsprachen am 18. Juni 2019: An der Zonierung hat der Gemeinderat festgehalten.

Für das Gebiet Wildbach besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Der Gemeinderat der Stadt Solothurn hat mit Beschluss vom 18. Juni 2019 über die Einsprachen zum TZPIGP beschlossen. Die Grundeigentümerin plant die Umsetzung, sobald für das Verfahren eine Genehmigung vorliegt.

Überprüfungen ohne eine Anpassung der Zonierungen in unbebauten Wohn- und Mischzonen haben stattgefunden für folgende Gebiete:

- *Weitblick*
- *Wohnpark Wildbach*
- *Wohnzone GB 3156 Gebiet Steinbrugg, entlang Aare.*

- 2.13. Aus dem Protokoll der Vorinstanz vom 22. Februar 2022 betreffend die Ortsplanungsrevision (Behandlung der Einsprachen zur 2. öffentlichen Auflage) geht alsdann u.a. Folgendes hervor:

Hinsichtlich der formellen Rüge, die Planungsphase der Ortsplanungsrevision dürfe nicht ein juristisches Verfahren noch nicht abgeschlossener Beschwerden übersteuern [Anmerkung: Gemeint ist das beim Bau- und Justizdepartement hängige Beschwerdeverfahren Nr. 2019/92 betreffend den Entscheid des Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18. Juni 2019 hinsichtlich der Änderung Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften], ist folgendes anzumerken: Bei diesem Planungsverfahren trat die Grundeigentümerschaft im Jahr 2011 als Berechtigte an die Gemeinde heran und verlangte aufgrund geänderter Verhältnisse i.S.v. Art. 21 RPG eine Anpassung der geltenden Nutzungsordnung im besagten Planungsperimeter. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung datiert vom 19. August 2013 und beurteilte die angestrebte Dichte bereits damals als angebracht. Die Gemeinde beschritt hier somit den Weg über eine projektbezogene Teilrevision. Zu diesem Zeitpunkt war die Ortsplanungsrevision zwar eingeleitet, war indes bei weitem noch nicht fortgeschritten: Erst die im August 2017 verabschiedeten Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild bildeten die Grundlage für die Ausarbeitung der dritten Phase der Ortsplanungsrevision, der konkreten Nutzungsplanung. Die laufende Ortsplanungsrevision und künftige Grundordnung im Gebiet Wildbach lehnt sich ebenfalls an den Entscheid des Gemeinderats vom 18. Juni 2019 an, mit welcher die Änderung des Teilzonen- und Gestaltungsplans Wohnpark Wildbach genehmigt worden war. Das Verhältnis des Antragsrechts für eine Teilrevision von Planungen i.S.v. Art. 21 Abs. 2 RPG i.V.m. § 10 Abs. [2] PBG (Totalrevision der Ortsplanung) regelt weder das eidgenössische noch das kantonale Recht spezifisch. Es ist jedoch unbestritten, dass Anpassungen eines definierten Bereichs der gesamten Raumplanung auch ausserhalb einer Totalrevision erfolgen können. Von einer Übersteuerung - weder in die eine noch in die andere Richtung - kann folglich nicht die Rede sein. Die formelle Rüge erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

- 2.14. Im Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren (BJD Nr. 2019/92) betreffend den nTZP und nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV erklärte die Vorinstanz sodann in ihrer Eingabe vom 10. März 2022, dass sie am 18. Juni 2019 die Einsprachen behandelt und an der beabsichtigten Zonierung W4/W4b festgehalten habe. Weiter erläuterte sie, dass anders als noch im Gestaltungsplanverfahren, im Rahmen der Ortsplanungsrevision das betroffene Grundstück GB Solothurn Nr. 2004 neu der Wohnzone W3-5a zugeführt werden solle. Diese Zonierung orientiere sich einerseits an den festgelegten viergeschossigen Zonen der Änderung des Teilzonenplans, reagiere andererseits auch auf die gewachsenen heterogenen Kontextstrukturen und ermögliche eine differenzierte Bauweise. Alsdann hat die Vorinstanz die nSBV des nGP «Wohnpark Wildbach» 2019, wie sie zum Zeitpunkt des Beschlusses vom 18. Juni 2019 formuliert waren, auf ihre Kompatibilität mit den revidierten Vorschriften und Zonenplänen der Ortsplanungsrevision überprüft. Dabei kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die besagten nSBV mit einigen wenigen Anpassungen mit dem neuen Recht vereinbar seien.
- 2.15. Die Planungsbehörde hat Nutzungspläne von Amtes wegen zur Genehmigung einzureichen (Art. 26 RPG; §§ 18 ff. PBG). Die Genehmigung von Nutzungsplänen durch eine kantonale Behörde ist eines der Instrumente der schweizerischen Raumplanung, das der Durchsetzung der raumplanungsrechtlichen Orientierungspunkte, namentlich der

Zielnormen des RPG (Art. 1, 3, 15 ff.), dient. Sie ist die «stufengerechte» Weiterführung des Instruments der Genehmigung der kantonalen Richtpläne durch den Bundesrat (Art. 11 RPG) und bildet ein Instrument der Aufsicht des Kantons über die Nutzungsplanung, insbesondere wenn die Gemeinden die Pläne erlassen. Die Gewährung von Planungsautonomie und das Erfordernis einer kohärenten Raumplanung machen die Genehmigung zum unerlässlichen Bestandteil der Nutzungsplanung. Sie ist mehr als blosser Kontrolle; die Genehmigung ist selbst ein Akt der Nutzungsplanung und als solche ein Mittel der Koordination. Darauf weisen auch (oder schon) der konstitutive Charakter des Genehmigungsbeschlusses und die Möglichkeit der Genehmigungsbehörde hin, im Genehmigungsbescheid für die Grundeigentümer verbindliche Bedingungen und Auflagen vorzusehen (vgl. zum Ganzen RUCH ALEXANDER, in: Aemisegger Heinz/Moor Pierre/Ruch Alexander/Tschannen Pierre [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich - Basel - Genf 2016, Art. 26 N 4 f., 44). Nach Bundesrecht (vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG) ist es zulässig, dass der Regierungsrat als einzige Instanz sowohl über die Plangenehmigung als auch mit voller Kognition über Beschwerden entscheidet (vgl. § 18 PBG), doch verlangt Art. 6 Abs. 1 Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 4. November 1950 (EMRK; SR 0.101) eine unabhängige gerichtliche Kontrolle (RUCH ALEXANDER, a.a.O., Art. 26 N 22), welche im Kanton Solothurn durch das Verwaltungsgericht sichergestellt wird.

- 2.16. Damit die Nutzungspläne ihre Funktion erfüllen können, müssen die privaten und öffentlichen Interessen berücksichtigt werden. Der Interessenschutz ruft nach einer gewissen Beständigkeit der Pläne, was wiederum Bestandteil des Grundsatzes der Rechtssicherheit ist. In diesem Zusammenhang hat insbesondere das Interesse der vom Nutzungsplan direkt betroffenen Grundeigentümer Bedeutung. Sie sind auf eine gewisse Planbeständigkeit angewiesen, um ihre Nutzungsabsichten zu verwirklichen (TANQUEREL THIERRY, in: Aemisegger Heinz/Moor Pierre/Ruch Alexander/Tschannen Pierre [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich - Basel - Genf 2016, Art. 21 N 11 m.H.a. BGer-Rechtsprechung). Der (rechtskräftige) Genehmigungsbescheid des Regierungsrats, mit welchem im Sinne einer autoritativen Zustimmung festgestellt wird, dass der Nutzungsplan in Einklang mit dem übergeordneten Bundesrecht steht sowie dem kantonalen Recht und dem vom Bundesrat genehmigten Richtplan entspricht und also recht- wie auch zweckmässig ist, ist allerdings nicht endgültig. Die Genehmigung bleibt ohne Einfluss auf die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Nutzungsplan später im Anwendungsfall vorfrageweise auf seine Rechtmässigkeit überprüft werden kann. Ebenso steht die Tatsache der Genehmigung durch den Regierungsrat der Zuständigkeit der Planungsbehörde nicht entgegen, Nutzungspläne zu überprüfen und diese nötigenfalls auch anzupassen (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG; § 10 Abs. 2 PBG; vgl. zum Ganzen BERNHARD WALDMANN / PETER HÄNNI, in: SHK - Stämpfli Handkommentar, Raumplanungsgesetz, 2006, Art. 26 N 17). Die Raumplanung ist somit ein steter Abstimmungsprozess räumlicher Tätigkeiten. Nutzungspläne sind stets im Spannungsfeld von Aktualität und Rechtssicherheit. Sie können daher nicht für alle Zeiten bestehen, weil sie früher oder später zwangsläufig unrechtmässig werden. Deren Anpassung ist somit unumgänglich. Denn nur so kann eine Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen hergestellt und ein Beitrag an eine sinnvolle Raumplanung geleistet werden (vgl. THIERRY TANQUEREL, a.a.O., Art. 21 N 34).
- 2.17. Die Überprüfung und Anpassung von rechtskräftigen Nutzungsplänen i.S.v. Art. 21 Abs. 2 RPG bzw. § 10 Abs. 2 PBG setzt aber eine erhebliche Veränderung der tatsächlichen und / oder der rechtlichen Verhältnisse in Bezug auf rechtskräftige Pläne voraus. Die Anpassung von Nutzungsplänen erfolgt dabei in zwei Schritten. In einem ersten Schritt werden die Nutzungspläne, wenn sich die Verhältnisse verändert haben, überprüft, und in einem zweiten Schritt angepasst, wenn ein echter Bedarf gegeben ist. Die zuständige Planungsbehörde hat somit zwei aufeinanderfolgende Interessenabwägungen vorzunehmen. Bei der ersten geht es um die Frage, ob auf eine Anpassung des

Nutzungsplans einzutreten ist. Die zweite wägt den Inhalt der vorgesehenen Anpassungen gegenüber den Folgen für die betroffenen Grundeigentümer ab. Gemäss Bundesgericht sind die Anforderungen an die erste Interessenabwägung weniger hoch. In BGE 140 II 25 E. 3.4 hielt es fest, dass die Erheblichkeit bereits dann zu bejahen ist, wenn eine Anpassung des Nutzungsplans im fraglichen Gebiet in Betracht gezogen werden kann und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung zum Vorneherein ausgeschlossen ist (vgl. THIERRY TANQUEREL, a.a.O., Art. 21 N 34; vgl. zum Ganzen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2018.390 vom 19. Dezember 2019, Erw. 3).

- 2.18. Es ist indes nicht ausgeschlossen, dass - besonders wenn die Verfahrensdauer eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt - erheblich veränderte Verhältnisse i.S.v. Art. 21 Abs. 2 RPG bereits bzw. noch während eines hängigen Genehmigungsverfahrens eintreten, d.h. bevor ein Nutzungsplan genehmigt worden ist. Dabei kann insbesondere die fortgeschrittene Gesamtrevision der Ortsplanung die Planungsbehörde dazu veranlassen, einen im Rahmen einer Teilrevision überarbeiteten, aber noch nicht genehmigten Nutzungsplan erneut zu überprüfen und mit Blick auf die umfassenden raumplanerischen Überlegungen anzupassen. Im Zuge einer Ortsplanungsrevision sind denn auch stets alle (bestehenden) Nutzungspläne auf ihre Vereinbarkeit mit den rechtlichen Grundlagen und der übergeordneten Richtplanung sowie den allenfalls geänderten raumplanerischen Vorstellungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Es ist daher grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den nTZP und nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV im Zuge der aktuellen Gesamtrevision der Ortsplanung erneut in den Fokus gerückt und angepasst hat. Es besteht im Genehmigungsverfahren nach §§ 18 ff. PBG zumindest keine formelle Sperrwirkung der Litispendenz, welche einer nochmaligen Überprüfung des Plans durch die Planungsbehörde während des Genehmigungsverfahrens entgegenstünde.

Zudem steht auch das Verwaltungsgerichtsurteil VWBES.2016.105 vom 21. Dezember 2016 einer solcher Überprüfung nicht entgegen. Denn mit besagtem Urteil bejahte das Verwaltungsgericht in Bezug auf die Planung des Gebiets «Wohnpark Wildbach» bzw. die diesbezüglich eingegangenen Einsprachen einzig einen Behandlungsanspruch und bezeichnete ein Zuwarten bis zur Ortsplanung, deren öffentliche Auflage damals noch ungewiss war, als unhaltbar. Es wurde aber - wie die Beschwerdeführenden 4 zu Recht ausführen - nicht ausgeschlossen, dass die angefochtene Planung dereinst einer Gesamtbetrachtung in der Ortsplanungsrevision zugänglich sein könnte, wie dies nunmehr der Fall ist.

- 2.19. Entsprechend den vorstehenden Darlegungen hat die Vorinstanz den im Rahmen einer Teilrevision überarbeiteten nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 (Wohnzone W4 bzw. W4b) anlässlich der Gesamtrevision der Ortsplanung jedoch nicht nur überprüft, sondern hat auch einen nZP OPR zur Genehmigung eingereicht, mit welchem die Grundnutzung im Gebiet «Wohnpark Wildbach» abweichend bestimmt werden soll. Wie die Beschwerdeführende 2 / Beschwerdegegnerin ebenfalls darlegt, beantragt die Vorinstanz *unverändert* den angepassten nTZP und nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV zu genehmigen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin (vgl. Stellungnahme vom 19. November 2019 zur Beschwerde der Beschwerdeführer 3, S. 6 Rz. 13) kann der Umstand, dass die Vorinstanz - trotz des hängigen Verfahrens - das Gebiet «Wohnpark Wildpark» im Zuge der Ortsplanungsrevision abermals umgezont hat, bei der vorliegenden Beurteilung nicht ausgeblendet werden.

Während es im Baubewilligungsverfahren nicht ausgeschlossen ist, dass mehrere Baubewilligungen für Bauvorhaben auf einem Grundstück erteilt werden und die Bauherrschaft alsdann selber entscheiden kann, welches der Projekte sie realisieren möchte, ist ein solches Vorgehen im Genehmigungsverfahren bezüglich Nutzungspläne demgegenüber aus den nachfolgend dargelegten Gründen ausgeschlossen.

- 2.20. Es trifft zwar zu, dass mit dem nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV maximal 4-geschossige Bauten (zuzüglich Attika) geplant sind, womit sich die gemäss nGP vorgesehene Nutzung - zumindest bezüglich Geschossigkeit - innerhalb der Grundnutzung der Wohnzone W3-5a bewegen dürfte (vgl. zu Untergeschoss-Definition hiernach Erw. 2.41 f.). Der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin kann aber nicht zugestimmt werden, dass die im nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 vorgesehene Nutzung für die Parzelle GB Solothurn Nr. 2004, welche nota bene - entgegen den Ausführungen der Vorinstanz - nicht rechtskräftig ist, der gemäss Ortsplanungsrevision aufgelegten Nutzung nicht widerspreche (vgl. Stellungnahmen vom 6. Juli 2022). Die Grundnutzung Wohnzone W3-5a (vgl. hiervor Erw. 2.11) gemäss nZP OPR lässt insbesondere in Bezug auf die Geschossigkeit eine grössere Nutzung zu als eine Wohnzone W4 / W4b. Die Realisierung von 5-geschossigen Bauten würde bei einer Wohnzone W4 / W4b nur mit einem überlagernden Gestaltungsplan in Frage kommen, während eine solche Baute in der Wohnzone W3-5a bereits unter der Geltung der Grundordnung möglich wäre. Die Vorinstanz hat in der Eingabe vom 10. März 2022 denn auch lediglich festgehalten, dass sich diese Zonierung (Wohnzone W3-5a) an den viergeschossigen Zonen der Änderung des TZP *orientiere*, die nunmehr im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehene, einheitlich über den Planungssperimeter gelegte W3-5a aber *eine differenzierte Bauweise ermögliche*. Die Vorinstanz hat sich im Weiteren auf eine Kompatibilitätsprüfung der nSBV mit den revidierten Vorschriften und Zonenplänen der Ortsplanungsrevision beschränkt.
- 2.21. Es dürfte unbestritten sein, dass die beiden beim Regierungsrat in Bezug auf das Gebiet «Wohnpark Wildbach» zur Genehmigung eingereichten, die Grundnutzung (neu) festlegenden Nutzungspläne (nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 und nZP OPR) nicht gleichzeitig massgeblich sein können. Denn gemäss Art. 14 Abs. 2 RPG unterscheiden die Nutzungspläne vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen (vgl. auch § 24 Abs. 2 PBG). In ihrer Gesamtheit müssen die Nutzungszonen dabei, unter Ausklammerung des Waldes (Art. 18 Abs. 3 RPG), eine flächendeckende, lückenlose Ordnung herstellen. Mittels Nutzungszonen wird das Gebiet parzellenscharf unterschiedlichen Zonen zugeteilt, welche im Zusammenspiel mit der zugehörigen Nutzungsordnung verbindlich Auskunft über die zulässige Nutzungsart und -intensität, die Immissionstoleranz und die allenfalls geltende Regelbauweise geben (vgl. zum Ganzen HETTICH PETER / MATHIS LUKAS, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Expertenwissen für die Praxis, Zürich - Basel - Genf 2016, S. 13 m.w.H.). Zwei parallel geltende, divergierende Nutzungsordnungen für ein und dasselbe Gebiet sind somit vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit von Vornherein nicht rechtmässig, auch wenn ein überlagernder Gestaltungsplan letztlich unter beiden Grundnutzungen bestehen könnte. Wird ein Gebiet einer geänderten Nutzungsplanung unterworfen, so gilt die alte Ordnung mit dem Genehmigungsentscheid denn auch als aufgehoben.
- 2.22. Der Genehmigungsentscheid ist zudem - wie vorstehend dargelegt - konstitutiv. Nutzungspläne werden demnach erst mit der Genehmigung durch den Regierungsrat allgemeinverbindlich. Vom Regierungsrat können daher nicht zwei Planungsvarianten für dasselbe Gebiet genehmigt werden, von welchen der Gemeinderat wiederum bestimmen kann, welche er letztlich für allgemeinverbindlich erklären möchte. Die vorangehende Entscheidung darüber, welche Nutzungsordnung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden soll, obliegt dem Gemeinderat als Planungsbehörde (vgl. § 9

Abs. 2 PBG). Diese Planungsaufgabe bzw. das diesbezügliche Ermessen kann vom Gemeinderat nicht auf den Regierungsrat überwältigt werden. Denn es ist Aufgabe der Planungsbehörde, die Nutzungsplanung vorzunehmen (vgl. Art. 2, 21 RPG; §§ 9 ff. PBG). Es obliegt somit dem Gemeinderat mit der Erarbeitung von Nutzungsplänen, die zulässige Nutzung des Bodens im hiervor beschriebenen Sinn lückenlos zu ordnen, die gemäss Art. 21 Abs. 1 RPG für jedermann verbindlich sein soll (vgl. zum Ganzen TANQUEREL THIERRY, a.a.O., Art. 21 N 8). Es ist also grundsätzlich Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie sich baulich und wirtschaftlich entwickeln soll (vgl. zum Ganzen WALDMANN BERNHARD/HÄNNI PETER, in: Raumplanungsgesetz, Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG], Bern 2006, Art. 2 N 71). Dementsprechend hat sie dem Regierungsrat auch nur eine Planungsvariante zur Genehmigung zu unterbreiten.

- 2.23. Der Regierungsrat ist demgegenüber Genehmigungsbehörde, welcher im Sinne einer vorläufigen Kontrolle eine gesamtheitliche Beurteilung der unterbreiteten Vorlage auf ihre Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht sowie mit der Richtplanung vorzunehmen hat (vgl. RUCH ALEXANDER, a.a.O., Art. 26 N 19). Entsprechend der einleitenden Erwägung beschränkt § 18 Abs. 1 PBG die Prüfungsbefugnis des Regierungsrats denn auch auf eine Rechtmässigkeits- und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung dahingehend, dass Pläne, welche rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, an die Gemeinde zurückzuweisen, d.h. nicht zu genehmigen sind. Dabei ist im Rahmen der Zweckmässigkeitsprüfung der in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallende Beurteilungsspielraum der Gemeinde stets zu respektieren. Erweist sich eine Planung als zweckmässig und angemessen, darf die Genehmigungs- bzw. Rechtsschutzinstanz nicht selber die Rolle als Planungsinstanz übernehmen und gewissermassen das Ermessen der Planungsinstanz durch ihr eigenes ersetzen. Vielmehr muss es - in Berücksichtigung von Art. 2 Abs. 3 RPG und der Gemeindeautonomie - der Planungsbehörde überlassen werden, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen. Dass eine andere Lösung ebenfalls zweckmässig wäre, kann ein Einschreiten der übergeordneten Instanz nicht rechtfertigen. Auch bei Unterlassen darf der Regierungsrat die Planungsaufgabe nicht ohne Weiteres anstelle der Gemeinde übernehmen. Erst wenn eine Gemeinde ihrer Verpflichtung für den Erlass und die Änderung von Nutzungsplänen nicht innert angemessener (Nach-)Frist nachkommt (vgl. § 11 Abs. 1 lit. a PBG), kann der Regierungsrat Nutzungspläne erlassen oder ändern.
- 2.24. Sind verschiedene mögliche Grundnutzungen für ein Gebiet denkbar, so liegt es nach dem Gesagten in erster Linie im Ermessen der Planungsbehörde - in Abstimmung mit der restlichen Ortsplanung - darüber zu befinden, welche Planungsvariante sie dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreiten will. Wird eine bereits zur Genehmigung eingereichte Nutzungsordnung seitens der Planungsbehörde aufgrund der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Gesamtrevision der Ortsplanung - vor Eröffnung des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates - abermals einer Überprüfung unterzogen, was - wie vorstehend erwähnt - nicht ausgeschlossen ist, so obliegt es demnach der Planungsbehörde darüber zu entscheiden, ob aus raumplanerischen Gesichtspunkten (1) an dem bereits zur Genehmigung eingereichten (Teil-)Zonenplan festgehalten oder (2) hiervon Abstand genommen werden soll und einer im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu erarbeiteten Grundnutzung der Vorzug zu geben ist.
- 2.25. Vorliegend wäre das Gebiet «Wohnpark Wildbach» im ersten Fall - mit Hinweis auf das bereits hängige Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren betreffend den nTZP und nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV - anlässlich der Ortsplanungsrevision explizit von der Planung auszunehmen gewesen. Damit hätte die Vorinstanz unzweifelhaft kundgetan, dass sie an der bisherigen Planung und insbesondere auch an der vorgesehenen Grundnutzung in Form einer Wohnzone W4 / W4b hätte festhalten wollen. Soweit diesfalls eine Genehmigung seitens des Regierungsrates in Betracht gekommen wäre - was an dieser Stelle offen bleiben kann - so hätte der nTZP und nGP «Wohnpark

Wildbach» 2019 mit nSBV Planbeständigkeit genossen und diese «altrechtliche» Planung wäre - unabhängig von der Ortsplanung, mit welcher die neurechtliche Ordnung eingeführt werden soll - im Rahmen der Planbeständigkeit allgemeinverbindlich gewesen (vgl. u.a. §§ 10 und 47 PBG; Art. 21 Abs. 2 RPG).

- 2.26. Im zweiten Fall hätte die Vorinstanz ihren Genehmigungsantrag bezüglich den bereits zur Genehmigung eingereichten nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 ausdrücklich und vorbehaltlos zurücknehmen müssen. Diesfalls wäre das Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren in Bezug auf den nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 zufolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben gewesen. Da die Vorinstanz offenbar am nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV festhalten möchte und denn auch die Auffassung vertritt, dass der nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV «mit wenigen Anpassungen» mit der Grundnutzung gemäss nZP OPR (Wohnzone W3-5a) kompatibel sei (vgl. hierzu nachfolgend Erw. 2.33 ff.), hätte sie beantragen müssen, dass das Verfahren betreffend den nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV bis zum rechtskräftigen Entscheid über die Ortsplanungsrevision zu sistieren oder allenfalls mit dem Verfahren der Ortsplanungsrevision zu vereinigen sei. Mit einem solchen Vorgehen hätte sie klar zum Ausdruck gebracht, dass sie eine Genehmigung des nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV unter der neuen Grundordnung im Sinne der Ortsplanungsrevision anstrebt.
- 2.27. Die Vorinstanz hat aber weder das eine noch das andere getan. Sie hat das Gebiet «Wohnpark Wildbach» im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht von der Planung ausgenommen. Sie hat den Antrag auf Genehmigung des nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit Eingabe vom 10. März 2022 denn auch nicht ausdrücklich und vorbehaltlos zurückgenommen, als sie die Ortsplanungsrevision mit dem nZP OPR beim Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht hat, sondern hat denselben vielmehr nochmals explizit erneuert. Damit kann - entgegen den Verfahrensanträgen der Beschwerdeführenden 3 und 4 gemäss Eingaben vom 18. Mai 2022 bzw. 2. Juni 2022 - nicht von einer Gegenstandslosigkeit des vorliegenden Genehmigungs- und Beschwerdeverfahrens im formellen Sinn ausgegangen werden. Gleichzeitig hat sie sich in der diesbezüglichen Begründung aber in widersprüchlicher Weise dafür ausgesprochen, dass inskünftig im Gebiet «Wohnpark Wildbach» die Wohnzone W3-5a massgeblich sein soll. Eine eindeutige Aussage darüber, welche Grundnutzung - diejenige nach nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 (Wohnzone W4 / W4b) oder diejenige nach nZP OPR (Wohnzone W3-5a) - inskünftig für massgeblich erklärt werden soll, kann den widersprüchlichen Anträgen bzw. Begründungen der Vorinstanz nicht entnommen werden.
- 2.28. Das Vorgehen bzw. die vorgenannten Ausführungen der Vorinstanz lassen sich nach dem Gesagten jedoch nicht anders auslegen, als dass sie in einem ersten Schritt die Genehmigung des nTZP und nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV beabsichtigt, wobei der nGP in wenigen Punkten mit Blick auf die neue Rechtsordnung anzupassen wäre. In einem zweiten Schritt soll alsdann die Grundnutzung gemäss nTZP im Zuge der Genehmigung der Ortsplanungsrevision mit der neu vorgesehenen Grundnutzung gemäss nZP OPR abgelöst werden, wobei der überlagernde nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV bestehen bleiben soll.
- 2.29. Diesem Ansinnen steht allerdings vorab die Planbeständigkeit entgegen, welche u.a. dem nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit der regierungsrätlichen Genehmigung zukommen würde. Wenn bereits heute klar ist, dass die Vorinstanz mit Blick auf den Planungshorizont von 10 (§ 10 Abs. 2 PBG) bzw. 15 (Art. 15 Abs. 1 RPG) Jahren nicht an der für das Gebiet «Wohnpark Wildbach» zur Genehmigung vorgelegten Grundordnung (nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 [W4 / W4b]) festhalten will, sondern dieselbe später mit einer bereits im heutigen Zeitpunkt bekannten und ebenfalls bereits zur Genehmigung eingereichten Grundnutzung (nZP OPR [W3-5a]) ersetzt haben will, kann Art. 21 Abs. 2 RPG nicht greifen, da diesfalls nicht von einer erheblichen *Änderung* der

Verhältnisse gesprochen werden könnte. Denn die Verhältnisse, welche eine spätere Plananpassung begründen sollen, sind offensichtlich schon heute bekannt und haben im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung entsprechend den vorstehenden Erwägungen zu einer Überprüfung wie auch Anpassung der Zonierung im Gebiet «Wohnpark Wildbach» 2019 noch während des hängigen Genehmigungsverfahrens Anlass gegeben, was - wie erwähnt (vgl. hiervor Erw. 2.18) - grundsätzlich nicht zu beanstanden wäre.

- 2.30. Die Vorinstanz hat demnach mit Einreichung des nZP OPR zur Genehmigung infolge *veränderter* Verhältnisse - wenn auch nicht ausdrücklich - Abstand vom zuvor zur Genehmigung unterbreiteten nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 genommen. Sie hat die Planung gemäss nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 - wie ein Teil der Beschwerdeführenden zu Recht einwirft - mit der Planung gemäss Ortsplanungsrevision «übersteuert» und hat sich bezüglich das Gebiet «Wohnpark Wildbach» zuletzt für eine Wohnzone W3-5a entschieden, welche an die Stelle der ursprünglich vorgesehenen Wohnzone W4 / W4b treten soll. Der nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019, welcher somit offenbar nur als Platzhalter dienen sollte, damit der nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV bereits im heutigen Zeitpunkt hätte genehmigt bzw. in die Ortsplanungsrevision «hinübergerettet» hätte werden können, wie es die Beschwerdeführenden 4 ausdrücken, wird damit obsolet. Dieses Vorgehen erweist sich - auch vor dem Hintergrund der nachfolgenden Erwägungen zur fehlenden Kompatibilität des nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV mit der neuen Rechtsordnung resp. dem nZP OPR - als unzulässig. Der nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 ist daher aus Gründen der Unrechtmässigkeit und offensichtlichen Unzweckmässigkeit nicht zu genehmigen (§ 18 Abs. 2 RPG). Inwiefern die neue Wohnzone W3-5a gemäss nZR OPR der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 18 PBG standhalten wird, ist nicht in vorliegendem Verfahren zu klären, sondern wird im Rahmen des Genehmigungs- und Beschwerdeverfahrens betreffend die Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Solothurn abzuhandeln sein.
- 2.31. Der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin ist zwar zuzustimmen, dass die öffentliche Auflage des nTZP und nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV bereits im Jahr 2014 stattgefunden hat und dass auch die vorgenommenen Anpassungen im Nachgang an das Verwaltungsgerichtsverfahren VWBES.2016.105 vom 21. Dezember 2016 noch vor der 1. öffentlichen Auflage der Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung im August 2020 erfolgt sind. Es ist denn auch nicht von der Hand zu weisen, dass das vorliegende Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren überdurchschnittlich lange gedauert hat. Allerdings hat die Verfahrensdauer den vorstehend dargelegten «Planungsfehler» zwar ermöglicht, war aber nicht dessen Ursache. Es ist der Vorinstanz selbst anzulasten, dass sie das Gebiet «Wohnpark Wildbach» nicht - je nach Planungsin-tention - von der Ortsplanungsrevision ausgenommen oder aber den Genehmigungs-antrag betreffend den nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 zurückgezogen hat (vgl. hier-vor Erw. 2.27).
- 2.32. Im Sinne eines Zwischenfazits kann festgehalten werden, dass dem nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 die Genehmigung insbesondere deshalb zu versagen ist, weil zum einen die gleichzeitige Geltung voneinander abweichender Grundnutzungen ausgeschlossen ist. Zum anderen steht einer Genehmigung des nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 auch die Planbeständigkeit entgegen, da die Vorinstanz - sowohl mit der zur Genehmigung eingereichten Ortsplanungsrevision als auch mit der Eingabe vom 10. März 2022 - zum Ausdruck gebracht hat, dass inskünftig im Gebiet «Wohnpark Wildbach» als Grundnutzung die Wohnzone W3-5a massgeblich sein soll. Demnach erachtet die Vorinstanz, welcher diesbezüglich denn auch die Planungshoheit zukommt, bereits im heutigen Zeitpunkt eine Grundnutzung in Form einer Wohnzone W3-5a als zweckmässiger, womit es seitens des Regierungsrats weder recht- noch zweckmässig wäre, den nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 zu genehmigen.

- 2.33. Es gilt im Folgenden über das Schicksal des zur Genehmigung unterbreiteten nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV zu befinden.
- 2.34. Die Vorinstanz verkennt bei ihren Ausführungen in der Eingabe vom 10. März 2022 zunächst, dass es nicht der nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV ist, welcher eine Zonierung im Sinne einer Wohnzone W4 bzw. W4b vorsieht, sondern der zugrundeliegende nTZP, welcher aus den vorgenannten Gründen nicht genehmigt werden kann. Ein Gestaltungsplan kann stets nur ein die Grundnutzung überlagernder Nutzungsplan sein. Dies ergibt sich aus § 44 Abs. 4 PBG, welcher festhält, dass sich Gestaltungspläne an der Grundnutzung des Zonenplanes zu *orientieren* haben. Es braucht also eine zugrundeliegende Nutzungsvorgabe i.S.v. Art. 14 Abs. 2 und 18 RPG bzw. § 24 PBG (Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen / weitere Nutzungszonen), an welcher der Gestaltungsplan anknüpfen kann, wobei die zulässige Abweichung von dieser Grundnutzung gemäss langjähriger und gefestigter Praxis maximal 20% der Ausnützungsziffer sowie ein zusätzliches Geschoss betragen darf (vgl. bspw. SOG 2013 Nr. 18). Dieser maximale Ausnützungsbonus - und darauf ist mit Nachdruck hinzuweisen - wird aber nicht automatisch erteilt. Vielmehr ist vorausgesetzt, dass die Abweichungen einem objektiven Zweck dienen (vgl. SOG 2001 Nr. 13). Die besonderen Anforderungen des Gebiets oder die besondere Art des Bauvorhabens müssen also eine Abweichung erforderlich machen. Der entsprechenden Gewährung dürfen überdies keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen (SOG 2001 Nr. 22).
- 2.35. Der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin kann zwar zugestimmt werden, dass sowohl der Teilzonenplan als auch der Gestaltungsplan je für sich Nutzungspläne darstellen und grundsätzlich weder formell noch materiell eine planerische Einheit bilden. Sie übersieht dabei allerdings das Folgende: Der rechtsgültige aTZP «Wohnpark Wildbach» 2000 mit aSBV gibt als Grundnutzung eine Wohnzone W2d vor. Der nGP «Wohnpark Wildbach» 2019, mit welchem viergeschossige Bauten (zuzüglich Attika) geplant sind, setzt somit notwendigerweise zunächst eine Anpassung der zugrundeliegenden Nutzungsvorgabe, d.h. des TZP voraus. Ohne eine solche Anpassung würde die Abweichung von der Grundordnung entsprechend der vorgenannten Praxis zu gross ausfallen. Da sich der nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019 entsprechend den vorstehenden Erwägungen jedoch als nicht genehmigungsfähig erweist, fällt somit auch eine Genehmigung des nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV ausser Betracht.
- 2.36. Eine Sistierung des Verfahrens betreffend den nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV bis zum rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens der Gesamtrevision der Ortsplanung, wie sie von den Beschwerdeführenden 4 beantragt wurde (vgl. Eingabe vom 18. Mai 2022, Verfahrensantrag Nr. 1.3 [subeventualiter]), oder allenfalls eine Vereinigung mit dem Ortsplanungsrevisionsverfahren, wie dies sowohl die Beschwerdeführenden 3 und 4 beantragten (vgl. Eingabe vom 18. Mai 2022, Verfahrensantrag Nr. 1.2 [eventualiter]; Eingabe vom 2. Juni 2022, Verfahrensantrag Nr. 2), würde sodann einzig dann in Betracht fallen, wenn sich der nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 unter der Grundnutzung gemäss nZP OPR als genehmigungsfähig erweisen würde. Dies ist allerdings - entgegen der Ansicht der Vorinstanz und der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin - mit wie auch ohne der seitens der Vorinstanz vorgeschlagenen Anpassungen aus den nachfolgend genannten Gründen nicht der Fall. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin ohnehin nicht Partei des Genehmigungs- und Beschwerdeverfahrens (BJD Nr. 2021/107) bezüglich der Ortsplanungsrevision der Stadt Solothurn wäre.
- 2.37. Bei der Frage, ob der nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV mit der neuen Rechtsordnung (nKBV) bzw. mit den Vorgaben des im Rahmen der Ortsplanungsrevision revidierten Zonenplans (nZP OPR) und den Bestimmungen des neuen Zonenreglements (nZR OPR) kompatibel ist, fällt zunächst das Folgende ins Auge:

§ 28 Abs. 1^{bis} nKBV sieht vor, dass auf dem gleichen Grundstück unter Vorbehalt der Wahrung ästhetischer, wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Interessen für Nebenbauten kein Gebäudeabstand gilt. Im Umkehrschluss ergibt sich daraus, dass grundsätzlich sämtliche Gebäude auf demselben Grundstück, die keine Nebenbauten darstellen, einen Gebäudeabstand einzuhalten haben. Ausnahmen sind allerdings im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig (vgl. § 45 Abs. 2 PBG). Eine Gebäudeabstandsunterschreitung im Rahmen eines Gestaltungsplans hat allerdings zur Konsequenz, dass diejenigen Gebäude, welche den Gebäudeabstand zueinander nicht einhalten, grundsätzlich als ein Gebäude zu betrachten sind, welches eine entsprechend § 21 Abs. 2 und 3 nKBV zu ermittelnde Gebäudelänge und -breite aufweist (vgl. Mitteilungsblatt BJD Baukonferenzen 2013, S. 24 Folie 22 [betr. aKBV]).

Im Baubereich D ist gemäss nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV im Norden des Grundstücks GB Solothurn Nr. 2004 ein geschlossener, viergeschossiger Bau als «Lärmschutzriegel» mit einer Gebäudelänge von 125.70 m geplant. Aus der Visualisierung des Volumenmodells zeigt sich, dass die geplante Baute nicht über die gesamte Länge durchgehend geschlossen ist, sondern entsprechend dem Wegkonzept durch zwei Durchgänge mit einer Breite von jeweils ca. 0.8 - 1.2 m unterbrochen werden soll. Der «Lärmschutzriegel» besteht demnach aus zwei rechteckigen und einem L-förmigen Gebäude. Keines dieser drei Gebäude ist von der Erscheinung her als untergeordnet zu erachten, womit es sich nicht um Nebenbauten i.S.v. § 28 Abs. 1^{bis} nKBV handelt, sondern um Gebäude(-teile), welche den Gebäudeabstand gemäss § 28 Abs. 1 nKBV unterschreiten. Trotz Zulässigkeit einer solchen Gebäudeabstandsunterschreitung im Rahmen des Gestaltungsplans ist beim «Lärmschutzriegel» von einem einzigen L-förmigen Gebäude auszugehen, welches eine Gesamtlänge von 125.70 m aufweist.

Im Vorprüfungsbericht vom 19. August 2013 beurteilte das kantonale Amt für Raumplanung (hiernach: ARP) diesen «Lärmschutzriegel» als sinnvolle Massnahme zur Abschirmung der südseitig geplanten Gebäude, da eine Verbreiterung der Zone ES III als Massnahme zur Reduktion der Lärmbelastung nicht genehmigungsfähig sei. Diese Beurteilung erfolgte allerdings noch gestützt auf den nTZP «Wohnpark Wildbach» 2019, wonach gemäss Grundnutzung (W4 / W4b) keine Beschränkung der Gebäudelänge vorgesehen war. Eine Gebäudelänge von 125.70 m würde nunmehr aber § 6 nZR OPR, wonach in der Wohnzone W3-5a eine offene Bauweise und nur noch Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässig sein sollen, widersprechen. Der «Lärmschutzriegel» im Baubereich D hat somit im nZR OPR keinen zonenrechtlichen Rückhalt mehr. Denn mit einer 2.5-fachen Überschreitung der Gebäudelänge orientiert sich der Gestaltungsplan nicht mehr an der Grundnutzung i.S.v. § 6 nZR OPR (vgl. § 44 Abs. 4 PBG), sondern geht über das zulässige Mass von Abweichungen hinaus und wäre insofern unzulässig (vgl. auch BGer 1C_398/2021 vom 8. November 2022, Erw. 4.4 f.). Bereits aus diesem Grund fehlt es dem nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV - entgegen der Ansicht der Vorinstanz und der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin - an der Kompatibilität mit dem neuen Recht bzw. mit der im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Zonenordnung.

- 2.38. Alsdann ist der nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV auch in Bezug auf die Nutzungsintensität nicht mit der neuen Ordnung vereinbar. Gemäss § 7 Abs. 1 und 2 der nSBV des nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV ist Folgendes bestimmt:

Das im Geltungsbereich liegende Gebiet (Etappe 2 und 3) darf die maximale BGF von 28'288 m² nicht überschreiten. Dies entspricht einer Ausnützungsziffer über das gesamte Areal (Etappe 1, 2 und 3) von 0.75.

Im Gestaltungsplan sind die maximalen BGF für die einzelnen Baubereiche auszuweisen.

- 2.39. Aufgrund der am 1. März 2013 in Kraft getretenen nKBV, mit welcher der Kanton Solothurn die Begrifflichkeiten aus der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; BGS 711.64) ins kantonale Recht übernommen hat, sind die Gemeinden aufgefordert, ihre Zonenpläne und Reglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen (§ 70 Abs. 3 nKBV). Die Stadt Solothurn plant daher im Rahmen der Ortsplanungsrevision, u.a. die unter der bisherigen Ordnung geltende Ausnützungsziffer (AZ) inskünftig durch die Geschossflächenziffer (GFZ; vgl. § 37^{bis} nKBV) zu ersetzen.

Die GFZ ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (GFZ = sGF/aGSF; § 37^{bis} Abs. 1 nKBV). Die Geschossfläche ist dabei die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Daraus folgt, dass alle Geschossflächen in einem Gebäude einschliesslich der Wandquerschnitte einzurechnen sind. Ebenfalls anzurechnen sind, unabhängig von ihrer Nutzung, die unterirdischen Geschossflächen wie etwa Fahrzeugeinstellhallen und Lagerräume. Nicht angerechnet werden lediglich Flächen, deren lichte Höhe unter 1.20 m liegt (§ 37^{bis} Abs. 2 und 3 nKBV; vgl. zum Ganzen auch Mitteilungsblatt BJD Baukonferenzen 2020, S. 43). Dementsprechend zählt bei der GFZ - wie die Vorinstanz zutreffend ausführt - auch das Attikageschoss als anrechenbare Geschossfläche; dies im Unterschied zur altrechtlichen AZ. Für die Umrechnung der bisherigen AZ in eine GFZ gibt es keine einfachen, generell gültigen Umrechnungsfaktoren (vgl. Mitteilungsblatt BJD Baukonferenzen 2020, S. 44).

Die Vorinstanz kommt deshalb zum Schluss, dass sich die Vollgeschosse gemäss § 8 Abs. 1 nSBV des nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 nach der im nGP bzw. in § 7 Abs. 1 der nSBV festgehaltenen Messgrösse von 28'288 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zu richten haben. Konkret erachtet die Vorinstanz folgende Anpassungen von § 7 Abs. 1 und 2 nSBV für notwendig, damit eine Komptabilität mit der neuen Ordnung gewährleistet werden könne:

*Das im Geltungsbereich liegende Gebiet (Etappe 2 und 3) darf die maximale BGF von 28'288 m² **(ohne Attikageschoss)** nicht überschreiten.*

*Im Gestaltungsplan sind die maximalen BGF für die einzelnen Baubereiche **(ohne Attikageschoss)** ausgewiesen.*

- 2.40. Mit einer solchen «Anpassung» wird gerade keine GFZ im Sinne des neuen Rechts festgelegt, zumal weiterhin der altrechtliche Begriff «BGF» verwendet wird und auch die Attikageschosse nach wie vor unberücksichtigt bleiben sollen. Zudem lässt sich damit nicht eruieren, ob die gemäss § 6 nZR OPR festgehaltene oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von 1.0 eingehalten ist und ob sich eine allfällige Abweichung von der Grundnutzung im gemäss Praxis zulässigen Mass bewegt. Von einer Komptabilität mit der neuen Ordnung kann demnach nicht gesprochen werden. Statt einer maximalen BGF hätte im nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV nunmehr eine maximale GFZ festgelegt werden müssen. Es wäre demnach von der Vorinstanz zu ermitteln gewesen, was für eine GFZ die mit dem nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV geplanten Bauten aufweisen und ob sich dieser Wert im Rahmen des Zulässigen bzw. innerhalb einer zulässigen Abweichung von der Grundnutzung bewegt.
- 2.41. In § 8 Abs. 2 der nSBV ist alsdann Folgendes festgehalten:

Im Baubereich C und D ist ein Hochparterre möglich. Beim Hochparterretyp gilt das Untergeschoss nicht als Geschoss, sofern es max. 1.20 über das gewachsene Terrain ragt.

Nach Auffassung der Vorinstanz gibt diese Bestimmung keinen Anlass zu Bemerkungen. Allerdings übersieht die Vorinstanz hierbei, dass sowohl der Begriff des Untergeschosses als auch derjenige des «gewachsenen Terrains» mit der nKBV Änderungen erfahren haben. Gemäss § 16^{bis} Abs. 1 nKBV gilt neu der natürlich gewachsene Geländeverlauf als *massgebendes Terrain*. Dabei ist der natürlich gewachsene Geländeverlauf grundsätzlich nichts anderes als das, was unter der Geltung der aKBV das gewachsene Terrain war. Allerdings gibt § 16^{bis} Abs. 1 nKBV neu eine Kaskade in Bezug auf die Feststellung des massgebenden Terrains vor. Massgebend ist dabei das älteste mit verhältnismässigem («vernünftigem») Aufwand noch rekonstruierbare Terrain. Einziger Vorbehalt bildet § 16^{bis} Abs. 2 KBV, wonach das massgebende Terrain ausnahmsweise aus planerischen und erschliessungstechnischen Gründen bewusst - also quasi «willkürlich» - abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt werden kann.

Weitergehende Änderungen hat die Untergeschoss-Definition gemäss § 17 nKBV erfahren. Nach § 17 aKBV gelten Untergeschosse als Geschosse, wenn sie in einem Punkt am Hang (über 8% Neigung) mehr als 1.50 m und in der Ebene mehr als 1.20 m, bis zur Oberkante der Decke gemessen, über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Kleinere Terrainvertiefungen wie einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten, Licht- und Lüftungsschächte werden nicht mitgerechnet.

§ 17 nKBV bestimmt demgegenüber, dass ein Untergeschoss dann ein Geschoss ist, wenn bei demselben die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, *im Mittel* höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

- 2.42. Es ist fraglich, inwiefern in Bezug auf die vorgesehenen Untergeschosse i.S.v. § 8 Abs. 2 der nSBV unbesehen die Untergeschoss-Definition gemäss § 17 nKBV übernommen werden könnte. In diesem Zusammenhang ist denn auch der umstrittene § 17 nSBV zu beachten, wonach das gewachsene Terrain durch eine fiktive Ebene festgelegt werden soll. Inwiefern § 17 nSBV entsprechend der Formulierung im angefochtenen Beschluss vom 18. Juni 2019 eine abweichende Festlegung des Terrains i.S.v. § 16^{bis} Abs. 2 KBV darstellt, welche aufgrund von planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen gerechtfertigt ist, braucht nicht näher erörtert zu werden. Allerdings lassen sich aufgrund dieser Unklarheiten - weder nach altem noch nach neuem Recht - eindeutig bestimmen, inwiefern die vorgesehenen Untergeschosse allenfalls als Vollgeschosse einzustufen wären. Zudem lässt sich nicht zweifelsfrei ermitteln, ob die geplanten Gebäude die zulässige Gesamthöhe von 16.5 m für Flachdächer gemäss § 6 nZR OPR einhalten würden.
- 2.43. Entsprechend den in den vorstehenden Erwägungen nicht abschliessend aufgeführten Punkten mangelt es dem nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV an einer Kompatibilität mit der neuen Ordnung, woran auch die von der Vorinstanz ins Feld geführten Anpassungen nichts ändern. Zudem ist Folgendes anzumerken: Ein in Bezug auf eine Wohnzone W4 / W4b geplanter Gestaltungsplan könnte ohnehin nicht unbesehen auf eine Grundnutzung in Form einer Wohnzone W3-5a übernommen werden, da je nach Grundnutzung insbesondere andere raumplanerische Überlegungen und Interessenabwägungen vorzunehmen sind. Hinzu kommt, dass ohnehin unklar ist, ob und inwiefern bei der beim Regierungsrat zur Genehmigung eingereichten Ortsplanung noch Änderungen vorgenommen werden, welche denn auch Einfluss auf die Kompatibilität eines auf die ursprüngliche Planung abgestimmten Gestaltungsplans hätten.

Somit fallen sowohl eine Sistierung (vgl. § 126 Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008, ZPO; SR 272) als auch eine Vereinigung des Verfahrens (vgl. § 125

lit. c ZPO) bezüglich des nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV mit dem Verfahren der Ortsplanungsrevision ausser Betracht.

- 2.44. Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen sind der nTZP wie auch der nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV an die Vorinstanz zurückzuweisen bzw. nicht zu genehmigen (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). An diesem Ergebnis vermag denn auch der grundsätzlich positive Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung (ARP) vom 19. August 2013 nichts zu ändern, zumal die Planung im Sinne der Ortsplanungsrevision in diesem Zeitpunkt noch keine Auswirkungen auf die streitbetroffene Planung zeitigte.
- 2.45. Vor diesem Hintergrund kann denn auch eine Prüfung der von den Beschwerdeführenden 1, 3 und 4 vorgebrachten materiellen Rügen unterbleiben. Ebenso kann auf eine Prüfung der Rügen der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin bezüglich der von der Vorinstanz mit Beschluss vom 18. Juni 2019 vorgenommenen Anpassungen resp. Ergänzungen (insbesondere betreffend die Terraingestaltung, der Parkierung und der Schutzmassnahmen bzw. der Störfallvorsorge) der nSBV verzichtet werden.
- 2.46. Die Beschwerden der Beschwerdeführenden 1, 3 und 4 sind demnach gutzuheissen. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin ist demgegenüber abzuweisen.
- 2.47. Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) werden vorliegend in Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. b Gebührentarif des Kantons Solothurn vom 8. März 2016 (GT; BGS 615.11) auf Fr. 3'000.00 festgesetzt. Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt.
- 2.48. Die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin gilt vorliegend als unterliegend und hätte demnach grundsätzlich die Verfahrenskosten zu tragen. Die Entscheidbehörde kann von den Verteilungsgrundsätzen allerdings abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, wenn andere besondere Umstände vorliegen, die eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO). Vorliegend ist zu beachten, dass das vorstehend festgestellte Obsiegen der Beschwerdeführenden 1, 3 und 4 nicht darin begründet ist, dass sie mit ihren materiellen Rügen im Sinne ihrer ursprünglichen Beschwerden durchgedrungen sind. Das vorgenannte Ergebnis ist vielmehr auf die planerische Doppelspurigkeit der Vorinstanz in Bezug auf das Gebiet «Wohnpark Wildbach» zurückzuführen, was letztlich zu einer Nichtgenehmigung des nTZP und nGP «Wohnpark Wildbach» 2019 mit nSBV führte. Dies und auch die lange Verfahrensdauer rechtfertigen eine vom Grundsatz abweichende Kostenverteilung dahingehend, dass der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin die Verfahrenskosten zu erlassen sind. Der von ihr geleistete Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 1'200.00 ist ihr daher vollumfänglich zurückzuerstatten.
- 2.49. Zu prüfen ist, ob allenfalls die Vorinstanz Verfahrenskosten zu tragen hat. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG i.d.R. jedoch grundsätzlich keine Verfahrens- und Parteikosten auferlegt. Damit die Kosten und allenfalls auch eine Parteientschädigung dem Gemeinwesen überbunden werden können, braucht es besondere Umstände. Diese liegen vor, wenn das Gemeinwesen selbst Beschwerde geführt hat, wenn die Behörde einen krassen Fehlentscheid in besonderer Weise zu verantworten hat, zum Beispiel bei einer Verletzung des rechtlichen Gehörs oder bei einem willkürlichen Entscheid, oder wenn das Gemeinwesen (ohne Antrag) gegenüber einem Bürger hoheitlich verfügt hat und im folgenden Beschwerdeverfahren unterliegt (vgl. SOG 2010 Nr. 20, E. 7). Obschon der vorliegende Entscheid vorwiegend in der zweigleisigen Planung in Bezug auf das Gebiet «Wohnpark Wildbach» gründet, kann der Vorinstanz kein derart krasser Fehlentscheid angelastet werden, welcher die Auferlegung von Verfahrenskosten rechtfertigen würde.

Die Verfahrenskosten von Fr. 3'000.00 sind daher vom Staat zu tragen.

- 2.50. Ausgangsgemäss hat die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin den obsiegenden, anwaltlich vertretenen Parteien eine Parteientschädigung zu entrichten (vgl. §§ 39 i.V.m. 76^{bis} Abs. 3 VRG). Nicht zu entsprechen ist jedoch dem Begehren des Beschwerdeführers 1 um Zuspruch einer Parteientschädigung, da er sich in vorliegendem Verfahren nicht anwaltlich vertreten liess.

Die von Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 4, eingereichte, aktualisierte Honorarnote vom 14. Dezember 2022 in der Höhe von total Fr. 8'667.20 (inkl. Auslagen und MWST.) erscheint zwar hinsichtlich Stundenansatz (Fr. 240.00) sowie Auslagen im Betrag von Fr. 267.55 als angemessen. Anlass zur Überprüfung gibt jedoch der geltend gemachte Zeitaufwand von 32.25 Stunden, welcher im Vergleich zu demjenigen von Rechtsanwalt Dr. iur. Hermann Roland Etter im Umfang von 14.18 Stunden (siehe dazu sogleich) erheblich ins Gewicht fällt. Bezüglich die aufgewendeten Stunden findet sich in der Kostennote denn auch ein massgeblicher Zeitaufwand für E-Mail-Korrespondenz mit der Klientschaft, die in dieser Ausführlichkeit als übersetzt zu beurteilen ist. In Anbetracht der Bedeutung des Vorhabens und der Komplexität sowie des Umfangs der Beschwerdesache erscheint es daher angemessen, die Kostennote ermessensweise von 32.25 Stunden auf 25 Stunden zu kürzen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2021.117 vom 7. März 2022, Erw. 8.2). Die Parteientschädigung ist demnach auf die Höhe von Fr. 6'000.00 herabzusetzen. Dies entspricht dem Aufwand, der gemäss § 158 Abs. 1 GT für eine sorgfältige und pflichtgemässe Vertretung erforderlich ist. Die von der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin an die Beschwerdeführenden 4 zu entrichtende Parteientschädigung beträgt entsprechend dem Ausgang des Verfahrens somit Fr. 6'750.15 (inkl. Auslagen und zzgl. 7.7% MWST.).

Rechtsanwalt Dr. iur. Hermann Roland Etter, Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 3, hat drei Kostennoten mit Datum vom 20. Januar 2020 in der Höhe von Fr. 3'039.50, mit Datum vom 2. Juni 2022 eine solche im Betrag von Fr. 2'260.50 sowie mit Datum vom 14. Dezember 2022 eine solche im Umfang von Fr. 699.20, alle jeweils inkl. Auslagen und zzgl. 7.7% MWST., zu den Akten gereicht. Die erste Kostennote soll dabei die Bemühungen für den Zeitraum vom 17. Oktober 2018 bis 19. Dezember 2019 und die zweite die Zeit vom 21. November 2019 bis 2. Juni 2022 abdecken. Bereits die genannten Zeiträume lassen eine gewisse Überschneidung erkennen. Es ist denn auch so, dass die vom 17. Dezember 2019 bis 19. Dezember 2019 erbrachten Leistungen in beiden Kostennoten aufgeführt sind. Diese Aufwände im Umfang von 0.84 bzw. 0.85 Stunden können selbstredend nur einmal in Rechnung gestellt werden und dementsprechend ist der geltend gemachte Aufwand zu kürzen. Weiter gebietet auch der von Rechtsanwalt Dr. iur. Hermann Roland Etter verrechnete Stundenansatz einer sorgfältigen Überprüfung. Der sich aus den beiden Kostennoten errechnete Stundenansatz liegt bei Fr. 360.00. Dieser Ansatz ist auf Fr. 330.00 (Fr. 230.00 bis Fr. 330.00 pro Stunde gemäss § 181 i.V.m. § 179 GT) zu kürzen. Dies ergibt für den Zeitraum vom 17. Oktober 2018 bis 9. Oktober 2019 (Zeit vom 17. Dezember 2019 bis 19. Dezember 2019 [0.84 Stunde] zufolge Doppelverbuchung gekürzt) einen Betrag von Fr. 2'224.20. Weiter sind auch die Barauslagen von Fr. 91.00 um die doppelte Verbuchungen in der Höhe von Fr. 3.00 zu kürzen (Porto [21. November 2019] und Kopien [19. Dezember 2019]). Daraus resultiert eine Parteientschädigung von Fr. 2'490.25 (inkl. Auslagen und zzgl. 7.7% MWST.).

Für den Zeitraum vom 21. November 2019 bis 2. Juni 2022 beläuft sich die Parteientschädigung bei einem Stundenansatz von Fr. 330.00 alsdann auf Fr. 2'076.70 (inkl. Auslagen [Fr. 50.50] und zzgl. 7.7% MWST.).

Mit dem gekürzten Stundenansatz von Fr. 330.00 beträgt sodann die Parteientschädigung für den Zeitraum vom 10. Juni 2022 bis am 14. Dezember 2022, für welchen ein Aufwand von 1.75 Stunden geltend gemacht wurde, Fr. 642.65 (inkl. Auslagen [Fr. 19.20] und zzgl. 7.7% MWST.).

Insgesamt beträgt die von der Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin an die Beschwerdeführenden 3 zu bezahlende Parteientschädigung somit Fr. 5'209.60 (inkl. Auslagen und zzgl. 7.7% MWST.).

3. Beschluss

- 3.1 Die Beschwerde von Markus Bomonti vom 4. Juli 2019 wird gutgeheissen.
- 3.2 Die Beschwerde von Christoph Dengler und Veronika Christen, Carlos Horacio und Daniela Tonn-Niggli, Peter Ryser und Maria del Pilar Clemente sowie Stefan und Anja Salzmänn-Glarner, a.v.d. Rechtsanwalt Dr. iur. Hermann Roland Etter, vom 10. Juli 2019 wird gutgeheissen.
- 3.3 Die Beschwerde von Mike und Zuzana Steiner sowie Peter Felder und Marthe Welsh, a.v.d. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, vom 15. Juli 2019 wird gutgeheissen.
- 3.4 Die Beschwerde der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, v.d. Fürsprecherin Gabriella Flückiger, vom 10. Juli 2019 wird abgewiesen.
- 3.5 Der Beschluss des Einwohner-Gemeinderats der Stadt Solothurn vom 18. Juni 2019 über den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften und die damit einhergehenden Einspracheentscheide werden vollumfänglich aufgehoben.
- 3.6 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» mit Sonderbauvorschriften wird nicht genehmigt.
- 3.7 Markus Bomonti werden keine Verfahrenskosten auferlegt. Der von ihm geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.00 wird ihm zurückerstattet.
- 3.8 Christoph Dengler und Veronika Christen, Carlos Horacio und Daniela Tonn-Niggli, Peter Ryser und Maria del Pilar Clemente sowie Stefan und Anja Salzmänn-Glarner werden keine Verfahrenskosten auferlegt. Der von ihnen geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.00 wird zurückerstattet.
- 3.9 Mike und Zuzana Steiner sowie Peter Felder und Marthe Welsh werden keine Verfahrenskosten auferlegt. Der von ihnen geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.00 wird zurückerstattet.
- 3.10 Die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG hat keine Verfahrenskosten zu bezahlen. Der von ihr geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.00 wird zurückerstattet.
- 3.11 Die Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 3'000.00 werden vom Staat getragen.
- 3.12 Die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG hat Christoph Dengler und Veronika Christen, Carlos Horacio und Daniela Tonn-Niggli, Peter Ryser und Maria del Pilar Clemente sowie Stefan und Anja Salzmänn-Glarner eine Parteientschädigung von Fr. 5'209.60 (inkl. Auslagen und zzgl. 7.7% MWST.) zu bezahlen.

- 3.13 Die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG hat Mike und Zuzana Steiner, sowie Peter Felder und Marthe Welsh eine Parteientschädigung von Fr. 6'750.15 (inkl. Auslagen und zzgl. 7.7% MWST.) zu bezahlen.



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

Markus Bomonti, Buchenstrasse 127, 4500 Solothurn

Rückerstattung
Kostenvorschuss:

Fr. 1'000.00 (aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung

**Rechtsanwalt Dr. iur. Hermann Roland Etter, Etter
Rechtsanwälte AG, Gerberngasse 4, 4502 Solothurn**
(i.S. Christoph Dengler und Veronika Christen, Carlos Horacio und Daniela Tonn-Niggli, Peter Ryser und Maria del Pilar Clemente, Stefan und Anja Salzmänn-Glarner, alle in Solothurn)

Rückerstattung
Kostenvorschuss:

Fr. 1'200.00 (aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung

**Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2,
4502 Solothurn**
(i.S. Mike und Zuzana Steiner, Peter Felder und Marthe Welsh, alle in Solothurn)

Rückerstattung
Kostenvorschuss:

Fr. 1'200.00 (aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung

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

Rückerstattung
Kostenvorschuss:

Fr. 1'200.00 (aus 1015004 / 054)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ma, vs)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2019/92)

Bau- und Justizdepartement (cn) (zur Rückerstattung)

Amt für Raumplanung (SC) (3)

Stadtpräsidium Solothurn, Rechts- und Personaldienst, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn

(Einschreiben)

Baukommission der Stadt Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn

Stadtbauamt Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn

sattlerpartner architekten + planer AG, Hans Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn

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

Rechtsanwalt Dr. iur. Hermann Roland Etter, Etter Rechtsanwälte AG, Gerbergasse 4, Postfach
111, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2, Postfach 750, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Fürsprecherin Gabriella Flückiger, Flückiger Partner Rechtsanwälte, Kronengasse 12, Post-
fach 209, 4503 Solothurn **(Einschreiben)**