

# **SO\_GERICHTE VWBES.2016.429 vom 13. November 2017**

SO Obergericht, 2017-11-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2016.429](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2016.429)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2016.429 du 13 novembre 2017

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2016.429 del 13 novembre 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten (nachfolgend: Stadt) plant seit der Ortsplanungsrevision aus dem Jahr 2008 im Bereich der oberen Fustlighalde die Erschliessung mit der «Panoramastrasse» als neuer Erschliessungsstrasse, einer neuen Wasser- und einer Kanalisationsleitung. Im Herbst 2009 wurde ein erster Grundeigentümerbeitragsplan aufgelegt, gegen welchen Einsprachen von A.\_\_\_\_ und den Eheleuten C.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ erfolgten.

Nach einer Bauausschreibung der geplanten Strasse mit Projektanpassungen zufolge einer aussergerichtlichen Einigung, die im Juli Jahr 2011 zu einer entsprechenden Baubewilligung führte, hob der Stadtrat von Olten am 26. September 2011 das Beitragsverfahren von 2009 auf, schrieb die dagegen hängigen und wegen des Baugesuchsverfahrens sistierten Einsprachen als gegenstandslos ab und gab einen neuen Beitragsplan («Panoramastrasse Etappe 1: Sälistrasse bis GB Nr. 4525» vom 9. September 2011) zur Auflage frei. Dieser Beschluss wurde wiederum angefochten. Angefochten wurde später auch die Genehmigung dieses Planes durch den Stadtrat am 13. Februar 2012.

Die Schätzungskommission vereinigte im Urteil vom 25. April 2013 die beiden Beschwerdeverfahren, hob den Beschluss des Stadtrates vom 26. September 2011 auf und wies die Sache an die Stadt zurück zur Anpassung der Perimeterplanung. Die Beschwerden gegen den unterdessen von der Stadt aufgelegten geänderten Beitragsplan «Panoramastrasse Etappe 1 » bzw. gegen den entsprechenden Einspracheentscheid vom 13. Februar 2012 wurden dabei infolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben.

### **E. 1.1**

Die Beschwerden gegen das Urteil der Kantonalen Schätzungskommission, welches am 7. November 2016 eröffnet wurde, sind rechtzeitig eingereicht und innert (erstreckter) Frist ergänzend begründet worden. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist grundsätzlich zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (§ 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12; § 36 Grundeigentümerbeitragsverordnung, GBV, BGS 711.41).

### **E. 1.2**

Beschwerden sind zulässig gegen Entscheide, durch die eine Sache materiell oder durch Nichteintreten erledigt worden ist. Vor und Zwischenentscheide, die entweder präjudizierlich oder für eine Partei von erheblichem Interesse sind, sind Hauptentscheide gleichgestellt (§ 66 Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124 11). Die Regelung entspricht derjenigen von Art. 46 VwVG (Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, SR 172.021) und Art. 92 BGG (Bundesgesetz über das Bundesgericht, SR 173.110).

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich, soweit es um die Rückweisung geht, um einen Zwischenentscheid, da die Sache damit nicht endgültig abgeschlossen wird. Der Entscheid weist die Beschwerden aber in andern Punkten ab, und teilweise wird auf die Beschwerden nicht eingetreten; insoweit handelt es sich eher um einen Endentscheid.

Nach der kantonalen Praxis ist der Entscheid demnach als Ganzes einem anfechtbaren Endentscheid gleichzustellen, zumal gerade auch die Rückweisung an sich angefochten ist und Weisungen im Rückweisungsentscheid für die Vorinstanz unter Umständen verbindlich sind. Schliesslich ist für die Stadt Olten wie für die Grundeigentümer von erheblichem Interesse, dass sie nach nun 9 Jahren endlich wissen, woran sie mit der Erschliessung bzw. deren Finanzierung sind, damit sie planen und bauen können, bevor die nächste Zonenplanrevision womöglich die Ausgangslage wieder völlig verändert. Letztlich ist klar, dass bei einer Gutheissung der Beschwerde der Gemeinde sofort ein kantonaler Endentscheid ergeht, was nach der Praxis ebenfalls zur sofortigen Anfechtbarkeit führt.

### **E. 1.3**

Die privaten Beschwerdeführer sind allesamt Grundeigentümer von betroffenen Grundstücken und haben als Beitragspflichtige an den vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Ihren Begehren wurde ■ zumindest inhaltlich ■ im angefochtenen Urteil nicht vollständig entsprochen, weshalb sie beschwert und durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt sind. Sie haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung und sind daher zur Beschwerde legitimiert (§ 12 Abs. 1 VRG).

Beschwerden sind nach § 68 VRG mit einem Antrag zu versehen und zu begründen. Die Grundeigentümer beantragten vor der Vorinstanz, der Beschluss [des Stadtrates] vom 21. Dezember 2015 sei vollumfänglich aufzuheben und der Beitragsplan vom 14. März 2014 sei nicht zu genehmigen. Vor Verwaltungsgericht beantragen sie zudem, das Urteil der Schätzungskommission vom 20. Oktober 2016 sei aufzuheben. Aus diesen Anträgen ergibt sich nicht, was die Grundeigentümer konkret wollen, zumal ein Beitragsplan nicht genehmigt werden muss, weshalb fraglich ist, ob diese den gesetzlichen Anforderungen genügen. Aus den Begründungen zu ihren Beschwerden wird jedoch deutlich, welche konkreten Anliegen verfolgt werden, weshalb auf eine Rückweisung zur Verbesserung verzichtet werden kann. Auf ihre Beschwerden ist einzutreten.

### **E. 1.4**

Einzutreten ist entgegen der Auffassung der Stadt auch auf die im ersten Beschwerdeverfahren an die Schätzungskommission von den Grundeigentümern gerügten Punkte. Dieser erste Rückweisungsentscheid kann zusammen mit dem neuen Entscheid angefochten werden; er band zwar unter Umständen die erste Instanz (den Stadtrat, vgl. z.B. Marco Donatsch, in Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Auflage, Zürich 2014, § 65 N 15)) und auch die Beschwerdeinstanz (Schätzungskommission) in ihrem neuen Entscheid, jedenfalls soweit der Sachverhalt und die Rechtslage unverändert bleiben (Donatsch, a.a.O., § 64 N 23 f.), bindet aber nicht das Gericht (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 28 N 41 f., N 45; Weissenberger / Hirzel, in Waldmann / Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar VwVG, 2. Aufl. 2016, Art. 61 N 31; Alfred Kölz / Isabelle Häner / Martin Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Auflage, Zürich 2013, Rz 1432).

Voraussetzung für die Bindungswirkung von Weisungen im vorinstanzlichen Rückwirkungsentscheid ist allerdings, dass einerseits im Dispositiv die Erwägungen,

welche verpflichtender Entscheidungsinhalt werden sollen, präzise bezeichnet werden und in den Erwägungen, auf die verwiesen wird, genau steht, was wie entschieden wurde bzw. zu entscheiden ist.

### **E. 1.5**

Die Gemeinde ist als Beitragsgläubigerin vom Entscheid ebenfalls besonders berührt und hat ein schutzwürdiges kommunales Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, da ihren Anträgen von der Schätzungskommission nicht (vollumfänglich) stattgegeben wurde. Sie ist nach § 12 Abs. 2 VRG deshalb ebenfalls zur Beschwerde legitimiert.

Die Gemeinde wird nach § 13 Abs. 2 VRG durch den Gemeinderat vertreten, der diese Befugnis generell oder im Einzelfall an ein anderes Gemeindeorgan delegieren kann. Die Stadt Olten hat den Rechtskonsultanten zur Vertretung ermächtigt, der seinerseits den handelnden Advokaten bevollmächtigt hat. Auch auf die Beschwerde der Stadt Olten ist somit einzutreten.

2. Die Beschwerden können in einem einzigen Urteil zusammen beurteilt werden, geht es doch in allen um dieselben von der Stadt aufgelegten Erschliessungspläne im Gebiet Fustlig mit Strasse, Wasser und Kanalisation. Soweit notwendig, wird in den Erwägungen auf die einzelnen Beschwerden separat einzugehen sein.

### **E. 2**

Vom 19. Mai 2014 bis 17. Juni 2014 wurde der angepasste Grundeigentümerbeitragsplan «Neubau Erschliessung Panoramastrasse» aufgelegt, gegen den wiederum Einsprachen derselben Grundeigentümer eingingen. Die Stadt wies die Einsprachen am 21. Dezember 2015 ab, im Wesentlichen mit der Begründung, sie sei an den Rückweisungsentscheid der Schätzungskommission gebunden. Parzellen seien auch in den Beitragsplan aufzunehmen und erführen einen Mehrwert, wenn nicht deren gesamte Fläche voll bebaubar sei, die Beitragsquote von 100% sei immer schon so vorgesehen gewesen.

#### **E. 2.1**

die Stadt Olten CHF 300.00,

#### **E. 2.2**

der Beschwerdeführer A. \_\_\_ CHF 500.00,

#### **E. 2.3**

die Beschwerdeführer B. \_\_\_ CHF 900.00,

#### **E. 2.4**

die Beschwerdeführer C. \_\_\_ CHF 600.00.

Der Rest (von CHF 1'200.00) ist vom Staat Solothurn zu tragen.

3. Die Parteikosten für das Verfahren vor der Schätzungskommission werden wettgeschlagen.

4. An die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten von total CHF 4'000.00 haben zu bezahlen:

### **E. 3**

Beschwerden der Grundeigentümer A.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ hiess die Kantonale Schätzungskommission in ihrem Urteil vom 20. Oktober 2016 teilweise gut. Sie wies die Sache zur Anpassung des Perimeterplans und der Beitragsberechnung im Sinne der Erwägungen an den Stadtrat Olten zurück. Im Übrigen wies sie die Beschwerden ab (Ziff. 1) Sie setzte den Landerwerbspreis auf CHF 550.00/m<sup>2</sup>fest (Ziff. 2) und regelte die Kostenfolgen (Ziff. 3 und 4).

**E. 3.1**

die Stadt Olten CHF 300.00,

**E. 3.2**

der Beschwerdeführer A.\_\_\_\_ CHF 1'300.00,

**E. 3.3**

die Beschwerdeführer B.\_\_\_\_ CHF 1'200.00,

**E. 3.4**

die Beschwerdeführer C.\_\_\_\_ CHF 1'200.00.

5. Die Parteikosten für das verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren werden wettgeschlagen.

Rechtsmittel:Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber

Scherrer Reber

Schaad

**E. 4**

Die Stadt Olten erhob durch Advokat Rupp am 16. November 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem Antrag, Ziffer 1 des Urteils der Schätzungskommission sei aufzuheben und die Beschwerden A.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ seien vollständig abzuweisen. Dementsprechend seien die Kostenfolgen zu regeln. Geltend gemacht wurde im Wesentlichen, die Erwägungen der Vorinstanz zum Vertrauensschutz seien unzutreffend. Der Ausschluss der Parzelle GB Olten Nr. 6195 vom Perimeter für Kanalisationsbeiträge stünde im Widerspruch zum Urteil vom 25. April 2013 und schüfe eine Rechtsungleichheit. Schliesslich sei der Stadt zu Unrecht keine (teilweise) Parteientschädigung zugesprochen worden. Die Beschwerde wurde am 13. Dezember 2016 eingehend begründet.

**E. 4.1**

Land ist nach Art. 19 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-,

Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Art. 19 Abs. 2 RPG verpflichtet die Kantone zur Erschliessung der Bauzonen nach dem Erschliessungsprogramm und hält sie an, die Beiträge der Grundeigentümer zu regeln. Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG, SR 843) verlangt in Art. 6, dass die Kosten der Feinerschliessung für Bauland zu Wohnzwecken ganz oder zum überwiegenden Teil den Grundeigentümern zu überbinden sind. Art. 1 Abs. 1 der entsprechenden Verordnung (VWEG, SR 843.1) bestimmt den Mindestanteil, den die Gesamtheit der Grundeigentümer für Anlagen der Feinerschliessung zu bezahlen hat, auf 70 Prozent.

Das Bundesrecht bestimmt also den Begriff der Erschliessung, ohne diese im Einzelnen zu regeln (Eloi Jeannerat, in: Aemisegger / Moor / Ruch / Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, Zürich 2016, Art. 19 Rz 1). Die anwendbaren gesetzlichen Grundlagen sind im kantonalen Recht zu schaffen. Dieses bestimmt im Rahmen der Vorgaben des Bundesrechts die Modalitäten, das Ausmass der Beitragspflicht und die Art der Abgaben der Grundeigentümer (Jeannerat, a.a.O., Rz 66 ff.; Walter Haller / Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Zürich 1999, S. 165). Die Erschliessung mit Wasser ist ausreichend, wenn das Wasser Trinkwasserqualität aufweist und der Wasserdruck den Anforderungen des Löschwasserschutzes genügt (Jeannerat, a.a.O., Rz 38).

#### **E. 4.2**

unter Hinweis auf Erwägungen 4.1 und 3.3). Im angefochtenen Entscheid verwies die Schätzungskommission auf diesen früheren Entscheid und hielt fest, die Grundstücke mit einem bereits vorhandenen Kanalisationsanschluss seien nicht beitragspflichtig, da ihnen mit der neuen Leitung kein Mehrwert entstehe. Aus Gründen der Gleichbehandlung sei es angezeigt, die Parzelle Nr. 6195 ebenfalls von der Beitragspflicht auszunehmen, auch wenn sie über keinen eigenen Kanalisationsanschluss verfüge, sei doch ein talseitiger Anschluss nicht ausgeschlossen (Erw. 4.2).

7.3.3 Wie oben (Erw. 7.1.4.1) bereits dargelegt, verfügt das Grundstück Nr. 6195 über keinerlei Erschliessungsanlagen, weder öffentliche noch private. Es gehört zum neu zu erschliessenden Gebiet in der Fustlighalde, auch wenn es vor einiger Zeit vom restlichen unüberbauten Neubaugebiet abparzelliert und von den Eigentümern der westlich angrenzenden Parzellen «zur Arrondierung» erworben wurde. Das Neubaugebiet, wozu auch die Parzelle Nr. 6195 gehört, ist nicht nur für die Wasserversorgung (oben Erw. 7.2.5), sondern auch für das Abwasser auf die neuen Leitungen angewiesen, wie sich aus dem GEP von 2010, genehmigt mit RRB Nrn. 236 vom 21. Dezember 2012 eindeutig ergibt. Die zur Zeit der Planerstellung des GEP noch nicht abgetrennte Parzelle Nr. 6195 war damals noch Teil der Grundstücke Nrn. 5758 und 719. Diese Grundstücke waren bzw. sind über die neu zu erstellenden Leitungen in der Panoramastrasse bzw. der Verbindungsleitung zwischen Panoramastrasse und Fustlighalde zu entwässern. Da die neue Verbindungsleitung hangabwärts durch das Grundstück Nr. 6195 verläuft, ist ein Anschluss problemlos und ohne Pumpen möglich. Nach der jetzigen Nutzungsplanung, welche grundsätzlich für den Anschluss verbindlich ist (§ 12 GBV), ist das Grundstück Nr. 6195 wie das übrige Neubaugebiet also über die neuen Leitungen zu entwässern; es wird durch diese erstmals mit einer öffentlichen Abwasserleitung neu erschlossen.

Das Grundstück Nr. 6195 gilt auch nicht als bereits erschlossen, weil es dies nach einer früheren Nutzungsplanung gewesen wäre. Bereits im GKP von 1968 gehörte das Grundstück zum neu zu erschliessenden Baugebiet, wie sich aus dem entsprechenden Planauszug ergibt, und ebenso beim GKP von 1979, wo eine neue Leitung in der Fustlighalde und weiter abwärts in der Sälistrasse vorgesehen war (vgl. Planauszug und Techn. Bericht S. 11 ff. und S. 18).

Und erst recht kann das Argument der Gleichbehandlung sich nicht zu Gunsten der Beschwerdeführer auswirken. Das Grundstück Nr. 6195 ist eben gerade nicht bereits überbaut oder erschlossen, im Unterschied zu den beiden andern bereits bebauten und erschlossenen Grundstücken der Grundeigentümer B.\_\_\_\_. Wenn es anders behandelt wird, liegt keine Ungleichbehandlung vor, da nur Gleiches gleich zu behandeln ist und die bestehende Bebauung bzw. Erschliessung das entscheidende Unterscheidungsmerkmal ist.

7.3.4 Nach den dargelegten Kriterien der GBV ist also das Grundstück Nr. 6195 Teil des unerschlossenen Baugebiets. Es wird durch die geplante Abwasseranlage neu erschlossen und ist deshalb daran beitragspflichtig. Die Beschwerde der Stadt erweist sich in diesem Punkt als begründet.

#### **E. 4.3**

Der Gemeinderat setzt die Beitragspflicht und die voraussichtliche Höhe der einzelnen Beiträge in der Regel vor der Bauausführung nach dem Kostenvoranschlag in einem Beitragsplan fest (§ 9 GBV). Nach Erstellung der Anlage teilt der Gemeinderat die Abrechnungssumme und die sich daraus ergebenden definitiven Beiträge mit eingeschriebenem Brief mit (§ 18 Abs. 1 Satz 1 GBV). Bei Gutheissung einer Beschwerde gegen den Beitragsplan wird in der Regel kein neuer Plan aufgelegt (§ 19 GBV).

5. Zu klären ist zunächst, was überhaupt (noch) streitig ist, liegen doch unterdessen bereits zwei Rückweisungsentscheide der Kantonalen Schätzungskommission und mehrere Beschwerden vor.

#### **E. 5**

Am 17. November 2016 erhob auch A.\_\_\_\_ Beschwerde mit dem Antrag, das Urteil der Schätzungskommission sei aufzuheben. Aus der Begründung vom 16. Januar 2017 ergibt sich, dass im Wesentlichen weiterhin die Linienführung und Dimensionierung der Strasse gerügt wird, für die keine Baubewilligung (mehr) vorliege. Gerügt werden zudem die Behandlung der Flächen in der Freihaltezone und im Waldabstand und der festgelegte Landpreis.

#### **E. 5.1**

Im angefochtenen Urteil der Schätzungskommission vom 20. Oktober 2016 wurden die Beschwerden der Beitragspflichtigen teilweise gutgeheissen und die Sache an die Stadt zurückgewiesen «zur Anpassung der Perimeterplanung und -beitragsberechnung im Sinne der Erwägungen». Im Übrigen wurden die Beschwerden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

#### **E. 5.2**

Worauf die Schätzungskommission eintrat und worauf nicht, und in welchen Punkten sie die Beschwerden guthiess und abwies, ergibt sich aus dem Dispositiv des angefochtenen Urteils nicht und auch aus den Erwägungen nicht in allen Punkten klar und eindeutig.

### **E. 5.3**

Die Schätzungskommission trat nach der Formulierung in ihrem Urteil auf die Beschwerden der Beitragspflichtigen nicht ein, soweit diese Anträge stellten, die den Erwägungen des Urteils vom 25. April 2013 widersprächen (Erwägung 1.2). Es ist daher zunächst zu klären, was damit gemeint ist. Dazu ist auf die früheren Entscheide im Beitragsverfahren einzugehen.

### **E. 5.4**

Im Urteil vom 25. April 2013 war die Sache bereits an die Stadt zurückgewiesen worden, ebenfalls «zur Anpassung der Perimeterplanung und -beitragsberechnung im Sinne der Erwägungen», ohne dass die Erwägungen, welche Teil des verbindlichen Entscheides werden sollten, genau bezeichnet wurden.

#### **E. 5.4.1**

In den damaligen Erwägungen 3.2 bis

#### **E. 5.4.2**

In Erwägung 4 wurde damals (2013) festgehalten, dass die Neuberechnung der Perimeterbeiträge unter Berücksichtigung der nachfolgenden Erwägungen zu geschehen habe:

Zum Grundstück GB Nr. 4525 der Partei C.\_\_\_\_ wurde in Erwägung 4.1 festgestellt, dass die Beitragspflicht an die Strasse grundsätzlich unbestritten und der Vorteil klar sei. In Bezug auf die neue Wasserleitung erfahre das Grundstück einen Vorteil, zumal die Versorgungssicherheit und der Brandschutz verbessert würden. In Bezug auf die Kanalisation sei kein Mehrwert ersichtlich, da die bereits bestehende Erschliessung nicht verbessert werde.

Für die Grundstücke GB Nrn. 4324, 5910 und 6195 der Beschwerdeführer B.\_\_\_\_ gelte ■ so die Erwägung 4.2 ■ grundsätzlich dasselbe wie für das Grundstück der Beschwerdeführer C.\_\_\_\_. Sie erführen durch die neue Wasserversorgung einen Mehrwert, während das beim Abwasser nicht der Fall sei. Hinsichtlich der Strasse sei ein Sondervorteil zu bejahen, wie dies bei der planmässigen Erstellung von Erschliessungsstrassen praktisch regelmässig zutrefte. Auch die beiden bereits erschlossenen Parzellen Nrn. 4324 und 5910 seien daher in den Beitragsplan (für die Strasse) aufzunehmen.

Zur Beschwerde der Partei A.\_\_\_\_ (Grundstück GB Nr. 725) hielt das Urteil in Erwägung 4.3 fest, dass ein Erschliessungsplan im Massstab 1:1000 bei der Ortsplanungsrevision vorgelegen habe, also ein genügender Enteignungstitel für die Panoramastrasse wohl vorhanden sei. Der im Beitragsplan vorgesehene Landpreis von CHF 200.00 pro m<sup>2</sup> liege aber offensichtlich zu tief, sei doch der volle Wert zu entschädigen, allenfalls in einem Enteignungsverfahren. In Anbetracht der Situation sei die von der Stadt für GB Nr. 725 ausnahmsweise vorgenommene Aufteilung der beitragspflichtigen Flächen mittels Winkelhalbierender zur Sälistrasse für die Beitragspläne Kanalisation und Wasser nicht zu beanstanden. Schliesslich sei nicht ersichtlich, weshalb die Kostenbeteiligung von 60% der Kanalisationskosten und 70% der Strassenbau- und Landerwerbskosten gemäss Beschluss des Stadtrates vom 20. Juni 2011 nicht auch für den 1. Beitragsplan gelten sollte, auch wenn dieser Beschluss im aufgehobenen 2. Beitragsplanverfahren gefasst worden sei.

### **E. 5.5**

Damit ist davon auszugehen, dass die Schätzungskommission die Auffassung vertrat, sie habe im früheren Urteil vom 25. April 2013 neben dem Entscheid, dass auch bei einem allfälligen Teilausbau der Strasse ein einziger Beitragsplan für das ganze Projekt zu erstellen sei, bereits verbindlich über die Dimensionierung und Lage der Panoramastrasse entschieden, ebenso über den Einbezug der Grundstücke der Beschwerdeführer in die Beitragspläne für die Strasse, die Kanalisation und die Wasserleitung, beim Grundstück Nr. 725 zudem über die Anwendung der Winkelhalbierenden. Auf diese Fragen wollte sie demnach in ihrem hier angefochtenen zweiten Urteil nicht mehr eintreten. Ganz klar und eindeutig geht das aber aus dem Entscheid nicht hervor. Klar ist hingegen, dass diese weiteren Fragen für die Beitragspflichtigen strittig blieben.

5.6.1 Eine Gutheissung der Beschwerde A.\_\_\_\_ erfolgte nach Erwägung 3.2 des Entscheides vom 20. Oktober 2016 hinsichtlich der Überwälzungsfaktoren von bloss 70 % der Strassenbau- und Landerwerbskosten sowie 60 % der Kanalisationskosten.

5.6.2 Abgewiesen wurde die Beschwerde B.\_\_\_\_ hinsichtlich des erneut bestrittenen Sondervorteils der neuen Strasse und der Wasserleitung für ihre Grundstücke, soweit überhaupt darauf eingetreten wurde (Erw. 4.1). Gutgeheissen wurde sie hinsichtlich des fehlenden Sondervorteils für GB Nr. 6195 in Bezug auf die Kanalisation, ebenso in Bezug auf die Überwälzungsfaktoren (Erw. 4.2).

5.6.3 Die Beschwerde C.\_\_\_\_ wurde hinsichtlich des behaupteten fehlenden Sondervorteils der neuen Wasserversorgung und der Strasse abgewiesen. Nicht mehr eingegangen wurde auf die gerügte Bautiefe von 30 m für den vollen Einbezug in die Beitragsfläche (Erw. 5.1). Gutgeheissen wurde die Beschwerde ebenfalls in Bezug auf die Überwälzungsfaktoren (Erw. 5.2).

## **E. 5.7**

Der Beizug der Urteilserrwägungen ergibt somit für das hier angefochtene Urteil ebenfalls nicht in jedem Punkt ein klares Ergebnis. Für die Anfechtbarkeit spielt dies jedoch letztlich keine Rolle, wie oben bereits dargelegt wurde, da der Entscheid jedenfalls in seiner Gesamtheit angefochten werden kann und der erste Rückweisungsentscheid als Zwischenentscheid ebenfalls der Anfechtung zusammen mit dem neuen Urteil unterliegt (oben Erw. 1.4).

6.1.1 Der Beschwerdeführer A.\_\_\_\_ hatte in seiner Beschwerdebeuründung vom 8. April 2016 an die Schätzungskommission geltend gemacht, es handle sich um ein überdimensioniertes Projekt mit unnötigem Landverschleiss, insbesondere was den geplanten Wendehammer betreffe. Darauf trat die Schätzungskommission in Ziff. 3.1 des angefochtenen Urteils nicht mehr ein, weil darüber von ihr bereits entschieden worden sei (vgl. oben Erw. 4.3.3).

In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde macht der Beschwerdeführer erneut geltend, es handle sich um ein überdimensioniertes Projekt. Er wisse zwar, dass dieser Einwand nicht im Perimeterverfahren zu behandeln sei, verstehe aber nicht, weshalb die Stadt an diesem Projekt festhalte, zumal die Baubewilligung unterdessen wohl abgelaufen sei.

Die Stadt bemerkte in ihrer Stellungnahme dazu, diese Einwendungen seien alle schon behandelt worden.

6.1.2 Wie der Beschwerdeführer selbst zu Recht festhält, ist im Beitragsverfahren nicht mehr über die Dimensionierung und Linienführung der geplanten Strasse zu befinden. Es

spielt also keine Rolle, ob die entsprechenden Fragen bereits im ersten Entscheid der Schätzungskommission entschieden wurden oder ob sie nun nach der Rückweisung mit dem zweiten Entscheid zusammen nochmals zum Beschwerdethema gemacht und angefochten werden können. Die Panoramastrasse ist im Erschliessungsplan der Stadt Olten rechtskräftig festgelegt. Die Stadt hat damit nicht nur das Recht, sondern auch die Verpflichtung, die Erschliessungsanlage zu erstellen, damit das dadurch zu erschliessende Bauland überbaut werden kann. Wenn sie allenfalls vorderhand nur einen Teilausbau vornehmen will, beispielsweise ohne Trottoir oder nur bis ans Ende der Grundstücke des Beschwerdeführers A.\_\_\_\_, hat sie diese Möglichkeit, kann aber dazu von den Grundeigentümern nicht gezwungen werden. Es besteht ein verbindlicher Erschliessungsplan für die geplante Strasse im Ausmass und Umfang des aufgelegten Projekts, das dem Erschliessungsplan mit den geringfügigen Anpassungen gemäss Baubewilligung entspricht.

6.1.3 Der Einwand des Beschwerdeführers, dass unterdessen keine gültige Baubewilligung mehr vorliege, weil mit dem Bau nicht innert Jahresfrist nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen worden sei, ist für das Beitragsverfahren nicht nur irrelevant, wie die Vorinstanz zu Recht festhält (Erw. 4.1), hat doch der verbindliche Erschliessungsplan nach wie vor Geltung. Er verstösst in dieser konkreten Situation wohl auch gegen Treu und Glauben, woran sich nach Art. 5 der Kantonsverfassung (KV, BGS 111.1) auch Private gegenüber staatlichen Organen zu halten haben, konnte doch wegen den laufenden Rechtsmittelverfahren ■ gerade auch wegen der Einsprachen und Beschwerden des Beschwerdeführers ■ von der Baubewilligung bisher gar kein Gebrauch gemacht werden. Gerade der Beschwerdeführer machte im Beitragsverfahren, das vor Baubeginn durchzuführen bzw. mindestens mit der Planaufgabe zu starten ist, Einwände gegen Lage und Dimensionierung der Strasse, sodass diese Frage im laufenden Beschwerdeverfahren zu behandeln und noch nicht abgeschlossen ist. Im Übrigen ist ungeklärt, ob nicht entsprechend dem letzten Satz von § 10 Abs. 2 KBV (Kantonale Bauverordnung, BGS 711.61) die Zeit während der Dauer dieses Beschwerdeverfahrens nicht in diese Berechnung der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung einzubeziehen wäre, soweit die Vorschrift überhaupt auf eine Baubewilligung für eine im Erschliessungsplan vorgesehene und im Beitragsplanverfahren aufgelegte neue Strasse Anwendung finden kann, deren Lage und Ausmass im Grundsatz bereits seit längerem rechtskräftig festgelegt ist. Letztlich steht gar nicht fest, ob überhaupt eine separate Baubewilligung notwendig gewesen wäre, handelte es sich doch beim Baugesuch für die Strasse lediglich um eine geringfügige Anpassung der Höhenlage in einem kurzen Strassenabschnitt zur Angleichung an (unterdessen) überbaute Grundstücke, und nicht um eine wesentliche Änderung gegenüber dem Auflageplan, wie sie § 3 Abs. 2 lit. i KBV zur Voraussetzung für die Baubewilligungspflicht für eine öffentliche Erschliessungsanlage macht.

6.2.1 In seiner Beschwerde an die Schätzungskommission hatte der Beschwerdeführer weiter vorgebracht, zwischen Waldabstandsfläche und Freihaltezone dürfe zwar unterschieden werden. Im konkreten Fall sei allerdings die Waldabstandsfläche nicht nutzbar, da die Nutzungsmöglichkeit nicht auf die Fläche ausserhalb des Waldabstandes übertragen werden könne. Ein Abzug von 50% sei vorzunehmen. Die Fläche der Freihaltezone von GB Nr. 722 sei auch in den Beitragsplan einzubeziehen, zumal davon auszugehen sei, dass die Starkstromleitung verlegt werde. Der darauf entfallende Beitrag wäre allenfalls zu stunden bis zur Einzonung, analog zu Flächen in der

Landwirtschaftszone.

Wie weit die Schätzungskommission auf diesen Einwand eintrat, ist nicht klar, da sie sich zu den Argumenten hinsichtlich der einzubeziehenden Flächen in Ziff. 3.1 (am Ende) ihres Entscheides inhaltlich äusserte und entschied, die Eingabe des Beschwerdeführers sei unbegründet, soweit sie überhaupt zulässig sei.

6.2.2 In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde macht der Beschwerdeführer geltend, die Vorinstanz sei in ihrem Urteil die Begründung dafür schuldig geblieben, dass die Freihaltezone von der Perimetrierung auszunehmen sei, zumal sie davon ausgehe, dass nur zurzeit kein Mehrwert erkennbar sei. Beim Waldabstand sei sie nicht auf seine Argumentation eingegangen. Die Fläche dürfe nicht perimetriert werden, da sie zu keinem Vorteil führe.

Die Stadt verweist auf die Auskunft des ESTI zur abgelehnten Verlegung der Starkstromleitung und zur langjährigen Praxis bezüglich Waldabstandsfläche.

6.2.3 Den Beschwerdeführer trifft die Freihaltezone zwar nicht direkt, liegen doch nur ein paar wenige Quadratmeter in der Südecke seines Grundstücks Nr. 724 in dieser Zone. Er kann aber den Einwand geltend machen. Das benachbarte Grundstück Nr. 722 liegt nämlich in seinem südlichen Teil fast über die ganze Länge in dieser Zone, und ein Einbezug dieser Fläche würde das Beitragsgebiet erheblich vergrössern und damit auch die Beiträge des Beschwerdeführers vermindern. Vom Waldabstand hingegen ist der Beschwerdeführer bei seinen beiden Grundstücken Nrn. 724 und 725 direkt betroffen.

Hinsichtlich der Grundstücksfläche im Waldabstand ist vorab festzuhalten, dass nach § 68 Abs. 3 VRG in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde keine neuen Begehren vorgebracht werden dürfen. Der Antrag, die Fläche im Waldabstand dürfe gar nicht perimetriert werden, ist deshalb unzulässig, nachdem bei der Vorinstanz nur die Reduktion um 50% verlangt worden war. Der neue Antrag geht über das ursprünglich gestellte und vorinstanzlich beurteilte Begehren hinaus. Das ist aber letztlich nicht entscheidend, ist der Antrag doch ohnehin abzuweisen.

6.2.4 Zu den aufgeworfenen Fragen hat das Verwaltungsgericht in verschiedenen Urteilen schon Stellung genommen. Zuletzt im Urteil vom 17. Februar 2016 (SOG 2016 Nr. 11) hat das Gericht festgehalten, dass Parzellen, welche nach der Zonenordnung der Gemeinde in einer «Sondernutzungszone Gartenanlage» liegen, die nach der Vorschrift des Zonenreglements nicht überbaut werden dürfen ausser mit höchstens einer eingeschossigen Kleinbaute von maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, deren zulässige Nutzung einzig die naturnahe Nutzung als Garten mit vorwiegend einheimischen Pflanzen ist, die über keine Nutzungsziffer verfügen und deren Ausnutzungsübertrag aus Flächen in dieser Zone auf die angrenzenden Bauparzellen zudem im Zonenreglement explizit verboten ist, nicht in einen Beitragsplan einzubeziehen sind, dies im Unterschied zur ähnlich nutzbaren «Waldrandzone», wo (nach der Zonenordnung der Gemeinde) 2/3 der Grundfläche zur Berechnung der zulässigen Ausnutzung zählten. Das Ausscheiden einer solchen Sondernutzungszone liege im Autonomiebereich der Gemeinde und sei ja auch entsprechend genehmigt worden. Dass die Grundstücke oder Grundstücksteile, die in dieser Zone lägen, in einem Beitragsverfahren nicht in den Beitragsplan einbezogen würden, sei nur folgerichtig und nicht zu beanstanden. Da die Parzellen nicht überbaut werden dürften und ihre Fläche nicht zur Berechnung der Ausnutzungsziffer zähle, seien sie nicht zum Bauland zu zählen, welches erschlossen werden müsse und durch die Erschliessung einen

Mehrwert oder Sondervorteil erfahre (a.a.O., Erw. 3.5.4). Die Grundstücksteile im «Waldabstand a», welche den direkt an den Wald angrenzenden Streifen von 6 m Breite umfassten, dürften, soweit sie in einer Bauzone lägen, grundsätzlich in einen Beitragsplan einbezogen werden, auch wenn eine Überbauung nach den Vorschriften der Wald- bzw. der Baugesetzgebung nicht zulässig sei (Erw. 3.5.3).

6.2.5.1 Die Freihaltezone entlang des Säliwaldes, deren nördliche Grenze in einem Abstand von etwa 10 m parallel zur Achse der Starkstromleitung verläuft und die teilweise von der Waldbaulinie überlagert ist, hat nach der Zonenordnung keine Ausnutzungsziffer. Sie umfasst wie die Grünzone Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen und dient dem Schutz wichtiger Landschaftsbereiche. Kleinere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie den Schutzzweck unterstützen (§ 23 Zonenreglement vom 25. September 2006, genehmigt mit RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008). Die Freihaltezone ist keine Bauzone. Flächen in dieser Zone sind also völlig zu Recht nicht als Beitragsflächen in den Beitragsplan einbezogen worden. Sie gehören nicht zur Bauzone, sind nicht bebaubar und müssen nicht erschlossen werden. Durch eine Erschliessung des danebenliegenden Baulandes entsteht ihnen daher kein Mehrwert im Sinne des Baugesetzes bzw. der GBV.

Dass die Freihaltezone in Zukunft irgendeinmal zur Bauzone mutieren könnte, ist zwar nicht auszuschliessen, aber auch nicht absehbar. Dem geltend gemachten Projekt zur Verlegung der Starkstromleitung ist, wie sich dem vom Gericht eingeholten Entscheid des Eidgenössischen Starkstrominspektorats entnehmen lässt, längst die Bewilligung versagt worden. Nach der Begründung dieses Entscheides - Vorrang des Schutzes des Waldes - dürfte es auch schwierig werden, für ein abgeändertes Projekt eine Bewilligung zu erhalten. Abzustellen ist somit auf die geltende Zonenordnung, zumal die Erschliessungspflicht für diese gilt und nicht für eine allenfalls bei der nächsten Ortsplanungsrevision zu bestimmende neue Zonierung. Aus diesem Grund erübrigen sich auch weitere Beweismassnahmen zu diesem Thema.

6.2.5.2 Die Flächen im Waldabstand auf den Grundstücken Nrn. 724 und 725 des Beschwerdeführers sind vollständig eingezont. Sie unterliegen einzig den Einschränkungen des Wald- und des Baurechts (§ 10 Waldgesetz, WaG, BGS 931.11; § 141 PBG; §§ 2 ff. Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand, WaV, BGS 931.72). Die entsprechenden Flächen können demnach zwar nicht direkt mit Hochbauten überbaut werden; nach § 141 Abs. 2 PBG und § 3 WaV sind aber sowohl unterirdische Bauten wie z.B. eine Einstellhalle, einzelne eingeschossige Kleinbauten, Terrainveränderungen, Bassins, Spiel- und Abstellplätze etc. erlaubt. Da sie mit ihrer vollen Fläche zur Berechnung der Ausnutzungsziffer herangezogen werden dürfen, sind sie in der Regel vollwertiges Bauland, jedenfalls wenn ein erheblicher Teil des Grundstücks ausserhalb der Waldabstandsfläche liegt und dieser von der Fläche her überbaubar ist.

Die Grundstücke Nrn. 724 und 725, soweit in den Plan einbezogen, umfassen etwa 45 a und etwa 60 a. Davon liegt jeweils weniger als 1/3 der Fläche im Waldabstand. Dass unter diesen Umständen die Waldabstandsfläche nicht baulich genutzt werden kann, wie vom Beschwerdeführer behauptet wurde, weder durch die erlaubten Nutzungsmöglichkeiten nach § 3 WaV noch durch Kompensation der Nutzungsmöglichkeit im bebaubaren Teil der Grundstücke, entspricht offensichtlich nicht den Tatsachen. Der Beschwerdeführer hat es angesichts der Grösse seiner Grundstücke in der Hand, die Bebauung so zu planen, dass er die Nutzungsmöglichkeiten der entsprechenden Zone (W2 0.4) mit einer Ausnutzungsziffer von 0.4 problemlos ausschöpfen kann, zumal auch Reihen- und Terrassenhäuser (mit

maximal zwei Wohneinheiten) zulässig sind und ein Gestaltungsplan die Baumöglichkeiten wohl noch erweitern könnte.

Schliesslich ist noch zu sagen, dass die in den Beitragsplan einbezogenen Flächen im Waldabstand ohnehin nur zur 50 % in die Berechnung einbezogen sind, da sie in der zweiten Bautiefe liegen. Der vom Beschwerdeführer verlangte Abzug von 50 % ist somit für die Waldabstandfläche bereits vorgenommen worden.

6.2.6 Soweit der Beschwerdeführer in der abschliessenden Stellungnahme zusätzlich verlangt, dass auch ein Teil des Grundstücks Nr. 918, nämlich der Tennisplatz Atel, in das Beitragsgebiet einzubeziehen wäre, handelt es sich wohl ebenfalls um eine unzulässige Erweiterung des Rechtsbegehrens, war doch davon im bisherigen Verfahren nie die Rede. Das spielt jedoch keine Rolle, liegt dieser Teil des grossen Waldgrundstücks Nr. 918 doch ebenfalls in der Freihaltezone, die nicht Bauland ist (vgl. oben). Der bestehende Tennisplatz geniesst Besitzstand und ist über den Fustligweg erschlossen. Ein Zusammenhang mit der neuen Erschliessung besteht nicht.

6.2.7 Ebenso verfehlt ist die Idee, das gesamte Gebiet in der Freihaltezone wäre entsprechend § 23 Abs. 1 GBV ebenfalls in den Plan einzubeziehen. Der Bau der geplanten Erschliessungsanlagen Panoramastrasse dient nicht der Erschliessung von Grundstücken ausserhalb der Bauzonen, wie bereits dargelegt wurde (oben Erw. 6.2.5.1). Zudem wird durch die Panoramastrasse kein überbautes Grundstück ausserhalb der Bauzone erschlossen, insbesondere auch nicht der Tennisplatz Atel (oben Erw. 6.2.6).

6.2.8 Die Einwände des Beschwerdeführers gegen die Definition des Beitragsgebiets, konkret gegen die in den Beitragsplan nicht einbezogene Fläche der Freihaltezone und die einbezogenen Flächen im Waldabstand erweisen sich somit als unbegründet.

## **E. 6**

Beschwerden gegen das Urteil der Schätzungskommission erhoben am 17. November 2016 auch die Eheleute B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_. In den gleichlautenden Beschwerdebegehren wird verlangt, dass der Grundeigentümerbeitragsplan nicht zu genehmigen und an den Stadtrat von Olten zur Anpassung der Perimeterplanung und ■beitragsberechnung zurückzuweisen sei. Geltend gemacht wird, dass ihre Grundstücke nicht in den Beitragsplan Strasse und Wasser (B.\_\_\_\_) bzw. Wasser (C.\_\_\_\_) einzubeziehen seien, hingegen das Grundstück Nr. 722 vollumfänglich. Zudem seien der Beitragssatz und der festgelegte Landpreis von CHF 550.00/m<sup>2</sup> zu hoch. In den Beschwerdebegründungen vom 12. Dezember 2016 wird im Einzelnen ausgeführt, aus welchen Gründen den verschiedenen Grundstücken kein oder nur ein erheblich geringerer Mehrwert entstehe.

### **E. 6.3**

Schliesslich macht der Beschwerdeführer A.\_\_\_\_ in seiner Beschwerde noch geltend, der südöstliche Bereich von GB Olten Nr. 725 sei unterdessen vollständig bebaut und erschlossen über die Sälistrasse. Die Realisierung der Panoramastrasse brächte dafür keinen Sondervorteil, da eine Erschliessung über die neue Strasse abwegig wäre.

Der Einwand ist offensichtlich unberechtigt, soweit damit geltend gemacht werden will, die überbaute Fläche sei von der Beitragsfläche auszunehmen. Nicht nur, weil der Beschwerdeführer selber bestimmt hat, wie er das Grundstück vorzeitig teilweise überbauen will, und sich entschieden hat, am Waldrand ein grosszügiges Gebäude zu errichten, das über die Sälistrasse erschlossen wird und die geplanten Anlagen nicht in Anspruch nimmt.

Sondern insbesondere auch deshalb, weil massgebend der Zeitpunkt der (ersten) Planaufgabe ist, in welcher noch keine Überbauung bestand. Zudem ist gerade dieser Grundstückteil ja aufgrund der Winkelhalbierenden gar nicht in die Beitragsfläche einbezogen. Dass die nun überbaute Fläche nicht exakt der Grenze der Winkelhalbierenden entlang verläuft, spielt keine Rolle, ist doch ein gewisser Schematismus bei der Abgrenzung der Flächen notwendig und nach ständiger Praxis auch des Bundesgerichts erlaubt. Dass das ganze (restliche) Grundstück Nr. 725 für die Erschliessung auf die Panoramastrasse und die darin verlaufenden neuen Leitungen angewiesen ist, steht ausser Zweifel und wird auch gar nicht bestritten.

7.1.1 Die Beschwerdeführer B.\_\_\_\_ machen in ihrer Beschwerde wie bereits vor der Vorinstanz geltend, ihre Grundstücke GB Nrn. 4324, 5910 und 6195 seien strassentechnisch längst erschlossen und erführen durch die Panoramastrasse keinen Vorteil. Eine interne Erschliessung ab der Panoramastrasse bis zur Südseite des Grundstücks benötigte eine viel zu steile Rampe und sei technisch gar nicht möglich. Aus topografischen bzw. bautechnischen Gründen sei somit klar, dass den Grundstücken kein Mehrwert aus der neuen Erschliessungsstrasse erwachsen könne.

Die Stadt Olten macht geltend, darüber sei bereits entschieden. Die Schätzungskommission habe bereits 2013 den Vorteil und dessen Realisierbarkeit bejaht. Noven würden keine vorgebracht, und selbst Erschliessungskosten von CHF 70'000.00 vermöchten den Sondervorteil nicht zu negieren.

7.1.2 Die Vorinstanz wies das Ansinnen der Beschwerdeführer gestützt auf den Augenschein schon in ihrem ersten Entscheid von 2013 zurück. Es bestehe bisher einzig eine Privaterschliessung, was einen Vorteil nach der Praxis nicht ausschliesse. Sie bekräftigte diesen Standpunkt im angefochtenen Urteil. Ein Mehrwert sei durchaus gegeben und die Erschliessung technisch möglich, ohne weiteres als Längserschliessung, auch bei der vorliegenden Böschungssituation bzw. einer (geplanten) Mauer von 1,3 m Höhe (Erw. 4.1).

7.1.3 Dem Standpunkt der Vorinstanz ist klar zuzustimmen. Nach der Erschliessungsplanung der Stadt Olten werden die Grundstücke der Beschwerdeführer strassenmässig einzig durch die Panoramastrasse öffentlich erschlossen. Ab der Fustlighalde ist nach der Planung weder eine öffentliche noch eine private Erschliessung vorgesehen. Die bestehende private Erschliessung der Parzellen Nrn. 4324 und 5910 ermöglichte den Beschwerdeführern bzw. ihren Rechtsvorgängern, diese beiden Grundstücke bereits lange vor der öffentlichen Erschliessung vorzeitig baulich zu nutzen.

Wie sich auch aus den im geografischen Informationssystem abrufbaren Luftbildern und weiteren Daten (z.B. Höhenkurven) zeigt, sind die drei nebeneinanderliegenden Grundstücke, die zur Zeit nach Angaben der Beschwerdeführer als Einheit genutzt werden, technisch problemlos ab der neu geplanten Panoramastrasse erschliessbar, liegt doch die Südecke des Grundstücks Nr. 5910 höchstens knapp einen halben Meter unter dem Niveau der neuen Strasse und führte von dort (über das benachbarte Grundstück Nr. 4525) offensichtlich früher bereits ein Erschliessungsweg der Südostseite des Grundstücks entlang bis zum Grundstück Nr. 4324. Dass eine direkte etwa rechtwinklige Rampe ab der Panoramastrasse bis zum Erdgeschossniveau des bestehenden Gebäudes Nr. 92 zu steil würde, ist klar; eine solche Rampe würde aber auch überhaupt keinen Sinn machen.

Bei einer Neuüberbauung der Grundstücke, welche ohne weiteres möglich ist und angesichts der von der Raumplanung geforderten inneren Verdichtung während der Lebensdauer der neuen Strasse auch naheliegt, zumal das baugeschichtlich bedeutende Gebäude auf GB Nr. 4324 nicht unter Schutz steht und die Grundstücke insgesamt mit der bestehenden alten Bebauung stark unternutzt sind, liegt eine komfortable Erschliessung über die neue Panoramastrasse nahe.

Die bisher bestehende minimale private Erschliessung von 3.5 m Breite der Parzellen Nrn. 5910 und 4324 ab der Fustlighalde genügt wohl gerade für die jetzige Nutzung. Bei einer maximalen Ausnützung der Grundstücke wäre sie aber angesichts des Standards, der bei einer neuen Überbauung in diesem gehobenen Wohngebiet erwartet wird (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008, Genehmigung der Ortsplanungsrevision, S. 38), zu knapp dimensioniert. Und dass eine private Erschliessung, sogar wenn diese weiterbesteht, eine Beitragserhebung für die öffentliche Erschliessung nicht hindert, hat das Verwaltungsgericht schon im publizierten Entscheid SOG 1988 Nr. 26 dargelegt (vgl. auch SOG 1996 Nr. 24). Kein Argument ist nach der Rechtsprechung ebenso, dass die frühere Erschliessung für den Beschwerdeführer allein noch lange genügt hätte; die öffentlichen Erschliessungsanlagen müssen für alle genügen (Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2010.128 vom 23. März 2011 i.S. Einwohnergemeinde K.).

Dass die jetzigen Eigentümer ihre Grundstücke gegenüber der Panoramastrasse mit einer Einfriedigung in Form einer Mauer versehen wollen, um ihre Grundstücke gegenüber der Strasse abzuschirmen und möglichst eine grosse ebene und ungestörte Fläche um das bestehende Haus zu gewinnen bzw. erhalten, und damit eine direkte Zufahrt ab der Strasse weitgehend verhindern, ist ihr Entscheid, ändert aber nichts an der objektiv möglichen Nutzbarkeit der neuen Erschliessungsstrasse und deren Sondervorteil für die Grundstücke. Und wie die Beschwerdeführer selber zu Recht festhalten, kommt es einzig darauf an.

Der von ihnen zitierte Entscheid SOG 2012 Nr. 16 betraf einen wesentlich anderen Sachverhalt, nämlich ein vollständig überbautes Grundstück an einem steilen Hang, das aufwändig privat erschlossen war und auf welches von der neuen oberhalb gelegenen Strasse nicht mit zumutbarem Aufwand eine Zufahrt oder nutzbare Parkplätze erstellt werden konnte. Hier hingegen handelt es sich um drei zusammenhängende Grundstücke, von denen zwei (fast) gar nicht überbaut sind und die alle mit ihrer Schmalseite direkt an die neue Strasse grenzen, mit einem minimalen Niveauunterschied, der sich aus dem Hangverlauf ergibt, und für welche die neue Strasse bei einer zusätzlichen oder einer Neuüberbauung problemlos nutzbar ist.

Für die Grundstücke wurde im Übrigen nach den Akten bisher noch nie ein Grundeigentümerbeitrag an die öffentliche Strassenerschliessung bezahlt.

7.1.4 Auch wenn die drei Grundstücke einzeln betrachtet werden, ergibt sich kein anderes Resultat:

7.1.4.1 Das Grundstück Nr. 6195 verfügt über gar keine andere strassenmässige Erschliessung, als über die neue Panoramastrasse und kann auch nicht über das benachbarte Grundstück Nr. 4324 erschlossen werden, solange die bestehende Überbauung bleibt, sondern einzig über die neue Strasse. Es ist für sich betrachtet ohne weiteres beispielsweise als Parkfläche für Fahrzeuge oder für eine Nebenbaute ungefähr auf dem Niveau des bestehenden Gebäudes auf dem Nachbargrundstück nutzbar.

7.1.4.2 Für das Grundstück Nr. 4324 gilt das oben (Erw. 7.1.3) Dargelegte. Insbesondere steht auf Grund der von den Beschwerdeführern eingereichten Pläne (Urk. 4 zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde) fest, dass über die neue Strasse ein allfälliges Ober-, Dach- oder Attikageschoss des Gebäudes praktisch niveaugleich erreicht werden kann. Bei einer naheliegenden Neuüberbauung oder einer zusätzlichen Baute in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten ■ während der Lebensdauer der neuen Strasse ■ liegt der aus der Strasse entstehende Vorteil auf der Hand. Wenn die Eigentümer diesen zumindest vorläufig nicht nutzen wollen, ändert das nichts am daraus entstehenden Sondervorteil oder Mehrwert (vgl. z.B. Häfelin / Müller / Uhlmann, Allg. Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich 2016, Rz 2824).

7.1.4.3 Auch für das Grundstück Nr. 5910 kann auf Erw. 6.1.3 verwiesen werden. Das Grundstück ist praktisch unüberbaut, es besteht einzig eine Garage (Gebäude 84a). Es kann jederzeit mit einem Doppelhaus überbaut werden. Ab der neuen Strasse ist es über ein nur leichtes Gefälle erreichbar. Die entsprechende Zufahrt bestand schon früher und ist weitgehend noch vorhanden.

7.1.5 Dass die Stadt Olten mit dem Abschluss der Vereinbarung betreffend Ausbau der Panoramastrasse bzw. der Gestaltung der angrenzenden Einfriedigungen in Form einer abgetreppten Mauer auf die Erschliessung der Parzellen ab der Panoramastrasse verzichtet hätte, ist unzutreffend. Mit dem Bau der Strasse kommt die Stadt ihrer Erschliessungspflicht gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan nach. Wenn die Eigentümer im Rahmen des Strassenbaus Mauern an ihren Grundstücksgrenzen zur Strasse hin errichten (lassen) wollen, verzichten allenfalls sie selber auf eine Erschliessung ihrer Grundstücke ab der neuen Strasse, mindestens zurzeit und im Bereich, wo die Mauer errichtet werden soll. Zum Bau der Strasse ist die Mauer nicht notwendig.

7.1.6 Schliesslich machen die Beschwerdeführer B. \_\_\_ geltend, der ihren Grundstücken entstehende Vorteil sei wesentlich geringer als derjenige, der den bisher völlig unerschlossenen Grundstücken Nrn. 722, 724, 725 [teilweise] und 4196 erwachse.

Der individuelle Beitrag des Abgabepflichtigen hat sich nach dem wirtschaftlichen Vorteil, den er aus der öffentlichen Erschliessung zieht, zu richten. Da es oft schwierig oder gar unmöglich ist, den Wertzuwachs in jedem einzelnen Fall zu bestimmen, darf nach Lehre und langjähriger Praxis des Bundesgerichts auf schematische, der Durchschnittserfahrung entsprechende Massstäbe abgestellt werden (vgl. z.B. Häfelin / Müller / Uhlmann, a.a.O., Rz 2825; Urteil des Bundesgerichts 2C\_1084/2016 vom 30. November 2016 E. 3.3 mit Hinweisen). Solche Massstäbe sind in der GBV festgelegt.

Wie eben dargelegt, verfügen die Grundstücke der Beschwerdeführer bisher über keine öffentliche Erschliessung für den Verkehr. Zwei der Grundstücke sind über ein privates Strässchen ab der Fustlighalde erreichbar, das dritte (GB Nr. 6195) ist bisher überhaupt nicht erschlossen. Der den Grundstücken der Beschwerdeführer entstehende Vorteil entspricht weitgehend demjenigen der übrigen in den Plan einbezogenen Grundstücke, weshalb er nach kantonalem Recht und ständiger Rechtsprechung zu einer vollen Beitragspflicht führt, zumal die Grundeigentümer noch nie Beiträge an die öffentliche Strassenerschliessung bezahlt haben. Das Äquivalenzprinzip ist nicht verletzt.

Dass die Beschwerdeführer für ihre bestehende private Erschliessung bezahlt haben, ist, wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, irrelevant. Sie hatten dafür den Vorteil, dass sie vor der Erstellung der öffentlichen Erschliessung ihre Grundstücke bereits baulich nutzen konnten.

7.2.1 Die Beschwerdeführer B.\_\_\_\_ bestreiten zudem die Beitragspflicht an die Wasserversorgung für alle drei Grundstücke. Sie seien alle bereits durch die Leitung in der Fustlighalde genügend erschlossen. Zudem entspreche diese Erschliessung der bisherigen Nutzungsplanung.

Die Stadt Olten macht geltend, die Frage sei bereits im ersten Urteil der Schätzungskommission zu ihren Gunsten entschieden worden, indem ein zusätzlicher Vorteil für die Grundstücke aus der neuen Leitung bejaht worden sei.

7.2.2 Die Vorinstanz hat tatsächlich bereits in ihrem Urteil vom 25. April 2013 festgehalten, die Grundstücke der Beschwerdeführer erhielten durch die neue Wasserversorgung einen Mehrwert, während dies beim Abwasser nicht der Fall sei. Insbesondere werde neben einer zweiten Anschlussmöglichkeit von oben her die Sicherheit erhöht im Brandfall (Erw. 4.2 unter Hinweis auf Erw. 4.1). Im angefochtenen Urteil (vom 20. Oktober 2016) hat sie auf ihren ersten Entscheid verwiesen (Erw. 4.1).

7.2.3 Nach der generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) der Stadt Olten vom 8. Juni 2015, genehmigt mit RRB Nr. 1867 vom 2. November 2015, liegen die Grundstücke der Beschwerdeführer alle in der neu geschaffenen Hochzone für das Gebiet Fustlig Ost und Panoramastrasse. Diese Zone wurde notwendig, da die Wasserversorgung im Gebiet der oberen Fustlighalde auf Grund der Höhenverhältnisse bezüglich Versorgungsdruck kritisch oder sogar ungenügend ist - oder mit der Überbauung des Gebiets wird - und die von der Gebäudeversicherung für eine entsprechende Wohnzone geforderten Löschwassermengen ab Hydrant nicht (mehr) gewährleistet werden können (Technischer Bericht zur GWP vom 17. September 2013, Ziff. 6.1.5, S. 50). Mit der neuen Leitung in der Panoramastrasse, welche an die neue Verbindung mit der Hochzone Starrkirch-Wil angeschlossen wird, wird das Baugebiet wassermässig genügend versorgt und damit problemlos überbaubar. Die Grundstücke der Beschwerdeführer erfahren also durchaus einen erheblichen Vorteil aus der neuen Leitung, wie die Schätzungskommission zu Recht festgehalten hat.

7.2.4 Nun ist allerdings nicht allein entscheidend, ob die Grundstücke durch die neue Leitung einen Mehrwert oder besonderen Vorteil erfahren. Bei neuen Anlagen der Wasserversorgung gilt wie bei Anlagen der Abwasserbeseitigung ■ vgl. oben Erw. 4.2 ■ die Beitragspflicht nach kantonalem Recht nur für Baugebiete, die neu erschlossen werden. Ob eine solche Neuerschliessung vorliegt, ist also noch zu prüfen. Die Beschwerdeführer bestreiten dies unter Hinweis auf die bestehende Erschliessung ab der Fustlighalde. Dort befindet sich auch ein Hydrant, der die Sicherheit im Brandfall garantiere. Sie bestreiten zudem die Verbindlichkeit des GWP, da dieses im Zeitpunkt der Planaufgabe noch nicht in Kraft gewesen sei.

Die neue GWP ist auf die neue Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision von 2008) abgestimmt, ebenso wie der Beitragsplan, lagen doch die Grundlagen spätestens seit 2013 vor (vgl. Techn. Bericht zur GWP). Die aktuelle GWP ist demzufolge durchaus relevant. Wie aus dem Technischen Bericht zur GWP hervorgeht, gab es für die Stadt vor der jetzigen gar keine generelle Planung bzw. kein generelles Wasserversorgungsprojekt, sondern bloss ein Teil-GWP Bornfeld (Techn. Bericht, Ausgangslage, S. 6, Grundlagen, S. 9). Aus der GWP ist klar und eindeutig zu entnehmen, dass die bestehende Wasserversorgung für das neue Baugebiet an der Fustlighalde ungenügend ist und einer Erweiterung bedarf, sowohl für die Versorgung wie auch für den Brandschutz. Ohne Erweiterung wäre die Überbaubarkeit in Frage gestellt.

Während für die grosse Fläche der noch unbebauten Grundstücke die Neuerschliessung also offensichtlich und auch unbestritten ist, stellt sich die Frage vor allem bei den bereits seit langem überbauten Grundstücken. Diese sind seit Jahrzehnten mit Wasser versorgt, ab der Leitung in der Fustlighalde. Da es keine frühere GWP gab und auch nicht geltend gemacht oder belegt ist, dass die bisherige Erschliessung dieser bebauten Grundstücke nur mit Vorbehalten (in der Baubewilligung) erteilt worden wäre, ihr Wasseranschluss ab der Fustlighalde zudem einer üblichen Erschliessung der zweiten Bautiefe entspricht, ist davon auszugehen, dass diese Grundstücke jedenfalls nach früherem Recht als wassermässig genügend erschlossen galten und sie nicht jetzt neu erschlossen werden.

Für die Kanalisation hat die Vorinstanz eine Beitragspflicht für die Grundstücke der Beschwerdeführer verneint, da sie bereits genügend (an die Leitung in der Fustlighalde) erschlossen seien. Und die Stadt Olten hat das für die beiden überbauten Grundstücke Nrn. 4324 und 5910 akzeptiert und diese im neuen Beitragsplan nicht mehr in den Perimeter für die Kanalisation in der Panoramastrasse aufgenommen. Beschwerde führt sie nur gegen die Befreiung des Grundstücke Nr. 6195 von der Beitragspflicht an die Kanalisation.

Wenn mit Wohngebäuden überbaute Parzellen aber kanalisationsmässig als bereits genügend erschlossen betrachtet werden, liegt nahe, dass sie es auch hinsichtlich der Wasserversorgung sind, jedenfalls wenn keine private Wasserversorgung im Spiele ist und die bestehenden öffentlichen Leitungen nahe liegen, nämlich in der nächstgelegenen öffentlichen Strasse unweit der Grundstücke.

7.2.5 Anders sieht es hinsichtlich des unbebauten Grundstücks Nr. 6195 aus, welches noch völlig unerschlossen ist. Dieses ist Teil des neuen Baugebiets in der Fustlighalde, welches wassermässig mit der neuen Hochzone noch erschlossen werden muss, damit eine Überbauung mit Wohnbauten möglich wird. Dass die Beschwerdeführer dieses Grundstück ab dem unerschlossenen Baugebiet kurz nach der ersten Auflage des Beitragsplans «zur Arrondierung» ihres überbauten Grundstücks erworben haben, wie sie geltend machen, ändert daran nichts. Nach den Berechnungen der GWP genügt die bisherige Wasserversorgung nicht für die neu mögliche Überbauung des ganzen Neubaugebiets, und darauf ist abzustellen.

7.2.6 Demzufolge erweist sich die Beschwerde B.\_\_\_\_ hinsichtlich der Beitragspflicht an die Wasserversorgung als begründet, was die beiden seit langem erschlossenen und überbauten Grundstücke GB Nrn. 4324 und Nr. 5910 betrifft. Die darauf entfallenden Beiträge gemäss Beitragsplan sind von der Stadt zu übernehmen. Hinsichtlich des unbebauten Grundstücks Nr. 6195 ist die Beschwerde jedoch abzuweisen und die Beitragspflicht zu bejahen.

7.3.1 Die Stadt Olten verlangt in ihrer Beschwerde, dass das Grundstück Nr. 6195 der Grundeigentümer B.\_\_\_\_ im Kanalisationsperimeter zu belassen sei. Die Grundeigentümer machen geltend, die Vorinstanz habe die Parzelle richtigerweise ausgenommen. Eine Perimetrierung führte zu einer Rechtsungleichheit im Vergleich mit der Behandlung ihrer beiden andern Grundstücke Nrn. 4324 und Nr. 5910. Es wäre aufwendig, das Grundstück in die neue Leitung zu entwässern. Zudem liege keine Neuerschliessung vor.

7.3.2 Die Vorinstanz hatte 2013 entschieden, kanalisationsmässig entstünde den Grundstücken der Beschwerdeführer durch die neue Leitung kein Mehrwert bzw. keine verbesserte Erschliessung, die Grundstücke seien abwassermässig genügend erschlossen (Erw.

## **E. 7**

Das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) erteilte mit Schreiben (E-Mail) vom 17. Juli 2017 die verlangte Auskunft hinsichtlich der Umlegung der Freileitung der Alpiq bzw. AVAG im Gebiet Fustlig in Olten. Am 11. August 2017 reichte die Stadt Olten den vom Gericht verlangten Ermächtigungsbeschluss ein.

### **E. 7.4**

Die Beschwerdeführer B. \_\_\_ bemängeln weiter, dass nicht das gesamte Grundstück GB Nr. 722 in das Beitragsgebiet einbezogen worden sei. Die Fläche in der Freihaltezone hätte einbezogen werden müssen, weil diese nach der immer noch angestrebten Verlegung der Freileitung zu Bauland würde.

Die Rüge wird zu Unrecht erhoben. Das in der Beschwerde genannte Projekt zur Verlegung der Freileitung ist längst abschlägig entschieden worden. Zu erschliessen ist die geltende Bauzone, zu welcher die Grundstücksteile in der Freihaltezone nicht zu zählen sind. Bei einer späteren zusätzlichen Einzonung wäre auch die Erschliessung dieses zusätzlichen Baulandes neu vorzunehmen. Ob diese über die Panoramastrasse erfolgen würde, ist völlig offen. Die Panoramastrasse alleine genüge dafür kaum. Für die weitere Begründung kann auf die entsprechenden Erwägungen zur Beschwerde A. \_\_\_ (Erw. 6.2.3, 6.2.4 und 6.2.5.1) verwiesen werden.

### **E. 7.5**

Die Beschwerdeführer B. \_\_\_ machen schliesslich verschiedene weitere Einwände gegen die Beitragspläne und ■berechnungen geltend. Darauf wird in den folgenden Erwägungen noch einzugehen sein, so bezüglich der fehlenden gesetzlichen Grundlage für die in den Plänen angewendete Bautiefe (dazu unten Erw. 8.2.2), hinsichtlich des geringeren Vorteils wegen der Ausgestaltung als Sackgasse (Erw. 9) sowie in Bezug auf die zugesicherte maximale Überwälzungsquote (Erw. 10).

8. Die Beschwerdeführer C. \_\_\_ machen, wie bereits vor der Vorinstanz, geltend, ihr Grundstück GB Nr. 4525 sei längst und genügend erschlossen, was die Versorgung mit Wasser betreffe. Zudem sei die zweite Bautiefe falsch angewendet und deshalb ein zu geringer Teil ihres Grundstücks nur mit 50 % in die Perimeterfläche einbezogen worden. Zu Unrecht sei zudem nicht die ganze Grundstücksfläche von GB Nr. 722 zum Beitragsgebiet geschlagen worden. Schliesslich sei der geringere Nutzen der Anstösser in der vordern Hälfte der Panoramastrasse nicht berücksichtigt worden und endlich die Landentschädigung viel zu hoch angesetzt.

## **E. 8**

Auf Verlangen des Gerichts stellte das Amt für Umwelt die früheren GKP der Stadt zur Einsicht zur Verfügung. Daraus wurden die wesentlichen Inhalte in Kopie zu den Akten genommen.

9.1 Mit Eingabe vom 18. September 2017 nahm der Vertreter der Stadt Stellung zu den Beschwerden der andern Parteien und verlangte, diese seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Auf die Eingaben der Grundeigentümer sei weitgehend gar nicht einzutreten, da sich diese nicht mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzten und die vorgebrachten Punkte schon durch das erste Urteil der Schätzungskommission rechtskräftig entschieden seien. Auf das weitere Vorbringen wird, soweit notwendig, in den folgenden Erwägungen einzugehen sein.

9.2 Die Beschwerdeführer B.\_\_\_\_ bestätigten in ihrer Stellungnahme vom 18. September 2017 die bisher gestellten Anträge. Inhaltlich brachten sie nicht viel Neues vor. Der Nichteinbezug der Freihaltezone in den Perimeter sei falsch, weil weiterhin Bestrebungen zur Verlegung der Freileitung im Gang seien. Die Stadt sei nicht an die Erwägungen des ersten Urteils der Schätzungskommission gebunden gewesen. Sie selber seien in ihrem Vertrauen auf die bloss teilweise Überwälzung der Kosten zu schützen, hätten sie doch gestützt darauf eine aufwändige energetische Sanierung ihres Gebäudes auf GB Olten Nr. 4324 durchgeführt. Der Einbezug des Grundstücks Nr. 6195 in den Kanalisationsperimeter, wie von der Stadt verlangt, sei abzuweisen, da es sich nicht um eine Neuerschliessung handle. Die Kostenregelung entspreche schliesslich ständiger Praxis der Vorinstanz.

9.3 Die Beschwerdeführer C.\_\_\_\_ liessen in ihrer Stellungnahme vom 18. September 2017 in etwa dasselbe vorbringen, wie in den bisherigen Eingaben und in den Eingaben der Beschwerdeführer B.\_\_\_\_.

9.4 Innert erstreckter Frist liess der Beschwerdeführer A.\_\_\_\_ in der Eingabe vom 6. Oktober 2017 nochmals geltend machen, was er schon vorher vorgebracht hatte. Zudem stellte er den Beweisantrag, eine Expertise über den aktuellen Landwert von GB Nr. 725 einzuholen.

## **E. 8.1**

Was den Einbezug in den Perimeter für die neue Wasserleitung betrifft, kann auf das oben zur Beschwerde B.\_\_\_\_ hinsichtlich der überbauten Grundstücke Nrn. 4324 und 5910 Ausgeführte verwiesen werden (Erw. 7.2) Auch das Grundstück C.\_\_\_\_ ist längstens überbaut und von der Fustlighalde her erschlossen, sowohl mit Wasser wie auch für das Abwasser. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet, die darauf gemäss Plan und provisorischer Beitragsberechnung für die Wasserleitung entfallenden Beiträge sind von der Stadt Olten zu übernehmen.

8.2.1 Hinsichtlich der Bautiefe von 30 m, wie sie in der aufgelegten Planung und der darauf beruhenden Beitragsberechnung für die neue Strasse angenommen wurde, machen die Beschwerdeführer geltend, es fehle an der gesetzlichen Grundlage. Die Bautiefe sei in keinem Reglement verankert. Zudem sei die Abgrenzung zwischen erster und zweiter Bautiefe bei ihrem Grundstück falsch vorgenommen worden; es hätte die 30-m-Linie entlang der südseitigen Panoramastrasse parallel zu dieser gezogen werden müssen und nicht auch die westliche, nordwärts führende Fortsetzung der Strasse berücksichtigt werden dürfen.

8.2.2 Nach § 11 Abs. 1 GBV ist die in den Beitragsplan einbezogene Grundstücksfläche bis zu einer vom Gemeinderat zu bestimmenden, dem Grundstück nach den Zonenplan üblicherweise entsprechenden Bautiefe voll und darüber hinaus mindestens mit der Hälfte der erschlossenen Fläche zu berechnen. Die übliche Bautiefe beträgt vermutungsweise 30 m (Anhang I zur GBV). Die gesetzliche Grundlage findet sich also in der GBV bzw. in § 108 ff. PBG. Im aufgelegten Beitragsplan hat die zuständige Planungsbehörde, in der Stadt Olten auf Grund der ausserordentlichen Gemeindeorganisation der Stadtrat anstelle des in der GBV genannten «Gemeinderats», in den Plänen die Bautiefe mit 30 m bestimmt. Diese Bautiefe entspricht nicht nur der Standardbautiefe, sondern auch derjenigen im Quartier, so insbesondere der bestehenden Parzellen an der Fustlighalde und der Grundstücke zwischen Fustlighalde und der Panoramastrasse. Die Bautiefe ist nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht in einem Reglement festzulegen, wofür der Gemeinderat bzw. der Stadtrat als Exekutive ja gar nicht zuständig wäre; es genügt ihre Festlegung im

Beitragsplan. Dieser Einwand der Beschwerdeführer C.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ (oben Erw. 7.5) ist unberechtigt.

8.2.3 Die neue Panoramastrasse führt entlang der beiden Seiten des Grundstücks der Beschwerdeführer C.\_\_\_\_, da die Strasse dort eine fast rechtwinklige Kurve macht. Der Beitragsplan zieht die 30-m-Linie entlang der Strasse bzw. schlägt ab der Strasse einen 30-m-Radius. Dementsprechend liegt nur die Nordecke des Grundstücks ausserhalb der 1. Bautiefe. Diese Abgrenzung ist völlig richtig, liegt doch der Grund für die tiefere Belastung des Grundstücksteils in der zweiten Bautiefe darin, dass dort längere private, selber zu finanzierende Erschliessungsanlagen notwendig werden. Das Grundstück der Beschwerdeführer kann jedoch, wie ein Eckgrundstück, das an zwei sich kreuzenden Strassen liegt und bei welchem auch für beide Strasse je eine Bautiefe von 30 m angenommen wird, von zwei Seiten erschlossen werden, sodass keine höheren internen Erschliessungskosten für weiter von den öffentlichen Anlagen entfernte Grundstücksteile notwendig werden. Der Einwand der Beschwerdeführer C.\_\_\_\_ gegen den Umfang, in welchem ihr Grundstück in den Beitragsplan für die Strasse einbezogen wird, ist also ebenfalls unberechtigt.

### **E. 8.3**

Die Beschwerdeführer C.\_\_\_\_ bemängeln wie die andern privaten Beschwerdeführer zudem, dass nicht das gesamte Grundstück GB Nr. 722 in das Beitragsgebiet einbezogen worden sei. Die Fläche in der Freihaltezone hätte einbezogen werden müssen, weil diese nach der immer noch angestrebten Verlegung der Freileitung zu Bauland würde. Dieser Einwand hält nicht stand, wie bereits dargelegt worden ist. Es kann auf die entsprechenden Erwägungen verwiesen werden (oben Erw. 7.4 mit Hinweis auf die Erw. 6.2.3, 6.2.4 und 6.2.5.1).

8.4.1 Soweit die Beschwerdeführer C.\_\_\_\_ geltend machen, der durch die neuen Erschliessungsanlagen ihrem Grundstück entstehende Vorteil sei geringer als derjenige, der den bisher völlig unerschlossenen Grundstücken (Nrn. 722, 724, 725 [teilweise] und 4196) erwachse, ist festzuhalten, dass sich die Argumentation in der Beschwerdebegründung (Ziff. 6) nur auf die neue Wasserleitung bezog und daher infolge der Gutheissung der Beschwerde in diesem Punkt (oben Erw. 8.1) obsolet ist.

8.4.2 Soweit auch der Beitrag an die Strasse gemeint wird, ist zu sagen, dass dazu keine Begründung vorgebracht wird. Die Parzelle C.\_\_\_\_ ist auf die neue Strasse angewiesen, da das bisher bestehende schmale Strässchen ■ ein überteerter ehemaliger Feldweg ■ aufgehoben und durch die Panoramastrasse ersetzt wird. Zwar bestand im Gegensatz zu den beiden Grundstücken B.\_\_\_\_ (und den weiteren, bisher völlig unerschlossenen Grundstücken) bereits eine rudimentäre öffentliche strassenmässige Erschliessung. Durch die neue quer zum Hang verlaufende ebene Strasse in normaler Breite und mit einem Trottoir entsteht dem Grundstück jedoch ein Vorteil, der demjenigen der andern durch die Panoramastrasse erschlossenen Grundstücke praktisch gleichkommt. Jedenfalls rechtfertigte sich, sogar wenn hinsichtlich des Grundstücks der Beschwerdeführer von einem Ausbau statt von einem Neubau ausgegangen würde, keine Reduktion des Beitragssatzes im Sinne von § 42 Abs. 3 und der Rechtsprechung dazu, zumal nicht geltend gemacht wird, dass bereits einmal an die öffentliche Erschliessung Beiträge bezahlt wurden. Umso weniger ist eine Reduktion des Beitrags an den vorliegenden Strassenneubau angebracht. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt also als unbegründet.

## **E. 8.5**

Auch die Beschwerdeführer C.\_\_\_\_ machen noch weitere Einwände gegen die Beitragspläne und ■berechnungen geltend, so ebenfalls hinsichtlich des geringeren Vorteils wegen der Ausgestaltung der Panoramastrasse als Sackgasse (dazu unten Erw. 9) sowie in Bezug auf die zugesicherte maximale Überwälzungsquote (dazu unten Erw. 10).

9.1 Was die Einwendungen der Beschwerdeführer B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ wegen der Ausgestaltung der Panoramastrasse als Sackgasse betrifft, bei welcher die hinteren Anstösser deutlich mehr profitierten als die Beschwerdeführer, ist dazu zu sagen, dass jedes Grundstück, das durch eine Quartierstrasse erschlossen wird, im Grundsatz gleichviel davon profitiert. Es wird dadurch zu (strassenmässig) erschlossenem Bauland. Ob eine Sackgasse nun als Vorteil betrachtet wird, weil kein Durchgangsverkehr stattfindet oder als Nachteil, weil eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück bestehen muss, ist individuelle Ansichtssache, ebenso, ob nun beim hintersten Grundstück an einer Sackgasse der länger in Kauf zu nehmende Weg ■ beispielsweise zu Fuss oder mit dem Fahrrad ■ als Nachteil den allfälligen Vorteil, dass weniger fremde Fahrzeuge das Grundstück passieren, überwiegt. Eine Quartierstrasse wie die geplante bringt auf jeden Fall sehr wenig Verkehr, auch wenn jedes der Grundstücke maximal ausgenützt wird.

Dass ein gewisser Schematismus bei der Berechnung des Vorteils der von einer Erschliessungsanlage profitierenden Grundstücke auch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erlaubt ist, wurde bereits dargelegt (oben Erw. 7.1.6). Die individuellen Unterschiede ergeben sich nach dem kantonalen Beitragsrecht für die einzelnen Grundstücke primär nach deren Fläche, zudem nach den Ausnutzungsfaktoren, der Bautiefe und allenfalls der Anwendung der Winkelhalbierenden oder der Mittellinie (§ 10 ■ 12 GBV), nicht danach, ob ein Grundstück am Anfang, in der Mitte oder am Ende einer Strasse gelegen ist. Der Beitrag entspricht der gesetzlichen Regelung, eine Verletzung des Äquivalenzprinzips ist nicht ersichtlich.

9.2 Unbehelflich ist auch, wenn die Beschwerdeführer B.\_\_\_\_ geltend machen, sie hätten für ihre private Erschliessungsanlage mit dem Erwerb der Liegenschaft bereits bezahlt. Das ist nichts als selbstverständlich. Sie konnten auch den entsprechenden Vorteil nutzen. Ungerecht wäre wohl eher, wenn sie als einzige Eigentümer der von der neuen Strasse erschlossenen Grundstücke nie einen Beitrag an die Kosten der öffentlichen Erschliessung zu bezahlen hätten, obwohl gerade bei allen ihren Grundstücken erhebliche Ausnutzungsreserven vorhanden sind (vgl. dazu auch oben Erw. 7.1.3).

## **E. 10**

In ihren abschliessenden Stellungnahmen vom 23. Oktober 2017 wiederholten und bekräftigten der Vertreter der Stadt und die Vertreterin der übrigen Beitragspflichtigen, was sie bereits in ihren früheren Eingaben geltend gemacht hatten.

II.

### **E. 10.1**

Die Beschwerdeführer B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ hatten in ihren Beschwerden an die Vorinstanz geltend gemacht, im Urteil vom 25. April 2013 habe diese klar festgehalten, dass gemäss dem Beschluss des Stadtrates von Olten vom 20. Juni 2011 nur 60% der Kanalisations- und 70% der Strassenbau- und Landerwerbskosten auf die Grundeigentümer überwält werden dürften. Auch der Beschwerdeführer A.\_\_\_\_ hatte so argumentiert. Die

Schätzungskommission gab den Beschwerdeführern im angefochtenen Urteil in diesem Punkt Recht, weil der Stadtrat eine entsprechende Vertrauensgrundlage geschaffen habe. Das Legalitätsprinzip müsse dem berechtigten Vertrauen der Grundeigentümer weichen und der Stadtrat sei an seinen alten Beschluss hinsichtlich der Überwälzungsfaktoren gebunden.

### **E. 10.2**

In ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde macht die Stadt Olten wie schon vor der Vorinstanz geltend, eine unvollständige Kostenüberwälzung wäre rechtswidrig. Eine entsprechende Zusicherung sei nie gemacht und damit keine Vertrauensgrundlage geschaffen worden; im Übrigen fehlte es auch an den weiteren Voraussetzungen für eine Reduktion des Beitragssatzes gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben. Die Grundeigentümer B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ beharren in ihren Stellungnahmen auf ihren bisherigen Standpunkten.

10.3.1 Die Kostenüberwälzung der Erschliessung von Baugrundstücken ist, wie oben dargelegt, einerseits bundesrechtlich vorgeschrieben (Erw. 4.1), andererseits kantonrechtlich definiert (Erw. 4.2). In den Ausführungsbestimmungen, welche der Kantonsrat nach § 117 PBG zu erlassen hat, steht, dass die Gesamtheit der Grundeigentümer, deren Grundstücke durch den Neubau einer Strasse einen Mehrwert oder Sondervorteil erhalten, für Erschliessungsstrassen 80% der Kosten als Beiträge zu bezahlen haben, wobei die Gemeinde diese Ansätze erhöhen kann (§ 2 Abs. 1 lit b, § 42 Abs. 1 GBV), und für Trottoirs die Ansätze für die Strasse gelten (§ 42 Abs. 2). Bei Abwasserbeseitigungsanlagen sind es mindestens 70% der nach § 45 GBV berechneten Kosten für Normalabwasserkanäle, die zu überwälzen sind (§ 44 GBV), ebenso bei Wasserleitungen (§ 48 f. GBV).

Die Stadt Olten hat in ihrem Reglement über Erschliessungsbeiträge und Gebühren vom 1. Januar 2000 (beschlossen vom Gemeindeparlament am 8. Dezember 1999, genehmigt mit RRB Nr. 203 vom 15. Februar 2000) die Beiträge für Erschliessungsstrassen bis zu 6 m Breite und Trottoirs bis zu 2 m Breite auf 100% der Kosten festgelegt (§ 5), ebenso für Abwasserbeseitigungsanlagen (§ 6) und für Wasserversorgungsanlagen (§ 9).

10.3.2 Der Grundsatz von Treu und Glauben besagt, dass sich ein Bürger unter bestimmten Umständen auf die Auskunft oder Zusicherung einer Behörde berufen darf und sich die Behörde so verhalten muss, als ob die Auskunft richtig gewesen wäre. Voraussetzungen der Bindungswirkung sind nach der Praxis und einhelliger Lehre, dass eine in der Sache zuständige Behörde in einem Einzelfall eine vorbehaltlose Auskunft oder Zusicherung erteilt hat, deren Unrichtigkeit nicht erkennbar war, dass gestützt darauf eine Vertrauensbetätigung erfolgte («nachteilige Disposition»), die nicht ohne Nachteile wieder rückgängig gemacht werden kann, und dass keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (vgl. z.B. Tschannen / Zimmerli / Müller: Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, § 22 Rz 11 ff.; Häfelin / Müller / Uhlmann, a.a.O., § 10, Rz 668 ff.).

### **E. 10.4**

Wie die Stadt in ihrer Beschwerde zu Recht geltend macht, ist keine einzige der Voraussetzungen für die Anwendung des Vertrauensschutzes erfüllt.

Der Stadtratsbeschluss vom 20. Juni 2011 betraf einen Nachtragskredit für die Ausführung der 1. Etappe der Erschliessung Panoramastrasse im Verfahren der 2. Planauflage, die

später durch das in diesem Punkt unangefochtene Urteil der Schätzungskommission vom 25. April 2013 aufgehoben wurde. Es handelt sich um einen ausschliesslich gemeindeinternen Finanzbeschluss (Kreditfreigabe für Strassen- und Kanalisationsbau), welcher nicht an die Grundeigentümer gerichtet war und ihnen auch nicht explizit zur Kenntnis gebracht wurde. Dass Stadtratsbeschlüsse online gestellt und so öffentlich werden, wie die Beschwerdeführer behaupten, ändert daran nichts. Das musste den anwaltlich vertretenen Grundeigentümern jederzeit klar sein. Die Kreditfreigabe stützte sich auf den später aufgehobenen 2. Beitragsplan, ging von einem Landerwerbspreis von CHF 200.00/m<sup>2</sup> aus und enthielt zudem den ausdrücklichen Vorbehalt, dass das zugrundeliegende Perimeterverfahren rechtskräftig würde, was ja dann eben nicht geschah. Es erfolgte also weder eine Auskunft noch eine Zusicherung an einen der im Perimeterverfahren beteiligten Grundeigentümer, schon gar nicht vorbehaltlos.

Dass der Stadtrat nicht zuständig war, eine solche Zusicherung abzugeben und grundlos eine vom Reglement abweichende Beitragshöhe festzusetzen, liegt ebenfalls auf der Hand.

Ebenso wenig ist eine Vertrauensbetätigung oder eine nachteilige Disposition der Grundeigentümer, welche nicht wieder rückgängig gemacht werden könnte, auch nur in Ansätzen ersichtlich. Ihre Behauptung, dass sie ihre Lebenshaltung auf diesen Kreditbeschluss ausgerichtet und deshalb das ihnen zur Verfügung stehende Geld anderweitig ■ z.B. für Renovierungsarbeiten ■ eingesetzt hätten, ist gewagt, zeitlich unbestimmt und völlig unbelegt.

Im Übrigen ist der Entscheid der Schätzungskommission vom 25. April 2013, auf den sich die Grundeigentümer berufen, ein Rückweisungsentscheid ohne klar bestimmten Inhalt (vgl. oben Erw. 5.2), und die Begründung dazu umfasst gerade einen Satz in Erwägung 4.3. Der Stadtrat machte zudem den Grundeigentümern auch nach diesem internen Kreditbeschluss verschiedentlich klar, dass die reglementarischen Beitragsansätze (von 100%) zur Anwendung gelangen sollten, sah er dies doch sowohl in der (später aufgehobenen) 2. Planaufgabe vom September 2011 wie in der diesem Verfahren hier zu Grunde liegenden 3. Planaufgabe vom Mai 2014 bzw. den entsprechenden Beitragsberechnungen so vor. Selbst die Schätzungskommission vertritt in ihrem hier angefochtenen Urteil vom 20. Oktober 2016 die Auffassung, dass sie erst darin verbindlich über die Anwendung des Vertrauensgrundsatzes entschieden hat, wäre sie doch sonst auch in diesem Punkt nicht auf die Beschwerden eingetreten und hätte sie nicht gutgeheissen, wie sie das gemäss ihren Erwägungen 3.2 und 4.2 getan hat.

11.1 Schliesslich rügen alle beteiligten Grundeigentümer die Festsetzung des Landerwerbspreises. Der Beschwerdeführer A.\_\_\_\_ macht geltend, er sei mit CHF 550.00 pro Quadratmeter zu niedrig festgelegt, die Beschwerdeführer B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ verlangen sinngemäss eine Reduktion auf maximal CHF 350.00 pro Quadratmeter.

11.2 Die Schätzungskommission verwies im angefochtenen Urteil auf ihr erstes Urteil, in welchem sie festgehalten hatte, dass der ursprünglich vorgesehene Landerwerbspreis von CHF 200.00/m<sup>2</sup> deutlich zu tief war, was eine Erhebung beim kantonalen Steueramt gezeigt habe. Grundsätzlich sei der reale Landwert zu entschädigen. Es gehe nicht um eine Streifenenteignung, also um die Abtretung von Vorgartenland, sondern um eine Entschädigung des vollen Landwerts. Die Preisfestsetzung habe zwar dem Grundsatz nach im Enteignungsverfahren zu erfolgen, hier rechtfertige es sich aber, die Ermittlung bereits jetzt vorzunehmen, lägen doch sowohl ein entsprechender Antrag der Stadt wie die

Forderungen der Grundeigentümer vor. Aufgrund der Erhebungen erscheine eine Entschädigung von CHF 550.00/m<sup>2</sup> angemessen, lägen doch aus jüngerer Zeit (von 2010 bis 2013) für das Gebiet im Fustligfeld Verkaufspreise von CHF 550.00/m<sup>2</sup>, CHF 600.00/m<sup>2</sup> und CHF 649.00/m<sup>2</sup> bzw. CHF 650.00/m<sup>2</sup> vor. Der Preis von CHF 550.00/m<sup>2</sup> überwiege flächen- und mengenmässig.

11.3 Die Beschwerdeführer B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ machen geltend, es handle sich um unerschlossenes Bauland, dessen Preis niedriger liege als derjenige von erschlossenem Bauland. Es sei deshalb sachlich nicht gerechtfertigt, die beim Steueramt erhobenen Verkehrswerte für erschlossenes Bauland beizuziehen. Zudem seien die Liegenschaften GB Nrn. 724, 725 und 4196 nicht einbezogen worden, für welche offenbar deutlich tiefere Preise bezahlt worden seien. Es sei analog zu einer Streifenenteignung vorzugehen, wo das enteignete Land nicht zu Baulandpreisen entschädigt werde; dies rechtfertige sich umso mehr, als die bauliche Ausnutzung nicht beeinträchtigt werde und das Land erst vor kurzem eingezont worden sei.

Der Beschwerdeführer A.\_\_\_\_ macht geltend, der Preis müsse mindestens bei CHF 650.00/m<sup>2</sup> liegen. Wenn die beiden Käufe zu CHF 600.00/m<sup>2</sup> wegen der geringen Fläche weggelassen würde, stünden sich zwei Gruppen von Verkäufen mit Preisen von CHF 550.00/m<sup>2</sup> und CHF 650.00/m<sup>2</sup> mit ähnlicher Gesamtfläche gegenüber. Konkrete Argumente, weshalb die Geschäfte mit den höheren Preisen nicht beigezogen werden müssten, liefere die Vorinstanz keine. Es wäre deshalb von CHF 600.00/m<sup>2</sup> auszugehen. Mutmasslich handle es sich aber bei den beiden Käufen zu CHF 650.00/m<sup>2</sup> um die Parzellen Nrn. 6366 und 6367. Bei beiden Parzellen sei aber je ein Teil der Fläche mit einem zivilrechtlichen Wegrecht belegt. Wenn dieses Wegrechtsareal mit einem Wert von CHF 0.00/m<sup>2</sup> eingesetzt werde, ergäbe sich für die Restfläche ein tatsächlicher Quadratmeterpreis von rund CHF 750.00/m<sup>2</sup>. Der Preis von CHF 650.00/m<sup>2</sup> dürfe deshalb keineswegs unterschritten werden, umso weniger als die beiden Vergleichsparzellen weniger prominent gelegen seien als die Parzelle Nr. 725.

Die Stadt Olten erklärt, sie beanstande den Preis, den die Schätzungskommission festgesetzt habe, nicht und beharre nicht auf dem von ihr im Beitragsplan vorgesehenen Preis von CHF 700.00/m<sup>2</sup>. Sie stehe mangels Kenntnis der erforderlichen Rohdaten der Frage nach der genauen Höhe der Landerwerbspreis indifferent gegenüber. Sie begrüsse die Festsetzung durch die Vorinstanz. Die Stadt macht weiter geltend, bei der Festlegung handle es sich um eine Tatfrage, welche die Schätzungskommission als Fachbehörde mit besonderem Wissen beantwortet habe. Davon sei nicht ohne Not abzuweichen.

11.4 Das Verwaltungsgericht hat schon 1982 in einem publizierten Entscheid festgehalten, dass im Beitragsverfahren fraglich sei, ob ein beitragspflichtiger Grundeigentümer überhaupt geltend machen könne, einem andern Eigentümer sei beim freihändigen Erwerb zu viel bezahlt worden. Jedenfalls müsse er bei freihändigem Erwerb einen gewissen Schematismus in der Preisgestaltung akzeptieren. Nur bei offensichtlich stossender Überzahlung sei die Preisbildung im Beitragsprozess näher zu prüfen (SOG 1982 Nr. 23, S. 57). Es hat diesen Grundsatz in weiteren Urteilen (z.B. vom 10. Mai 1996 [VWG/BEI/94/11]) bestätigt, auch für im Beitragsplan erst vorgesehene Landpreise, zuletzt am 23. März 2011 (VWBES.2010.128 i.S. Einwohnergemeinde K.). Es ist deshalb fraglich, wieweit die Beschwerdeführer B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ überhaupt mit ihrer Rüge zu hören sind, zumal der Landerwerb noch gar nicht stattgefunden hat. Der vorgesehene Landpreis von CHF 550.00/m<sup>2</sup> ist jedenfalls nicht offensichtlich übersetzt, ihre Beschwerde diesbezüglich

unbegründet.

Zu hören wären sie allenfalls, wenn es auch um die offenbar vorgesehene Impropropriation bzw. die zu bezahlende Entschädigung für die schmalen Reststreifen zwischen der neuen Strasse und ihren Grundstücksgrenzen ginge, soweit diese tatsächlich zwangsweise den Grundeigentümern zugeteilt werden sollen und nicht einfach zu Strassenbankett werden. Über eine solche Impropropriation und die dafür zu leistende Entschädigung kann aber bei fehlender Einigung ebenfalls nicht im Beitragsverfahren befunden werden; ihr Preis ist zudem anders zu bestimmen als derjenige für abzutretendes Land (vgl. z.B. SOG 2008 Nr. 26). Auf den für den Landerwerb im Beitragsplan einzusetzenden Betrag von CHF 550.00/m<sup>2</sup> für das zunächst von den jetzigen Grundeigentümern zu erwerbende Land wirkt sich dies jedoch nicht aus

11.5 Der Baulandpreis für erschlossenes Bauland ist nach ständiger Praxis nur für tatsächlich bereits vollständig erschlossenes unüberbautes und überbaubares Bauland zu bezahlen; nur dort entspricht er der von Verfassung und Gesetz verlangten vollen Entschädigung. Bei der Preisfestsetzung ist nach ständiger Praxis im Kanton vom Wert des Landes im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Schätzungsentscheides auszugehen. Anzuwenden ist grundsätzlich die statistische Methode. Wird unerschlossenes oder nicht vollständig erschlossenes Bauland übernommen, ist dafür ein etwa um die noch notwendigen Erschliessungskosten reduzierter Preis zu bezahlen. Handelt es sich um bereits überbautes Land, von welchem ein geringer Teil abzutreten ist, wird der Preis dafür entsprechend der Funktion des abzutretenden Landes und des daraus zu ermittelnden Wertes nach den Umständen festgesetzt; im Sinne einer Faustregel geht die Praxis von einem um bis zu 50 % reduzierten Baulandpreis aus.

Bei den Grundstücken des Beschwerdeführers A. \_\_\_ handelt es sich unterdessen teilweise um überbautes Bauland (Parzelle Nr. 725) und im Übrigen um unerschlossenes Bauland, bei welchem gemäss Beitragsberechnung mit Beiträgen von insgesamt ca. CHF 125.00/m<sup>2</sup> an Erschliessungskosten zu rechnen ist. Bei einem vollen Verkehrswert von erschlossenem Bauland von CHF 650.00/m<sup>2</sup>, wie ihn der Beschwerdeführer beziffert, läge deshalb der von der Schätzungskommission bestimmte Wert kaum zu tief. Letztlich muss diese Frage hier aber offenbleiben.

11.6 Die von der Gemeinde allenfalls geschuldete Enteignungsentschädigung kann entgegen der nicht begründeten Auffassung der Vorinstanz nicht hier im Beitragsverfahren verbindlich festgelegt werden, zumal sich nicht die richtigen Parteien gegenüberstehen, fehlen doch beispielsweise die Eigentümer von GB Nr. 722. Zu entscheiden ist hier nur, was die Gemeinde in der Beitragsberechnung gegenüber den Beitragspflichtigen als Landerwerbskosten (maximal) einsetzen darf. Werden sich die Stadt und die Grundeigentümer über den zu bezahlenden Landpreis auf dieser Basis nicht einig - verbindlich ist entweder ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag oder im Rahmen des eingeleiteten Enteignungsverfahrens ein schriftlicher Vertrag zwischen Einwohnergemeinde und Grundeigentümer (§ 232bisEG ZGB) - so hat die Schätzungskommission diesen im Enteignungsverfahren festzulegen (vgl. z.B. Urteil vom 10. Mai 1996 i.S. H.). Der von der Schätzungskommission im angefochtenen Urteil festgesetzte Landerwerbspreis ist deshalb formell verbindlich nur für die Berechnung im Beitragsverfahren, auch wenn er entsprechend der im Enteignungsverfahren anzuwendenden Methode erhoben worden ist. Dass über die Impropropriation bzw. dafür zu bezahlende Entschädigungen der Grundeigentümer hier nicht entschieden werden kann,

wurde bereits dargelegt (oben Erw. 11.4).

Aus diesem Grund erübrigt sich jedenfalls auch ein Schätzungsgutachten über den Landwert, wie es vom Beschwerdeführer A.\_\_\_\_ in seiner abschliessenden Stellungnahme verlangt worden ist. Zu diesem Punkt macht die Stadt im Übrigen zu Recht geltend, die Schätzungskommission sei ja die dafür zuständige Fachbehörde, welche via Steueramt über die nötigen Auskünfte verfüge, um die benötigten Vergleichspreise zu erheben.

Letztlich sind die Beschwerdeführer in diesem Punkt gar nicht beschwert, führte doch ein zu tief vorgesehener Landerwerbspreis im Beitragsverfahren dazu, dass bei höherem effektiv zu bezahlendem Preis die Beschränkung von § 18 Abs. 1 (Mehrkostenbegrenzung von 20%) zum Tragen käme.

11.7 Die Beschwerden erweisen sich deshalb hinsichtlich des gerügten Landpreises als unbegründet, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

## **E. 12**

Der angefochtene Entscheid der Schätzungskommission vom 20. Oktober 2016 ist also aufzuheben und in der Sache neu und abschliessend zu entscheiden. Zusammenfassend ist hinsichtlich der einzelnen Beschwerden Folgendes festzuhalten:

### **E. 12.1**

Die Beschwerde der Stadt Olten erweist sich als grösstenteils begründet, soweit die Aufhebung von Ziff. 1 des Dispositivs des Urteils der Schätzungskommission, ein Verzicht auf die Rückweisung und die Abweisung der Beschwerden der Grundeigentümer verlangt wird. Unbegründet ist sie, was die Beitragspflicht der Grundstücke Nrn. 4324 und 5910 (B.\_\_\_\_) und 4525 (C.\_\_\_\_) an die Wasserversorgung betrifft; ebenso, wie noch zu zeigen ist (unten Erw. 13), hinsichtlich der vorinstanzlich verweigerten Parteientschädigung.

### **E. 12.2**

Die Beschwerde des Beitragspflichtigen A.\_\_\_\_ erweist sich als vollständig unbegründet, insbesondere auch hinsichtlich des Landpreises.

### **E. 12.3**

Die Beschwerde B.\_\_\_\_ erweist sich als grösstenteils unbegründet. Begründet ist sie hinsichtlich der Beitragspflicht an die Wasserversorgung für die Grundstücke Nrn. 4324 und 5910.

### **E. 12.4**

Die Beschwerde C.\_\_\_\_ ist begründet hinsichtlich der Beitragspflicht für das Grundstück Nr. 4525 an die Wasserversorgung; im Übrigen ist sie unbegründet.

13.1 Die Stadt Olten rügt in ihrer Beschwerde die vorinstanzliche Kostenverteilung und verlangt, dass die Kosten entsprechend ihrem beantragten Verfahrensausgang vollumfänglich den Grundeigentümern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt und ihr selber eine Parteientschädigung zugesprochen werde. Eventuell seien ihr für das vorinstanzlichen Verfahren weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen aufzuerlegen.

13.2 Die Schätzungskommission hat ihre Verfahrenskosten auf CHF 3'500.00 festgesetzt und davon CHF 1'500.00 der Stadt auferlegt, CHF 500.00 dem Beschwerdeführer A.\_\_\_\_, CHF 900.00 den Beschwerdeführern B.\_\_\_\_ und CHF 600.00 den Beschwerdeführern

C.\_\_\_\_. Sie hat zudem die Stadt verpflichtet, dem Beschwerdeführern A.\_\_\_\_ CHF 300.00 als reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen, den Beschwerdeführern B.\_\_\_\_ CHF 1'200.00 und den Beschwerdeführern C.\_\_\_\_ CHF 700.00.

13.3 Entsprechend dem Verfahrensausgang und den unterschiedlichen Streitwerten sind die vorinstanzlichen Verfahrenskosten neu wie folgt zu verlegen: Die Stadt Olten hat CHF 300.00 zu bezahlen, der restliche ihr überbundene Kostenanteil von CHF 1'200.00 ist vom Kanton zu bezahlen. Das Behördenprivileg gilt nach ständiger Praxis in Beitragsverfahren nicht (unten Erw. 15.1). Die Kostenanteile der Beitragspflichtigen sind entsprechend dem Urteil der Schätzungskommission zu belassen.

13.4 Die Parteikosten für das vorinstanzliche Verfahren sind wettzuschlagen, da die Beitragspflichtigen weitestgehend unterliegen und die Stadt keinen Anspruch auf Parteientschädigung hat (vgl. dazu unten E. 15.2.1).

#### **E. 14**

Damit steht fest, dass der vom Stadtrat von Olten im Einspracheentscheid vom 21. Dezember 2015 beschlossene Beitragsplan «Neubau Erschliessung Panoramastrasse» zu bestätigen ist mit den Änderungen, dass im Beitragsplan Wasserleitung die auf die Grundstücke Nrn. 4324 und 5910 der Beschwerdeführer B.\_\_\_\_ entfallenden Beiträge von voraussichtlich CHF 12'248.30 und CHF 5'808.65 sowie der auf das Grundstück Nr. 4525 der Beschwerdeführer C.\_\_\_\_ entfallende Beitrag von voraussichtlich CHF 9'283.50 von der Stadt Olten zu tragen sind. Zudem ist im Beitragsplan Strasse beim Landerwerb ein Preis von CHF 550.00/m<sup>2</sup> anstelle von CHF 700.00/m<sup>2</sup> einzusetzen.

Eine (dritte) Neuauflage des Beitragsplanes erübrigt sich somit. Da die Gemeinde den Streitwertbetrag bei der Abänderung des Beitragsplanes Wasserleitung zu übernehmen hat, entfallen keine zusätzlichen Befreiungen auf die Beitragspflichtigen, sodass eine Mitteilung nach § 19 GBV nicht notwendig ist.

15.1 Die verwaltungsgerichtlichen Gerichtskosten sind pro Beschwerdeverfahren auf CHF 1'000.00, insgesamt also auf CHF 4'000 festzusetzen. Das Behördenprivileg von § 77 VRG gilt nach der Praxis in diesem Fall nicht (SOG 2010 Nr. 20 E. 13 b und d). Sie sind bei diesem Ausgang wie folgt zu verlegen:

15.1.1 Im Beschwerdeverfahren der Stadt Olten sind von dieser CHF 100.00 zu tragen und je CHF 300.00 von den beschwerdeführenden Beitragspflichtigen.

15.1.2 Im Beschwerdeverfahren A.\_\_\_\_ hat der Beitragspflichtige die Kosten von CHF 1'000.00 zu bezahlen.

15.1.3 In den Beschwerdeverfahren B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ haben die Beitragspflichtigen je CHF 900.00 zu bezahlen, die Stadt Olten je CHF 100.00.

15.2.1 Die Stadt Olten macht für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren laut Kostennote ihres Anwaltes eine Parteientschädigung von total CHF 25'788.20 geltend. Nach § 77 Satz 2 VRG wird den am Beschwerdeverfahren beteiligten Behörden in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen. Nach dem zitierten Grundsatzentscheid vom 10. März 2010 (SOG 2010 Nr. 20) gilt für die Stadt weiterhin, dass sie im Beschwerdeverfahren grundsätzlich keinen Anspruch auf Parteientschädigung hat (SOG 2010 Nr. 20, E. 13 g). Davon abzuweichen besteht kein Anlass, handelt es sich doch nicht um ein besonders komplexes Verfahren, welches ein Rechtsdienst eines grösseren

Gemeinwesens nicht bewältigen kann.

15.2.2 In den Beschwerdeverfahren der Beitragspflichtigen besteht auf Grund des vollständigen bzw. fast vollständigen Unterliegens der Beschwerdeführer keine Grundlage für die Ausrichtung einer Parteientschädigung.

15.2.3 Im Ergebnis sind somit die Parteikosten des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens wettzuschlagen.

Demnach wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde der Stadt Olten und der Beschwerden der Beitragspflichtigen B. \_\_\_ und C. \_\_\_ wird das Urteil der Kantonalen Schätzungskommission vom 20. Oktober 2016 aufgehoben und wie folgt ersetzt:

1.1 Die Beschwerde von A. \_\_\_ gegen den Einspracheentscheid des Stadtrates Olten vom 21. Dezember 2015 betreffend Erschliessung Panoramastrasse wird abgewiesen.

1.2 Die Beschwerde B. \_\_\_ wird insoweit gutgeheissen, als ihre Grundstücke GB Olten Nrn. 4324 und 5910 in den Beitragsplan Wasserleitung einbezogen wurden; die darauf entfallenden Beiträge von voraussichtlich CHF 12'248.30 und CHF 5'808.65 sind von der Stadt Olten zu tragen.

1.3 Die Beschwerde C. \_\_\_ wird insoweit gutgeheissen, als ihr Grundstück GB Olten Nr. 4525 in den Beitragsplan Wasserleitung einbezogen wurde; der darauf entfallende Beitrag von voraussichtlich CHF 9'283.50 ist von der Stadt Olten zu tragen.

1.4 In teilweiser Gutheissung der Beschwerden B. \_\_\_ und C. \_\_\_ ist im Beitragsplan bzw. der Beitragsberechnung für die Erschliessung Panoramastrasse ein Landerwerbspreis von CHF 550.00/m<sup>2</sup> einzusetzen.

1.5 Im Übrigen werden die Beschwerden B. \_\_\_ und C. \_\_\_ abgewiesen und der Einspracheentscheid des Stadtrates Olten vom 21. Dezember 2015 mit diesen Änderungen in den Beitragsplänen bestätigt.

2. An die Kosten des Verfahrens vor der Schätzungskommission von total CHF 3'500.00 haben zu bezahlen:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.