

# **SO\_GERICHTE VWBES.2017.328 vom 29. April 2014**

SO Obergericht, 2014-04-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2017.328](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2017.328)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2017.328 du 29 avril 2014

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2017.328 del 29 aprile 2014

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Februar 2015 auch für den Ausbau des Dachgeschosses auf dem Leisttrakt.

1.2 Nach Beschwerden von A.\_\_\_\_, Eigentümer des südlich angrenzenden Nachbargrundstück GB Solothurn Nr. [...] mit dem Wohn- und Geschäftshaus Kronengasse Nr. [...], hatten die Parteien am

#### **E. 3.1**

In Erwägung 1.1 ihres Entscheides hat die Vorinstanz dargelegt, dass die technischen Anlagen, nämlich der in einem Bodenschacht versenkte Rückkühler und das ebenfalls in diesem Schacht aufgestellte Splitgerät, die Aussenluftfassung im Terrassenboden sowie der Luftaustritt durch eine alte Fensteröffnung von ca. 30 cm x 50 cm unter der Terrasse gegen den Innenhof im Endausbau optisch praktisch nicht (mehr) wahrnehmbar seien, weshalb nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Bauten ausgegangen werden könne und deren Ausmass nicht verändert werde. Es liege auch keine verbotene Überbauung eines Innenhofes vor.

Zum Lufteinlass im Terrassenboden und zum Luftaustritt aus einer alten Kellerfensteröffnung unter der Terrasse äussert sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde unter dem Gesichtspunkt der baulichen Veränderung nicht mehr, und dies zu Recht. Beide Anlagenteile werden optisch von aussen nur wahrgenommen, wenn man sich unmittelbar davor bzw. daneben oder darüber befindet und weiss, dass es sich um diese Anlagen handelt. Bereits von der Liegenschaft des Beschwerdeführers aus, welche sich als einzige direkt angrenzend befindet, sind sie von Auge nicht wahrnehmbar. Ein Verstoss gegen § 28 des Bau- und Zonenreglements der Stadt (BZR) liegt nicht vor, die äussere Erscheinung und die bestehenden Ausmasse der bestehenden Überbauung ändern sich dadurch nicht.

#### **E. 3.2**

Die Baubehörde hat auch eine verbotene Innenhofüberbauung zu Recht verneint. § 31 BZR regelt, dass Innenhöfe von einer Überbauung freizuhalten seien, § 36 BZR sieht vor, dass die Baubehörde in der Altstadtzone Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften in den §§ 28 - 33 BZR gestatten kann, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigten und die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Vorschriften nicht zuwiderläuft. Der im Terrain versenkte Schacht unter der Treppe kann nicht als (zusätzliche) Überbauung des Innenhofes betrachtet werden, ist doch der darüber befindliche Raum bereits mit der unangefochten bewilligten Treppe «überbaut». Zudem bestand in dieser Ecke des Hofes schon vor dem Umbau seit langer Zeit eine Treppe. Durch den Bau des Schachts im Boden unter der Treppe verändert sich weder die Funktion des Innenhofes noch dessen Wahrnehmung.

Schliesslich wäre selbst bei Annahme einer «Überbauung» ohne Weiteres von einer besonderen Situation auszugehen und eine Ausnahme zu bewilligen, sind doch der Rückkühler und das Splitgerät auf einen Standort im Freien angewiesen, aus umwelttechnischer Sicht möglichst nahe am Ort, wo die entsprechende von den Geräten erbrachte Leistung benötigt wird. Wegen des für das Gebäude geltenden Schutzes kommt eine Platzierung auf dem Dach oder an der Fassade des Hotels oder des Leisttrakts nicht in Frage und von einer Ausnahme, welche dem Sinn und Zweck der Vorschriften zur Freihaltung der Innenhöfe zuwiderliefe, könnte nicht ausgegangen werden, wenn lediglich eine kleine Fläche unter einer Treppe zusätzlich baulich geändert wird, die die Funktion des Innenhofes als Freifläche nicht beeinflusst. Bei einer solchen Ausnahme handelte es sich nicht um eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 67 KBV, welche ausserordentliche Verhältnisse und eine unverhältnismässige Härte für den Bauherrn voraussetzen und die mit der Ausschreibung zu publizieren wäre, sondern um eine in § 36 BZR vorgesehene Möglichkeit der Baubehörde in der Anwendung des Gemeinderechts innerhalb der Altstadtzone. Auch das Argument des Beschwerdeführers, es fehle ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung, geht demnach fehl.

### **E. 3.3**

In Erwägung 1.2 ihres Bauentscheides hat die Baubehörde dargelegt, dass der Eintrag des früheren Hotelgartens in die ICOMOS-Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz nicht zu einer rechtsverbindlichen Nutzungs- oder Gestaltungseinschränkung führte. Der Garten existiere erst seit etwa 2001 und sei von der Altstadtkommission nicht als «erhaltenswert» angesehen worden.

Der Beschwerdeführer nimmt dazu in seiner Beschwerde nicht Stellung und bringt keinerlei Argumente vor, welche gegen die Begründung der Vorinstanz und für einen verbindlichen Schutz sprechen würden. Er wiederholt lediglich, dass der Garten inventarisiert sei. Die Beschwerde bleibt in diesem Punkt unbegründet, ganz abgesehen davon, dass sie durch die Auflagen in der vorinstanzlichen Bewilligung gegenstandslos geworden ist, weil der Garten ja in der vom Beschwerdeführer gewünschten Form (Einsprache des Beschwerdeführers vom 26. September 2013, Fotografie auf AS 174 im Aktenverzeichnis der Stadt Solothurn vom 25. August 2014) wiederhergestellt wird, wenn auch leicht abweichend gestaltet.

### **E. 3.4**

Der Beschwerdeführer ficht wie schon in der Einsprache damit, dass die Luftreinhalteverordnung durch die Bewilligung verletzt werde. Die Altstadt von Solothurn befinde sich gemäss Klimaanalysekarte in einem Gebiet mit reduzierter Durchlüftung. In diesem Gebiet führe ein Mangel an Zufuhr kühlerer Luft vor allem in Sommernächten zu einer erhöhten Wärmebelastung. Das Bauvorhaben widerspreche den Klimaschutzvorgaben, weil es zu einem weiteren Abbau der Grünflächen und zusätzlichen Emissionen führe. Zudem müssten Emissionen über Dach ausgestossen werden.

Die Baubehörde hielt in Ziff. 1.3 ihres Entscheides zusammengefasst fest, die technischen Anlagen führten nicht zu Emissionen bzw. übermässigen Immissionen im Sinne der Luftreinhalteverordnung, da diese nur der Frischluftzufuhr und der Entlüftung der Kellerräume dienten. Abgegeben werde einzig unbelastete Luft. Der Beschwerdeführer setzt sich in seiner Beschwerde damit nicht konkret auseinander, sondern macht einzig geltend, es fehle an der Angabe der Art und Menge der Emissionen im Sinne von Art. 12 LRV, weshalb unklar sei, ob Art. 143 PBG eingehalten werde.

§ 143 PBG (Planungs- und Baugesetz, BGS 711.1) verlangt, dass Bauten und bauliche Anlagen so zu erstellen und unterhalten sind, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden (Abs. 1). Sie müssen namentlich in bezug auf Raum- und Fenstergrössen, Belüftung, Trockenheit und Schutz vor Kälte, Wärme und Lärm den Anforderungen entsprechen, die zum Schutz der Gesundheit notwendig sind. Sie sind mit den erforderlichen Nebenräumen und sanitären Einrichtungen zu versehen (Abs. 3). § 57 KBV wiederholt und präzisiert dazu, dass Wohnungen und Arbeitsräume so gestaltet sein müssen, dass sie den Anforderungen der Hygiene entsprechen und die Gesundheit der Benutzer nicht gefährdet wird (Abs. 1) und enthält im Weiteren Detailvorschriften zu Raumhöhen und Fenstergrössen (Abs. 2 und 3).

Inwieweit diese Vorschriften überhaupt auf die technischen Anlagen anwendbar sind, um deren Bewilligung es hier geht, ist fraglich. Unerfindlich ist jedenfalls, wie die Frischluftzufuhr in die Räume im Untergeschoss irgendwie gesundheits- oder klimaschädlich sein soll; im Gegenteil dient sie ja dazu, dass das Raumklima in diesen Räumen so gestaltet wird, dass keine Gesundheitsgefährdung z.B. durch zu viel Luftfeuchtigkeit ■ und in der Folge eventuelle Schimmelpilzbildung ■ oder fehlende Sauerstoffzufuhr entsteht. Was die in den Innenhof ausgeblasene Abluft betrifft, so dient diese ebenso der Be- und Entlüftung dieser Räume, also ebenfalls der Raumhygiene, obwohl dies gesetzlich nicht erforderlich wäre, da es sich weder um Wohn- noch um Arbeitsräume handelt. Wie diese Luftbewegungen einen Einfluss auf das Klima in der Stadt haben sollen, wie der Beschwerdeführer behauptet, bleibt unklar. Angesogen wird die Luft aus der Umgebung, und im Sommer wird die ausgeblasene Luft mit tieferer Temperatur wieder ausgeblasen, da die Raumtemperatur im Keller erfahrungsgemäss ja tiefer ist als die Temperatur im Freien, sich die angesogene Luft dort also, bevor sie wieder ausgeblasen wird, abkühlt. Das führte also eher zu einer Unterstützung der vom Beschwerdeführer im Namen des Klimaschutzes genannten Forderung nach Zufuhr kühlerer Luft als zu einer erhöhten Wärmebelastung.

Insoweit sich der Beschwerdeführer auf die Umweltschutzgesetzgebung beruft, wird er ebenfalls nicht konkret, worin die von ihm behaupteten Emissionen bestehen sollen. Er liefert dazu nicht einmal im Ansatz Anhaltspunkte, welche die Darlegung der Vorinstanz in Zweifel ziehen würde, dass es sich bei der ausgeblasenen Luft genau wie bei der angesogenen um die Umgebungsluft handle, welche unbelastet sei bzw. durch die Durchleitung in den Räumen des Untergeschosses keine nachteilige Veränderung erfahre. Russ, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Gerüche, welche in Art. 7 Abs. 3 USG (Umweltschutzgesetz, SR 814.01) als Verunreinigungen genannt werden, sind in diesen Räumen nicht zu erwarten, Abwärme und zusätzliche Feuchtigkeit allenfalls aus dem Wäschetrockner in der Wäscherei. Die Abwärme wird jedoch, soweit möglich, zurückgewonnen (vgl. Beschrieb Lüftung Technische Räume UG von Gruner Roschi AG, AS 0133 ff. im Aktenverzeichnis der Stadt Solothurn vom 12. Juli 2018). Es bestand und besteht kein Anlass für die Annahme von möglichen übermässigen Immissionen und deshalb auch kein zusätzlicher Abklärungsbedarf durch eine Immissionsprognose im Sinne von Art. 28 LRV (Luftreinhalteverordnung, SR 814. 318.142.1). Die durch den Restaurant- und Hotelbetrieb zweifellos entstehenden Emissionen aus Küche, Gaststube und Sanitärräumen werden in separaten Abluftleitungen über den Dachraum an die Umgebung abgegeben, wie gesetzlich vorgesehen. Für eine Ableitung der Fortluft aus der Kellerbelüftung gilt die Vorschrift von Art. 6 Abs. 2 LRV nicht, da es, wie schon dargelegt,

nicht um die Ableitung von Emissionen geht, welche von der Luftreinhalteverordnung bzw. deren Anhang 1 erfasst sind.

### **E. 3.5**

Inwiefern der Rückkühler und das Splitgerät der Umweltschutzgesetzgebung widersprechen sollen, was die Luftreinhaltung betrifft, wird vom Beschwerdeführer nicht thematisiert, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Beide Geräte bewirken ja nicht einen Luftaustausch und produzieren keine Abluft, welche irgendwie belastet oder verunreinigt sein könnte, sondern dienen einzig der Wärmeregulierung dadurch, dass die aufgewärmte Kälteflüssigkeit an der Aussenluft wieder ein paar Grad abgekühlt wird und diese entsprechend etwas aufwärmt. Ob dies nun in einem Aussenschacht im Boden geschieht oder an der Fassade oder auf dem Dach, ändert nichts. Einen Klimaschutznachweis dafür zu verlangen, was gesetzlich nicht vorgesehen ist, lehnte die Baubehörde zu Recht ab. Die anwendbaren Vorschriften des Umweltrechts, insbesondere auch des Energiegesetzes, wurden geprüft. Die Beschwerde erweist sich auch in dieser Hinsicht als unbegründet. Auf die behauptete Verletzung der Lärmschutzvorschriften wird nachfolgend noch einzugehen sein.

### **E. 3.6**

Der Beschwerdeführer machte bereits in seiner Einsprache geltend, die Lärmschutzvorschriften des Bundesrechts würden nicht eingehalten. Die Vorinstanz nahm zu diesem Einwand in ihrem Bewilligungsentscheid (in Ziff. 1.4) ausführlich Stellung und kam zum Schluss, der von der Bauherrin eingereichte Lärmschutznachweis entspreche den Vorschriften und sei korrekt, die Vorschriften seien eingehalten.

Der Beschwerdeführer macht geltend, das Bauvorhaben sei eine neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG, und Art. 8 USG verlange, dass Einwirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft und nach ihrem Zusammenwirken zu beurteilen seien. Bei einer Normenkollision mit den Bestimmungen der LSV gehe Art. 8 USG vor, weshalb aus Art. 40 LSV nichts abgeleitet werden könne. Auch die Vollzugshilfe des Cercle Bruit sehe vor, dass bei der Ermittlung und Beurteilung des Lärms von Gaststätten eine gesamthafte Beurteilung der Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Gesamtheit aller Lärmquellen zu erfolgen habe.

Wie der Beschwerdeführer selbst schreibt (in Ziff. 15 seiner Beschwerde) ist hier das Baugesuch für die Umplatzierung des Rückkühlers und des Splitgeräts in den Innenhof sowie die Zu- und Abluftöffnungen für die Lüftung des Untergeschosses aus bzw. in den Innenhof zu beurteilen. Dabei handelt es sich in der Tat um neue ortsfeste Anlagen, welche nach der Lärmschutzverordnung zu beurteilen sind. Davon sind sowohl die Bauherrin wie die Baubehörde auch ausgegangen. Die Bauherrin hat mit ihrem Änderungsbaugesuch Lärmschutznachweise sowohl für die einzelnen Anlagen wie für die Gesamtheit aller neuen Anlagen eingereicht. Der Lärmschutznachweis vom 7. März 2017 der MBJ Bauphysik + Akustik AG für den Rückkühler und das Splitgerät kommt beim nächstgelegenen Fenster (IP 1) der Nachbarliegenschaft, das in einer Distanz von etwa 12.35 m vom Schacht liegt, auf einen Beurteilungspegel von 46 dBA in den Nachtstunden und von 46 dBA am Tag, womit die Planungswerte in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III eingehalten seien (AS 0166 ff. im Aktenverzeichnis der Stadt Solothurn vom 12. Juli 2018). Der Lärmschutznachweis vom 28. März 2017 für das Lüftungssystem kommt zum Schluss, dass mit Schalldämpfern problemlos die für die Nacht geltenden Planungswerte für die

nächstgelegenen Fenster sowohl der Wohnungen des Leisttraktes wie der Nachbarliegenschaft eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden (Mittelungspegel max. 33 dBA, AS 0109 ff. im erwähnten Aktenverzeichnis). Knapp erreicht wird dieser Mittelungspegel theoretisch einzig bei einem Fenster der Wohnung im 1. OG des Leisttrakts über der Terrasse (AS 0139). Aus der zugehörigen Lärmkarte (Beilage 7 zum Nachweis, AS 0140) zeigt sich, dass die Immissionswerte bei den Fenstern der Nachbarliegenschaft im Mittel unter 30 dBA liegen, also auch in der Nacht praktisch nicht hörbar sind, entspricht das doch etwa dem Geräusch einer tickenden Armbanduhr, eines Flüsterns oder von leichtem Wind ([https://www.hug-technik.com/inhalt/ta/schallpegel\\_laermpegel.html](https://www.hug-technik.com/inhalt/ta/schallpegel_laermpegel.html), abgerufen am 30. Juli 2019). Im Lärmschutznachweis vom 30. März 2017 schliesslich (AS 0099 ff.) wird eine gesamthafte maximale gerechnete Lärmimmission für das nächstgelegene Fenster der Nachbarliegenschaft von 49.3 dBA in der Nacht und von 48.1 dBA am Tag ausgewiesen, was etwa den normalen Geräuschen einer ruhigen Wohnung oder von leiser Radiomusik entspricht (a.a.O). Das Amt für Umwelt bestätigte in seinem Schreiben vom 3. Mai 2017 an die Stadt, dass die Lärmberechnungen der MJB Bauphysik + Akustik AG vollständig und nachvollziehbar seien. Mit den aufgezeigten nötigen Schalldämpfern sei die Schlussfolgerung, dass die Planungswerte eingehalten würden, korrekt. Die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung seien eingehalten (AS 0059 f.).

An der Beurteilung der kantonalen Fachstelle zu zweifeln besteht kein Anlass. Die Baubehörde, welche die vorgeschlagenen entsprechenden Schalldämpfer in den Kanälen des Lüftungssystems als Auflage verfügt hat, ist zu Recht davon ausgegangen, dass die Lärmschutzvorschriften eingehalten werden. Zu Recht hat sie auch Art. 40 LSV angewendet, welcher vorschreibt, dass die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen anhand der Belastungsgrenzwerte nach den Anhängen zu beurteilen sind, und festgestellt, dass nach Art. 40 Abs. 2 LSV die Summe gleichartiger Lärmimmissionen zu beurteilen sind, wenn sie von mehreren Anlagen erzeugt werden, wobei das für die Planungswerte bei neuen ortsfesten Anlagen nicht gelte. Die Bauherrin hat hier sogar nachgewiesen, dass die Summe der gleichartigen mehreren Lärmquellen der 3 Anlagen den Planungswert in der Nacht unterschreitet. Der Einwand des Beschwerdeführers, die Planer seien «nur» von einer Nachttemperatur von 30° ausgegangen übersieht, wie die Beschwerdegegnerin zu Recht festhält, dass es in Solothurn noch nie durchschnittliche Nachttemperaturen von 30° gab und wohl auch in überschaubarer Zeit trotz Erwärmung nicht geben wird. Einzelne Nachtstunden, in welchen die Temperatur 30° erreicht, was in den Hitzeperioden im Sommer durchaus möglich ist, ändern am Ergebnis der Lärmberechnung nichts, da mit den durchschnittlichen Temperaturen gerechnet wird. Die Kritik in der Beschwerde (BS 18), dass im Nachweis betreffend Lüftung nicht aufgezeigt sei, wie die Pegel konkret zu reduzieren seien, trifft nicht zu, ist vielmehr aktenwidrig. Im Lärmschutznachweis vom 28. März 2017 ist konkret pro Gerät bzw. Raum genannt, um wieviel der Schalleistungspegel beim Einlass und beim Austritt zu reduzieren ist (AS 0110 f.).

### **E. 3.7**

Letztlich macht der Beschwerdeführer vor allem geltend, der Lärmschutznachweis genüge nicht, weil der Lärm, welchen die Gäste auf der Terrasse des Restaurants bzw. im Garten des Innenhofes verursachen, nicht mitberücksichtigt sei. Auch dazu hat sich bereits die Vorinstanz in ihrem Bewilligungsentscheid geäußert (oben Erw. 3.6) und festgehalten, dass nach Art. 40 Abs. 2 LSV eben nur gleichartige Lärmimmissionen gemeinsam beurteilt

werden müssten, Art. 40 Abs. 2 LSV also eben gerade nicht greife, weil nach heutigem Kenntnisstand der Wissenschaft noch nicht möglich sei, Kombinationsbelastungen gesamtheitlich zu beurteilen. Die bauliche Ausgestaltung sowie die Nutzung der Terrasse seien bereits rechtskräftig mit den beiden Bauentscheiden der Stadt Solothurn vom 29. April 2014 und vom 3. Februar 2015 sowie den beiden Urteilen des Verwaltungsgerichts vom 11. Mai 2015 geregelt worden (Erw. 1.4, S. 7 des Bauentscheides vom 8. August 2017, AS 0019).

Wie das Verwaltungsgericht bereits im Parallelverfahren VWBES.2017.163 (in Erw. 3.2) zur Gestaltung und Nutzung des Innenhofes festgehalten hat, steht fest, dass

«der Betrieb der Restaurantterrasse schon lange bewilligt ist, und zwar sowohl baupolizeilich wie gastgewerblich. Nach den Akten besteht die Restaurantterrasse im Innenhof in der heutigen Form seit dem Jahr 2001. Im ersten Einsprache- und Beschwerdeverfahren war die Restaurantterrasse bestehender Bestandteil des ■ unterdessen rechtskräftig bewilligten ■ Bauprojekts zum Umbau des Hotels Krone und des Leisttraktes, wie aus den bereits (oben in Erw. 2.2) angerufenen Bau- und Ausführungsplänen eindeutig hervorgeht. Dass die Terrasse und ihr Betrieb bestehender Bestandteil des Bauprojekts waren, geht auch aus dem zwischen den damaligen Parteien vor Verwaltungsgericht geschlossenen Vergleich hervor, in welchem die Restaurantterrasse bzw. deren Möblierung, wenn auch nur am Rande, explizit Thema war (vgl. Ziff. 1.4 des Vergleiches vom 4. Mai 2015). Mit Verfügung 40007312 vom 1. Mai 2017 wurde dem neuen Betriebsverantwortlichen des Hotels und Restaurants La Couronne u.a. für die Aussenwirtschaft die Betriebsbewilligung nach § 9 Abs. 1 WAG (Gesetz über Wirtschaft und Arbeit, BGS 940.11) erteilt (Akten Verwaltungsgericht, Eingang vom 16. Mai 2017). Auch diese Bewilligung entsprach der vor dem Umbau geltenden Bewilligung, hat sich doch in Bezug auf das Ausmass der bewirteten Fläche nichts verändert.»

Es besteht keine Veranlassung, auf diese Beurteilung hier zurückzukommen, zumal der Beschwerdeführer in jenem Verfahren ja ebenfalls als Beschwerdeführer involviert war und, wie dargelegt, im Vergleich die bestehende Terrasse akzeptiert hat. Die zusätzlichen Emissionen der dort noch nicht bewilligten technischen Anlagen halten sogar gesamthaft die Planungswerte in der Nacht ein, sind also effektiv praktisch nicht hörbar. Gerade während den relativ kurzen Betriebszeiten der Terrasse, nämlich im Sommerhalbjahr zu den Essenszeiten über Mittag und am Abend, sind sie nicht (zusätzlich) hörbar, da die Geräusche der Gäste und der Bedienung auf der Terrasse diese erfahrungsgemäss übertönen.

Schliesslich ist auch hier festzuhalten, dass das Argument, die Lärmbeurteilung sei nun wegen dieser zusätzlichen technischen Anlagen neu und gesamthaft nochmals vorzunehmen, gegen Treu und Glauben erhoben wird, an welchen Grundsatz auch Private gebunden sind (Art. 5 Abs. 2 der Solothurnischen Kantonsverfassung, BGS 111.1), nachdem der Beschwerdeführer die von der Restaurantterrasse ausgehenden Geräusche im Vergleich akzeptiert hat, zumal er damals für seine Umtriebe entschädigt worden ist, und die zusätzlichen Emissionen nicht geeignet sind, die Nachtruhe zu stören.

Und endlich ist auch hier festzuhalten, dass das vom Beschwerdeführer eingeholte Lärmgutachten von falschen Annahmen sowohl hinsichtlich der Nutzungsart, der Personenanzahl und der Nutzungszeit ausgeht und vernachlässigt, dass der Grossteil der Fenster zum Hof bzw. zur Terrasse zu gewerblich genutzten Räumen gehört, welche abends

und nachts ohnehin nicht störungsanfällig sind. Darauf könnte nicht abgestellt werden.

Beschwerden wegen der Geräusche von der Terrasse in den gut zehn Jahren der Betriebszeit sind im Übrigen keine bekannt, sodass auch unter diesem Gesichtspunkt keine Veranlassung bestand, nochmals eine Lärmbeurteilung vorzunehmen. Wie die Baubehörde in ihrem Bewilligungsentscheid zur Nutzung des Innenhofes (vom 4. April 2017) zu Recht festhielt, besteht bei einer Änderung der Verhältnisse oder bei nachträglich während des Betriebes festgestellten Lärmproblemen ■ «bei berechtigten Klagen aus der Nachbarschaft» ■ immer noch die Möglichkeit, den Lärm dann tatsächlich zu messen, zu beurteilen und allfällig notwendige Beschränkungen anzuordnen. Die Behörde hat dies in ihrem damaligen Entscheid sogar als Auflage (Ziff. 3.3) festgehalten.

4. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1'000.00 festzusetzen sind.

Der Beschwerdeführer hat zudem den privaten Beschwerdegegnern Parteientschädigungen zu bezahlen. Die Genossenschaft Baseltor als Betreiberin des Hotels macht für einen Aufwand von knapp 6 Stunden eine Entschädigung von CHF 1'588.05 (inkl. pauschaler Auslagen von CHF 53.00 und MWSt) geltend, was angemessen scheint. Die Swiss Prime Anlagestiftung macht für einen Aufwand von total gut 9 Stunden eine Entschädigung von CHF 2'994.20 (inkl. Auslagen und MWSt) geltend, was ebenfalls angemessen scheint und deshalb zuzusprechen ist.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A. \_\_\_ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'000.00 zu bezahlen.

3. Der Beschwerdeführer hat der Genossenschaft Baseltor, Solothurn, eine Parteientschädigung von CHF 1'588.05 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

4. Der Beschwerdeführer hat der Swiss Prime Anlagestiftung, Olten, eine Parteientschädigung von CHF 2'994.20 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

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

Der Vizepräsident

Stöckli

Die Gerichtsschreiberin

Droeser

**E. 4**

Mit Eingabe vom 24. April 2017 erhob der Nachbar Einsprache gegen die Bauvorhaben und verlangte zudem ein sofortiges Nutzungsverbot für die bereits erstellten Anlagen(teile). Zugleich verlangte er eine weitere Frist von einem Monat für eine Ergänzung seiner Einsprache.

#### **E. 5**

Am 3. Mai 2017 bestätigte das Amt für Umwelt, dass die geplanten Anlagen der Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik zusammen die Lärmschutzvorschriften einhielten, wie im Lärmschutznachweis aufgezeigt. Unter der Voraussetzung, dass die im Lärmschutznachweis vorgesehenen Schalldämpfer korrekt in den Lüftungen eingebaut würden, seien die Planungswerte sowohl am Tag wie in der Nacht eingehalten.

#### **E. 6**

In einer umfangreichen Einspracheergänzung vom 5. Mai 2017 machte der Nachbar geltend, die Lärmschutznachweise seien nicht korrekt und zudem sei ein Klimaschutznachweis bzw. ein Klimaschutzgutachten für den gesamten Innenhof mit Garten und Terrasse einzuholen, ebenso ein rechtsgenügender Lärmschutznachweis für den gesamten Innenhof mit Garten und Terrasse.

#### **E. 7**

Am 26. Mai 2017 ersuchte die Bauherrin um Abweisung der Einsprache und der beantragten vorsorglichen Massnahmen.

#### **E. 8**

Mit Bauentscheid vom 8. August 2017 wies die Baukommission der Stadt Solothurn die Einsprache ab und erteilte die Baubewilligung für die Projektänderung. Am 4. September 2017 erfolgte eine berichtigte Ausfertigung.

#### **E. 9**

Gegen die Baubewilligung erhob der Nachbar am 28. August 2017 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Anträgen, der Bauentscheid sei wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Normen und privater Rechte aufzuheben (Ziff. 1), es sei die Rechtswidrigkeit der bereits erstellten Anlagen festzustellen und der Rückbau anzuordnen (Ziff. 2) und es sei die Baubehörde der Stadt Solothurn anzuweisen, einen Lärmschutznachweis bzw. ein Lärmgutachten für den gesamten Innenhof mit Garten und Terrasse einzuholen (Ziff. 3). Gleichzeitig stellte er die Verfahrensanhänge, das Beschwerdeverfahren sei zu sistieren und ihm nachher eine Frist von 30 Tagen zur weiteren Begründung der Beschwerde einzuräumen.

#### **E. 10**

Die Gegenparteien wie die Vorinstanz erklärten sich mit der Sistierung einverstanden, worauf das Verfahren vorerst bis Ende Oktober 2017, sodann mit weiteren Verfügungen bis Ende April 2018 sistiert wurde, ebenso wie das parallel geführte Verfahren zur Umgestaltung des Innenhofes (VWBES.2017.163).

#### **E. 11**

Am 30. April 2018 erklärte der Nachbar und Beschwerdeführer, dass die Vergleichsverhandlungen gescheitert seien und verlangte ■ auch in diesem Verfahren, wie bereits im Parallelverfahren betreffend Umgestaltung und Nutzung des Innenhofes

(VWBES.2017.163) ■ ein einstweiliges Nutzungsverbot für den gesamten Innenhof mit Garten und Terrasse, was mit Verfügung des Instruktionsrichters vom 7. Mai 2018 abgelehnt wurde.

#### **E. 12**

In der ergänzenden Beschwerdebegründung vom 19. Juni 2018 verlangte der Beschwerdeführer zusätzlich wiederum einen Klimaschutznachweis.

#### **E. 13**

Die Stadt und die Bauherrin stellten je am 12. Juli 2018 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Den gleichen Antrag stellte am 2. August 2018 die Betreiberin des Hotels.

#### **E. 14**

Am 8. Oktober 2018 liess sich der Beschwerdeführer nochmals vernehmen. Schliesslich reichte er am 6. März 2019 noch eine weitere Eingabe ein. Auf den Inhalt der Beschwerde, der Stellungnahmen und der weiteren Eingaben wird, soweit notwendig, in den folgenden Erwägungen eingegangen.

### **II.**

1.1 Die Beschwerde an das Verwaltungsgericht gegen den Einspracheentscheid der Baubehörde der Stadt Solothurn vom 8. August 2017 datiert vom 28. August 2017 und wurde gleichentags der Post übergeben. Sie ist unter Berücksichtigung des Zustelltdatums vom 16. August 2017 rechtzeitig eingereicht worden, weil sich die Frist nach der Regel von § 9 VRG (Verwaltungsrechtspflegegesetz, BGS 124.11) bis zum nächsten Werktag verlängerte.

1.2 Die Beschwerde ist das zulässige Rechtsmittel, das Verwaltungsgericht ist auf Grund von § 2 Abs. 4 KBV (Kantonale Bauverordnung, BGS 711.61) zuständige Beschwerdeinstanz. Der Beschwerdeführer ist als benachbarter Grundeigentümer und abgewiesener Einsprecher betroffen und daher zur Beschwerde legitimiert.

2. Das von der Stadt schliesslich bewilligte Baugesuch sieht vor, dass das Untergeschoss unter der Küche, den Kühlräumen und der Terrasse, in welchem sich die Technikräume (Heizung, Kälteerzeugung, Wäscherei, Elektrohauptverteilung) sowie die Kellerräume zu den Wohnungen im Leisttrakt befinden, mit einer separaten, vom Hotel und den Gewerbe- und Wohnräumen im Leisttrakt unabhängigen Lüftung versehen wird. Die Zuluft wird in einem Bodenschacht in der nordwestlichen Terrassenecke gefasst und die Fortluft durch eine alte Fensteröffnung unter der Terrasse westwärts in den Innenhof geblasen (Baubeschrieb Nachtragsgesuch vom 29. März 2017 AS 0108 im Aktenverzeichnis der Stadt Solothurn vom 12. Juli 2018; Beschrieb Lüftung Technische Räume UG, AS 0133 ff. im erwähnten Aktenverzeichnis; Ausführungsplan Untergeschoss 1:50 vom 15. September 2015, mit Ausführungsplanung Lüftung Gruner Roschi AG vom 17. Dezember 2015, rev. 21. März 2017 [Versatz Aussenluftfassung], Plan-Nr. 6705.00, 401 D; AS 0141 und 0142 im erwähnten Aktenverzeichnis). In einem in das Terrain eingelassenen betonierten Bodenschacht unter der neuen Treppe, die von der Terrasse in den Innenhof führt, sollen zudem der Rückkühler für die Kälteerzeugung und das Splitgerät für die Kühlung des Serverraums zu liegen kommen. Der Schacht soll zudem mit einem Gitterrost abgedeckt werden (Ergänzung zum Baugesuch 136/2013, Rückkühler/Splitgerät, Südansicht sowie West- und Nordansicht, je vom 7. März 2017, AS 0161 und 0162, Baubeschrieb vom 14.

März 2017, AS 0164 im Aktenverzeichnis).

3. Die Baubehörde hat sich in ihrem Bewilligungsentscheid mit den Argumenten des Beschwerdeführers im Einspracheverfahren ausführlich auseinandergesetzt und diese allesamt verworfen.

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