

# **SO\_GERICHTE VWBES.2018.309 vom 3. April 2019**

SO Obergericht, 2019-04-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2018.309](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2018.309)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2018.309 du 3 avril 2019

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2018.309 del 3 aprile 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Am 8. September 2016 stellte die Eleven Management GmbH beim Stadtbauamt Solothurn in Bezug auf die Liegenschaften GB Solothurn Nrn. 2176, 2817 und 846 (Poststrasse 1, 3 und 5) eine Anfrage betreffend Umnutzung des bisherigen Verkaufsladens in ein Eventlokal. Die drei erwähnten Liegenschaften stehen im Eigentum der Genossenschaft Landi RESO, Solothurn. Gemäss Zonenplan der Stadt Solothurn vom 19. Juni/28. August 2001 (vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 573 vom 19. März 2002) liegen die Grundstücke in der Kernzone geschlossene Bauweise, 5-geschossig (Kg5). Gemäss § 37 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Solothurn sind in den Kernzonen öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Zone ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die drei Liegenschaften sind zusammengebaut und grenzen an einen Bahndamm (Westen), an die Aare (Süden), an den Postplatz (Osten) und an einen Parkplatz (Norden).

Mit Entscheid vom 27. September 2016 beurteilte die Baukommission der Stadt Solothurn im Rahmen der Voranfrage ein solches Lokal in der Kernzone als zonenkonform. Sie stellte eine Bewilligung der Öffnungszeiten (Donnerstag: 17 bis 00.30 Uhr, Freitag und Samstag: 22 bis 4 Uhr, Sonntag 11 bis 20 Uhr) in Aussicht, falls die Lärmschutzbestimmungen eingehalten würden, was mit einem Lärmgutachten nachzuweisen sei. Zudem müsse die Gesuchstellerin den Nachweis für die erforderliche Anzahl an Parkplätzen erbringen.

### **E. 1.1**

Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Abs. 1 des Gesetzes über die Gerichtsorganisation [GO, BGS 125.12] bzw. § 2 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung [KBV, BGS 711.61]).

Die Beschwerdeführer sind als Nachbarn und als Verfügungsadressaten durch den angefochtenen Entscheid berührt; einer näheren Prüfung bedarf indes das aktuelle und praktische Interesse der Beschwerdeführer. Die Eleven Management GmbH hat vor dem Verwaltungsgericht erklärt, an ihrem Bauvorhaben - ungeachtet des inzwischen neu abgeschlossenen Mietvertrages zwischen der Landi RESO und der L.\_\_\_\_ - festzuhalten (vgl. Sachverhalt Ziff. 8). Auch wenn kurzfristig eine Realisation des hier zu beurteilenden Bauvorhabens wohl nicht in Frage kommt, besteht aus Sicht der Beschwerdeführer ein Interesse an der Beurteilung der Rechtmässigkeit dieses Bauvorhabens, da nicht auszuschliessen ist, dass die heute bestehenden Mietverhältnisse in absehbarer Zeit aufgrund neuer Umstände wieder in Frage gestellt werden könnten. Im Ergebnis ist das aktuelle und praktische Interesse der Beschwerdeführer an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zu bejahen, weshalb sie zur Beschwerde legitimiert sind (vgl.

§ 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11]; Urteil VWBES.2017.479 des Verwaltungsgerichts vom 26. Februar 2018 E. 1). Auf die Beschwerde ist damit grundsätzlich einzutreten.

### **E. 1.2**

Nicht einzutreten ist auf die formellen Anträge, wonach die angefochtene Verfügung vom 12. Juli 2018 bzw. die Rechnungen den Beschwerdeführern (1) und (2) im vorinstanzlichen Verfahren gesondert zuzustellen sei. Die Vorinstanz hat den angefochtenen Entscheid nachträglich den Beschwerdeführern (1) und (2) eröffnet. Diese haben in der Folge Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben, aber den einverlangten Kostenvorschuss nicht einbezahlt. Das Verwaltungsgericht ist deshalb mit Urteil vom 19. September 2018 auf die Beschwerden von J.\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_ bzw. I.\_\_\_\_ nicht eingetreten (vgl. Sachverhalt Ziff. 6 und 9).

### **E. 1.3**

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann nach § 67bis Abs. 1 VRG eine Verletzung von kantonalem oder Bundesrecht, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens geltend gemacht werden, ebenso eine unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts.

2. Die Beschwerdeführer rügen im Wesentlichen, die Baubewilligung für das umstrittene Bauvorhaben dürfe nicht erteilt werden, da sie «sich nicht mit dem Wohnen vertragen [ ] und die typischen Belästigungen vor allem durch Sekundärimmissionen wie Nachtruhestörung in bedeutendem Ausmass, Littering und Vandalismus nach sich ziehen werde». Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, das gültige Zonenreglement werde verletzt. Sinngemäss rügen die Beschwerdeführer damit, das geplante Bauvorhaben sei nicht zonenkonform. Zudem werde mit dem vorinstanzlichen Entscheid auch die Lärmschutzverordnung «ausgehebelt». Schliesslich machen die Beschwerdeführer in Bezug auf das Reinigungs- und Entsorgungskonzept «unter Berufung auf Art. 684 ZGB» geltend, die Vorinstanzen würden billigend in Kauf nehmen, dass die Anwohnerschaft und die Gemeinde Aufwände und Schäden zu tragen habe, die von den Gästen des geplanten Lokals verursacht würden.

3. Im Folgenden ist zunächst zu prüfen, ob das Umbauvorhaben grundsätzlich zonenkonform ist bzw. gegen die Lärmschutzvorschriften verstösst.

### **E. 2**

Am 19. Juni 2017 reichte die Eleven Management GmbH ein Baugesuch für die Umnutzung der Liegenschaften GB Solothurn Nrn. 2176, 2817 und 846 vom bisherigen Verkaufsladen in ein Eventlokal mit den notwendigen baulichen Massnahmen ein. Das Gesuch enthielt u.a. einen Projektbeschrieb, ein Betriebskonzept sowie ein Verkehrs- und Parkkonzept (alle mit Datum vom 19. Juni 2017). Weiter lagen dem Gesuch eine Beurteilung der Parkierungslösung durch die Y.\_\_\_\_ AG vom 29. Mai 2017 und ein Lärmgutachten der Z.\_\_\_\_ AG vom 15. Mai 2017 bei. Gemäss den eingereichten Unterlagen beabsichtigt die Gesuchstellerin im mittleren Bereich des Erdgeschosses ein Eventlokal einzubauen (Fläche ca. 330 m<sup>2</sup>, wovon der eigentliche Eventraum 170 m<sup>2</sup> einnehmen wird). Das Programm soll eine breite Palette von Firmenevents über Hochzeiten bis Discos/Partys umfassen. Aufgrund der beschränkten Parkierungsmöglichkeiten auf dem eigenen Areal

strebt die Gesuchstellerin gemäss dem Verkehrs- und Parkkonzept eine Ersatzlösung Innenstadt bzw. den Nachweis über die zu erstellenden Parkfelder in Form einer Beteiligung am Gemeinschaftsunternehmen Parking AG an. Das eingereichte Lärmgutachten kommt sodann zum Schluss, dass die Grenzwerte für die verschiedenen Lärmarten gemäss Vollzugshilfe ■Cercle Bruit■ eingehalten werden können.

### **E. 3**

Das Baugesuch lag vom 13. bis 27. Juli 2017 öffentlich auf. Es gingen insgesamt 17 Einsprachen ein, darunter auch die Einsprachen von (1) I. \_\_\_\_, (2) J. \_\_\_\_, K. \_\_\_\_, sowie (3) A. \_\_\_\_, B. \_\_\_\_, C. \_\_\_\_, D. \_\_\_\_, E. \_\_\_\_, F. \_\_\_\_, G. \_\_\_\_. Mit Bauentscheid vom 16. Januar 2018 hiess die Baukommission die Einsprachen teilweise gut und bewilligte das Baugesuch mit Bedingungen und Auflagen. U.a. verwehrt die Baukommission die von der Bauherrschaft beantragte Ausnahmegewilligung für die Verlängerung der Öffnungszeiten am Donnerstag bis 4 Uhr.

#### **E. 3.1**

Das Bauvorhaben liegt gemäss dem gültigen Zonenplan der Stadt Solothurn vom 19. Juni/28. August 2001 (vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 573 vom 19. März 2002) in der Kernzone geschlossene Bauweise, 5-geschossig (Kg5). Gemäss § 37 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Solothurn sind in den Kernzonen öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Zone ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die drei Liegenschaften sind zusammengebaut und grenzen an einen Bahndamm (Westen), an die Aare (Süden), an den Postplatz (Osten) und an einen Parkplatz (Norden).

#### **E. 3.2**

Die zulässige Nutzung der Zone richtet sich auch nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1). Dieses unterteilt in § 29 PBG die Bauzone namentlich in Wohnzonen, Kernzonen, Gewerbebezonen, Industriezonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Nach § 31 Abs. 1 PBG umfassen Kernzonen Ortsteile, die als Zentren bereits bestehen (Zentrumszonen) oder neu gebildet werden sollen. Es sind dort öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und ■ je nach Typologie der Zone ■ nicht störende oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig (§ 31 Abs. 2 PBG). Es können in Kernzonen sodann besondere Vorschriften erlassen werden, namentlich zur Sicherung einer angemessenen Durchmischung von Nutzungen (§ 31 Abs. 3 PBG). Das vorliegende Bauvorhaben liegt folglich nutzungsmässig in einer Kernzone gemäss dem kantonalen Recht (vgl. SOG 2007 Nr. 15 E. 2a).

#### **E. 3.3**

Die Zonenkonformität einer Nutzung in der Kernzone ist praxisgemäss nach funktionalen Gesichtspunkten zu bestimmen, wobei eine typisierte, den allgemeinen Erfahrungen entsprechende Abgrenzung zu finden ist (SOG 2007 Nr. 15 E. 2a mit Hinweis auf SOG 1996 Nr. 29). Abzustellen ist auf eine abstrakte Immissionsbeurteilung, also auf durchschnittliche objektivierte Bedingungen. Eine Nutzung ist in einer Kernzone auszuschliessen, wenn sie typischerweise Belästigungen zur Folge hat, die über das hinausgehen, was mit einer gemischten Nutzung verträglich ist. Die zugelassenen Betriebe müssen sich auch mit dem Wohnen vertragen. Es ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben zu einer Kategorie von Gewerben gehört, die aufgrund der allgemeinen Erfahrung stören. Es muss aufgrund der allgemeinen Erfahrungen antizipiert werden, welches Ausmass an

Immissionen der in Frage stehende Betrieb in Zukunft möglicherweise verursachen wird (SOG 2007 Nr. 15 E. 2a).

### **E. 3.4**

S. 36).

### **E. 3.5**

Die eidgenössische Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) soll vor schädlichem und lästigem Lärm schützen. Sie regelt u.a. die Begrenzung von Aussenlärmemissionen, die beim Betrieb neuer und bestehender Anlagen erzeugt werden (Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a LSV). In den Anhängen der LSV hat der Bundesrat Belastungsgrenzwerte für den Schutz der Bevölkerung vor Lärm festgelegt. Diese Werte sind nach Art der Lärmquelle und für verschiedene Empfindlichkeitsstufen in den einzelnen Nutzungszonen für Tag und Nacht differenziert ausgestaltet. Gemäss § 18 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung des Kantons Solothurn (LSV-SO, BGS 812.61) erfolgt die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe im Rahmen der Nutzungsplanung der Gemeinden. Der Gemeinderat hat für die Kernzone die Empfindlichkeitsstufe in der Nutzungsplanung festgelegt. Es gilt in der Kernzone die Empfindlichkeitsstufe III. Gemäss Ziff. 2 des Anhangs 6 zur LSV gilt für die Empfindlichkeitsstufe III der Planungswert von 60 dB(A) am Tag bzw. von 50 dB(A) in der Nacht. Die Empfindlichkeitsstufe III gilt gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen).

### **E. 3.6**

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid zu Recht ausgeführt, dass die Grenzwerte gemäss LSV nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auf typischen Industrie- und Gewerbelärm zugeschnitten sind und daher auf Gaststätten, Diskotheken und ähnliche Betriebe, deren Lärmimmissionen überwiegend durch menschliches Verhalten verursacht werden (z.B. Unterhaltungen der Gäste, Lachen, Klirren von Geschirr und Gläsern), nicht oder jedenfalls nicht unmittelbar angewendet werden können. Sodann zeichnet sich gemäss Bundesgericht menschlicher Lärm durch seinen Informationsgehalt aus, der stark störend wirken kann, sich in Belastungsgrenzwerten aber nicht niederschlägt (BGE 123 II 325 E. 4d/aa S. 333).

Weiter hat das Bundesgericht zum Problem der schädlichen Einwirkungen, die von öffentlichen Einrichtungen ausgehen, festgehalten, dass der durch die Kundschaft eines Betriebs verursachte Lärm während der Nacht grundsätzlich höchstens geringfügige Störung verursachen dürfe (BGE 137 II 30 E. 3.4 S. 36; 130 II 32 E. 2.2 S. 36 mit Hinweisen). Im Rahmen dieser Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung zu berücksichtigen. Unter Umständen können fachlich genügend abgestützte private Richtlinien wie namentlich die von der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute («Cercle Bruit») herausgegebene Vollzugshilfe zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung im Zusammenhang mit dem Betrieb öffentlicher Lokale eine Entscheidungshilfe bieten (BGE 137 II 30 E.

### **E. 3.7**

Die Vorinstanz hat die oben dargelegte Rechtsprechung korrekt dargelegt und auf den vorliegenden Fall angewandt:

### **E. 3.7.1**

Aufgrund der Zuordnung der konkreten Nutzungszone in die Empfindlichkeitsstufe III («mässig störende Gewerbebetriebe»; vgl. Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV) hat der Gemeinderat die Festlegung der Nutzung im Zonenreglement («nicht störende Gewerbebetriebe») konkretisiert, weshalb das umstrittene Eventlokal in Sachen Lärmbelastung einem mässig störenden Betrieb zu entsprechen hat. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer wird damit weder das gültige Zonenreglement verletzt noch die LSV «ausgehebelt». Es kann auf E. 3.10 des angefochtenen Entscheids verwiesen werden.

### **E. 3.7.2**

Die Vorinstanzen und das Lärmgutachten der Z. \_\_ AG vom 15. Mai 2017 stellen zu Recht auf die Vollzugshilfe des Cercle Bruit ab (vgl. E. 3.6 hiervor). Danach ist mangels Besucher-Parkplätzen vor Ort nicht mit relevanten Immissionen aufgrund von Parkplatzlärm (Cercle Bruit S. 10) und dementsprechend auch nicht aufgrund der Verkehrserzeugung (Cercle Bruit S. 11) auf die Nachbarschaft zu rechnen. Ebenso scheint das Risiko von relevantem Parkplatzsuchverkehr sehr gering. Weiter ist das Gutachten zum Schluss gekommen, dass bei den Immissionspunkten 1 und 2 (Attikawohnungen) die Immissionswerte deutlich unter dem Planungswert von 50 dB(A) in der Nacht liegen (Lärmgutachten S. 13).

### **E. 3.7.3**

Die Angaben im Gutachten sind schlüssig und nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanzen auf das Gutachten abstellen und von einer Einhaltung der LRV ausgehen durften. Dieses Gutachten bildet sodann integrierenden Bestandteil der Baubewilligung und ist damit für die (allfällige) Ausführung des Bauvorhabens verbindlich. Sollte sich nach Inbetriebnahme des umstrittenen Eventlokals zeigen, dass die Grenzwerte der LRV überschritten würden, so wäre mit baupolizeilichen Massnahmen dagegen vorzugehen. Vorliegend geht es um einzig die Prüfung, ob das Bauvorhaben und der entsprechende Betrieb bewilligungsfähig sind.

### **E. 3.7.4**

Die Beschwerdeführer machen dagegen geltend, dass das geplante Eventlokal sich nicht «mit dem Wohnen verträglich» und «typische Belästigungen vor allem durch Sekundärmissionen wie Nachtruhestörung in bedeutendem Ausmass, Littering und Vandalismus» nach sich ziehen werde. Ihre Nachtruhe würde dauerhaft und in erheblichen Ausmass gestört. Die Vorinstanz gebe «einer ganzen Gewerbesparte einen Freipass» und es stelle sich die Frage, «wann und in welcher Form der Schutz der Nachtruhe in Solothurn überhaupt noch einklagbar wäre».

Mit ihren pauschalen Einwendungen bringen die Beschwerdeführer nichts Neues vor. Sie blenden zudem aus, dass die von ihr vorgebrachten Befürchtungen bereits von der Baubehörde in ihrem Entscheid berücksichtigt wurden, indem in der Baubewilligung gestützt auf die Interessenabwägung, welche die Behörde durchaus und richtig vorgenommen hat, Auflagen verfügt wurden, die genau der Verhinderung von übermässigem Lärm dienen und eine erhebliche Störung der Allgemeinheit bzw. der Umgebung verhindern wollen. Es gehört im Übrigen zum Wesen einer Prognose, dass keine abschliessenden Werte festgehalten, sondern nur die vorgenommenen Annahmen auf ihre Plausibilität geprüft werden können (Urteil VWBES.2018.78 des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2018 E. 7.4).

Wie das Verwaltungsgericht sodann kürzlich in einem Fall, der eine Aussenwirtschaft in einem Gastrobetrieb im Zentrum der Stadt Olten betraf (Urteil VWBES.2018.78 des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2018), ausgeführt hat, mutet es etwas weltfremd an, in der Innenstadt (im vorliegenden Fall in der Nähe einer dicht befahrenen Bahnlinie und mitten in der lebendigen Solothurner Altstadt bzw. am Postplatz in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Gastro- und Unterhaltungsbetrieben) spezielle Ruhebedürfnisse befriedigen zu wollen.

### **E. 3.7.5**

Soweit die Beschwerdeführer schliesslich auf BGE 126 III 223 und Art. 684 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB, SR 210) Bezug nehmen und darlegen, bei regelmässigen Lärmimmissionen über der Weckschwelle nach Mitternacht könne nicht geschlossen werden, die Wohnbevölkerung sei in ihrem Wohlbefinden, das namentlich eine im Wesentlichen ungestörte Nachtruhe voraussetze, nicht bedeutend beeinträchtigt, kann ihnen nicht gefolgt werden. So betraf BGE 126 III 223 eine Hotelbar in einem ländlichen Dorfkern (Dorfkernzone II) und ist damit nicht einschlägig für die vorliegende Situation in einem Stadtzentrum mit zahlreichen Unterhaltungsmöglichkeiten und Gastrobetrieben. Zudem war eine Immissionsklage gemäss Art. 684 ZGB zu beurteilen. Der privatrechtliche und der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz stehen an sich selbstständig nebeneinander, was ein Abstellen auf das öffentlich-rechtlich Zulässige im Rahmen des privatrechtlichen Immissionsschutzes (und umgekehrt) von vornherein ausschliesst (BGE 126 III 223 E. 3c S. 226).

### **E. 3.7.6**

Daraus folgt, dass die Zonenkonformität des geplanten Eventlokals in der Kernzone zu bejahen ist und sich die Beschwerde in Bezug auf diesen Punkt als unbegründet erweist.

### **E. 4**

Gegen diesen Entscheid der Baukommission erhoben (1) I.\_\_\_\_, (2) J.\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_ sowie (3) A.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_, D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_, F.\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_ Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement. Sie beantragten im Wesentlichen, das Baugesuch sei nicht zu bewilligen, eventualiter seien zusätzlich zu den von der Baukommission angeordneten Massnahmen weitere Massnahmen anzuordnen, die insbesondere die Sekundärimmissionen in Bezug auf Lärm, Littering und Parksuchverkehr weiter eindämmten.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführer führen weiter aus, die Bauherren würden auf der «noch nicht rechtsverbindlichen Ortsplanungsrevision» aufbauen und das geplante Eventlokal wäre «in der Poleposition der geplanten Gastrozone A». Diese Rügen zielen an der Sache vorbei. Die Vorinstanzen haben das geplante Bauvorhaben gestützt auf den rechtsgültigen Zonenplan bzw. das Bau- und Zonenreglement (vgl. E. 3.1 hiervor) beurteilt. Inwiefern hier kantonales oder Bundesrecht verletzt sein soll, ist nicht ersichtlich.

#### **E. 4.2**

Soweit die Beschwerdeführer das Reinigungskonzept sinngemäss als ungenügend rügen («damit wird billigend in Kauf genommen, dass die Anwohnerschaft und die Gemeinde Aufwände und Schäden zu tragen hat, die von den Gästen des Lokals verursacht werden»), kann ihnen nicht gefolgt werden. Dazu hat die Vorinstanz alles Wesentliche ausgeführt. So hat die Baukommission im Entscheid vom 16. Januar 2018 das Entsorgungs- und

Reinigungskonzept vom 1. September 2017 als verbindlich erklärt (Auflage zur Bewilligung). Der Perimeter umfasst auch den Steg an der Aare unter der Eisenbahnbrücke und ist ■ unter dem Blickwinkel einer Verletzung von kantonalem oder Bundesrecht ■ nicht zu beanstanden.

#### **E. 4.3**

Die übrigen Ausführungen der Beschwerdeführer beschränken sich auf eine allgemeine Beschreibung der aus ihrer Sicht negativen Auswirkungen von Nachtlokalen in der Stadt Solothurn (Alkohol, Drogen, Abfall, Sprayereien, etc.) sowie auf Hinweise zu städtischen Anlässen (Märetfescht) bzw. Kulturlokalen (Kofmehl). Diese Ausführungen vermögen indes nicht aufzuzeigen, inwiefern das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben konkret kantonales oder Bundesrecht verletzen soll.

5. Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen (§ 77 VRG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 und 3 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO, SR 271]). Diese sind einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'100.00 festzusetzen. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Zudem haben die Beschwerdeführer die durch Rechtsanwalt Tobias Jakob vertretene Beschwerdegegnerin für das Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit zu entschädigen. Die Beschwerdegegnerin hat im vorliegenden Verfahren nur zwei kurze Stellungnahmen eingereicht, weshalb die von den Beschwerdeführern auszurichtende Parteientschädigung pauschal auf CHF 600.00 (inkl. Auslagen und MWST) festzusetzen ist.

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'100.00, unter solidarischer Haftbarkeit, zu bezahlen.
3. Die Beschwerdeführer haben der Eleven Management GmbH eine Parteientschädigung von pauschal CHF 600.00 (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

Die Präsidentin

Scherrer Reber

Die Gerichtsschreiberin

Droeser

Das vorliegende Urteil wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C\_230/2019 vom 18. November 2019 bestätigt.

## **E. 5**

Mit Verfügung vom 12. Juli 2018 wies das Bau- und Justizdepartement die Beschwerden ab, auferlegte die Verfahrenskosten von total Fr. 2■400.-- den Beschwerdeführern (1) bis (3) und sprach der Eleven Management GmbH eine Parteientschädigung zu. Zur Begründung führte das Department im Wesentlichen aus, mangels Besucher-Parkplätzen sei nicht mit relevanten Immissionen aufgrund von Parkplatzlärm zu rechnen. Auch das Risiko von relevantem Parkplatzsuchverkehr scheine sehr gering. Weiter führte das Department aus, das geplante Eventlokal werde die in der Empfindlichkeitsstufe III zulässigen Emissionen nicht übersteigen und sei deshalb, weil mit dem Eventlokal auch keine ideellen Emissionen verbunden seien, zonenkonform.

## **E. 6**

Mit Eingabe vom 25. Juli 2018 erhoben A.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_, D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_, F.\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_ (im Folgenden: Beschwerdeführer), alle vertreten durch A.\_\_\_\_, Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragen in formeller Hinsicht, die angefochtene Verfügung vom 12. Juli 2018 bzw. die Rechnungen sei den Beschwerdeführern (1) und (2) im vorinstanzlichen Verfahren gesondert zuzustellen. In materieller Hinsicht beantragen sie, die Baubewilligung für das am 13. Juli 2017 publizierte Bauvorhaben sei nicht zu erteilen, auch nicht mit den im Bauentscheid ausgeführten Auflagen. Eventualiter seien zu den von der Baukommission angeordneten Auflagen weitere Massnahmen zu verordnen, die insbesondere die Sekundärimmissionen in Bezug auf Lärm, Littering und Parksuchverkehr weiter eindämmten.

Mit Eingaben vom 14. August bzw. 15. August 2018 erhoben sodann J.\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_ bzw. I.\_\_\_\_ Beschwerde an das Verwaltungsgericht gegen die Verfügung vom 12. Juli 2018.

## **E. 7**

Mit Schreiben vom 24. August 2018 beantragte das Bau- und Justizdepartement, die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung verwies es auf den angefochtenen Entscheid vom 12. Juli 2018.

## **E. 8**

Mit Schreiben vom 6. September 2018 verzichtete die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn auf eine Vernehmlassung und verwies vollumfänglich auf die ausführlichen Darlegungen des Bau- und Justizdepartementes.

## **E. 9**

Mit Urteil vom 19. September 2018 trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerden von J.\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_ bzw. I.\_\_\_\_ nicht ein, da die einverlangten Kostenvorschüsse nicht geleistet wurden.

## **E. 10**

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2018 teilte die Genossenschaft Landi RESO, Solothurn, als Eigentümerin der Liegenschaften GB Solothurn Nrn. 2176, 2817 und 846 mit, dass mit der L.\_\_\_\_ ein längerfristiger Mietvertrag bestehe und eine vorzeitige Vertragsauflösung oder ■änderung nur im gegenseitigen Einverständnis möglich sei. Bis heute gebe es keine Anzeichen, dass dies von Seiten der L.\_\_\_\_ erwünscht wäre. Was die Zukunft im ■schnellebigen Wirtschaftszeitalter■ bringe, wüsste sie aber nicht. Mit Schreiben vom 5. November 2018 erklärt die Eleven Management GmbH, am umstrittenen Bauvorhaben

festhalten zu wollen. Sie habe als Bauherrin weiterhin ein Interesse (und einen Anspruch) an der Bewilligung ihres Eventlokals.

II.

**E. 15**

E. 2b). Ebenso zutreffend ist der Schluss der Vorinstanzen, wonach im vorliegenden Fall der Innenlärm per se von aussen nicht wahrnehmbar ist bzw. dessen Ausbreitung nach aussen mit baulichen/technischen Massnahmen ohne Weiteres begrenzt oder sogar weitgehend vermieden werden kann. Damit sind hier in erster Linie die Aussenimmissionen zu beurteilen, die dem Eventlokal zugeschrieben werden können und müssen. Darunter fallen praxisgemäss auch Lärmimmissionen ausserhalb des Gebäudes bzw. Betriebsareals (BGE 123 II 325 E. 4a/bb S. 328).

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