

SO_GERICHTE VWBES.2018.490 vom 13. Dezember 2019

SO Obergericht, 2019-12-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2018.490

FR: SO_GERICHTE VWBES.2018.490 du 13 décembre 2019

IT: SO_GERICHTE VWBES.2018.490 del 13 dicembre 2019

Erwägungen

E. 1

Am 26. Juni 2007 reichte das Hochbauamt des Kantons Solothurn (nachfolgend Hochbauamt genannt) ein Baugesuch betreffend Zwischennutzung des Kapuzinerklosters auf GB Solothurn Nr. 187 ein. Das damalige Konzept sah im Sinne einer Übergangslösung vor, das Refektorium, die Kirche und Teile des Gartens der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, indem diese für unterschiedliche Anlässe wie z.B. Konzerte, Hochzeitsapéros oder Jubiläumsfeiern vermietet werden sollten.

Die Eigentümerin eines anstossenden Grundstücks (GB Solothurn Nr. 195) erhob Einsprache gegen das Vorhaben. Im Verlaufe des Bewilligungsverfahrens kam es zu einer Einigung zwischen den Parteien. Gestützt auf die Vereinbarung vom 7. September 2007 zwischen der Einsprecherin und dem Baugesuchsteller bewilligte das Stadtbauamt das Baugesuch mit Entscheid vom 14. September 2007 unter Auflagen und Bedingungen. Die in der Vereinbarung getroffenen Nutzungsbeschränkungen bildeten dabei integrierenden Bestandteil der Baubewilligung (Aktenverzeichnis der Stadt Solothurn vom 7. März 2019, pag. 247 f.).

E. 1.1

Anfechtungsobjekt ist der Entscheid der Baukommission der Stadt Solothurn vom 4. Dezember 2018. Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann beim Bau- und Justizdepartement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden (§ 2 Abs. 3 Kantonale Bauverordnung [KBV, BGS 711.61]). Wenn der Staat als Partei am Verfahren beteiligt ist, amtiert das Baudepartement nicht als Beschwerdeinstanz; an seine Stelle tritt das Verwaltungsgericht (§ 2 Abs. 4 KBV). Demnach ist ■ entgegen der Rechtsmittelbelehrung ■ das Verwaltungsgericht zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde direkt zuständig.

E. 1.2

Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Der Kanton Solothurn als Bauherr und Grundeigentümer des betroffenen Grundstücks GB Solothurn Nr. 187 ist vom vorinstanzlichen Entscheid, in welchem sein Gesuch um Bewilligung einer Nutzungserweiterung abgewiesen wurde, besonders berührt und deshalb unbestrittenermassen zur Beschwerde legitimiert, das Hochbauamt gemäss RRB Nr. 2019/148 vom 28. Januar 2019 zur Vertretung ermächtigt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.3

Obwohl formal in der ersten Beschwerdeschrift nur die Aufhebung von Ziff. IV. 1.1 des Bauentscheides beantragt wurde, in welchem die Einsprachen hinsichtlich der gerügten

fehlenden Zonenkonformität gutgeheissen wurden, nicht jedoch die Verweigerung der Baubewilligung, verfügt unter Ziff. IV. 2.1 des Entscheides, ist der ganze Entscheid als angefochten anzusehen, wurde doch unter Ziff. 2 der Rechtbegehren explizit beantragt, die verlangte Nutzungserweiterung zu bewilligen, und zwar alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Da die Beschwerdeschrift von einem juristischen Laien verfasst wurde, wäre es überspitzt formalistisch, die nachträgliche formale Erweiterung als ein nicht zulässiges neues Begehren im Sinne von § 68 Abs. 3 VRG (Verwaltungsrechtspflegegesetz, BGS 124.11) zu behandeln.

2. Die Baubehörde begründet ihren abschlägigen Entscheid im Wesentlichen damit, dass eine gewerbsmässige und gewinnorientierte Nutzung in einer Wohnzone zwar nicht per se ausgeschlossen sei, sich die beantragte Nutzungserweiterung des Kapuzinerklosters indessen als nicht zonenkonform erweise. Ein Restaurationsbetrieb mit täglichen Betriebszeiten von 9 bis 22 Uhr, integrierter Lebensmittelproduktion und -verarbeitung, dem Produkteverkauf und der (weiterhin) möglichen Vermietung von Räumen und wesentlich vergrössertem Aussengelände habe bereits zu den normalen Zeiten zwangsläufig eine Steigerung von Immissionen zur Folge, sei es durch den zu erwartenden, vermehrten Publikumsverkehr, den Anstieg von Lieferungs- und Entsorgungsfahrten (Getränke, Lebensmittel) sowie allfälligen Suchverkehr. Selbst der eigene Produktions- bzw. Verarbeitungsbetrieb dürfte eine neue Lärmquelle darstellen, wenn voraussichtlich auch nur in einem beschränkten Mass. Ein Jahreskontingent von 35 Aussenanlässen, was einer Zunahme von jährlich 10 Anlässen entspreche, vermöge dem Ruhebedürfnis einer Wohnzone nicht mehr gerecht zu werden. Dass gewerbsmässige Anlässe, die der breiten Bevölkerung offenstehen sollten, in der Regel entsprechend beworben würden, liege in der Natur der Sache. Dadurch lasse sich der zu erwartende Publikumsverkehr aber schlicht nicht mehr abschätzen und folglich keine günstige Prognose in Bezug auf den Lärm stellen. Derartige Immissionen würden über das zumutbare Mass einer Wohnzone hinausgehen. Überdies erschienen auch die vorgeschlagenen Massnahmen zur Lärmbegrenzung kaum realistisch. Die Parkierungsproblematik beispielsweise liesse sich nicht durch den Verweis auf bestehende Parkhäuser lösen. Und wenn der Gesuchsteller auf den überwiegenden Fussgängerverkehr hinweise, verkenne er, dass auch dieser im beantragten Nutzungsausmass nicht zu unterschätzenden Aussenlärm verursache, welcher sich um 22 Uhr nicht einzig mit der Verlegung des Anlasses ins Gebäudeinnere einstellen lasse. Als Beispiele seien hier die Raucher erwähnt, die sich weiterhin draussen aufhalten würden oder auch nur die kommenden und gehenden Gäste. Zu berücksichtigen wäre sodann auch der Umstand, dass sich das Kapuzinerkloster unter kantonalem Denkmalschutz befinde und nicht ohne weiteres Auflagen hinsichtlich schallschutztechnischer oder ähnlicher Massnahmen möglich wären. So erscheine fraglich, welche Massnahmen zum Schutz der Wohnnutzung überhaupt getroffen werden könnten. Mit der Bewilligung der Nutzung im beantragten Ausmass würde der Rahmen des Zulässigen gesprengt. Gleiches gelte im Übrigen auch in Bezug auf die damit einhergehende Auswirkung auf die Erschliessung.

3. Der Beschwerdeführer bringt zunächst vor, die Vorinstanz habe sein rechtliches Gehör verletzt, indem sie mit keinem Wort begründet habe, inwiefern allfällige Immissionen zu laut wären, um als übermässig und nicht zonenkonform zu gelten. Sodann sei der angefochtene Entscheid zum Teil gar nicht oder nicht in genügender Weise begründet.

E. 2

Mit Baugesuch vom 26. September 2017 gelangte der Verein Kapuzinerkloster Solothurn an die Baukommission und ersuchte um Bewilligung einer erweiterten Zwischennutzung des Kapuzinerklosters, nämlich für nachhaltige Lebensmittelproduktion, Verkauf im Klosterladen, Catering-Angebot für öffentliche Institutionen und Private, Betrieb eines Klostercafés sowie die Durchführung von Anlässen, jeweils in Kombination mit sozialem Engagement. Mehrere Einsprecher beantragten die Nichterteilung der Baubewilligung wegen fehlender Zonenkonformität. Mit Verfügung vom 3. Januar 2018 wurde das Verfahren infolge Gegenstandslosigkeit abgeschlossen, nachdem die Bauherrschaft den Verzicht auf das Baugesuch erklärt hatte.

E. 3

Am 21. Dezember 2017 reichte das Hochbauamt für den Kanton Solothurn als Grundeigentümer ein neuerliches Baugesuch für eine Nutzungserweiterung ein. Beantragt wurde ■ in Abweichung zur rechtsgültigen Baubewilligung, welche einzig die private Nutzung zulässt ■ eine Bewilligung für die gewerbsmässig gastronomische und kulturelle Nutzung. Sodann wurde eine Erweiterung der Betriebszeiten beantragt. Vorgesehen war in Bezug auf die Küche ein mobiler Betriebseinrichtungscontainer im rückwärtigen Teil der Klosteranlage. Hingegen sollten die Örtlichkeiten, Nutzungseinschränkungen, Erschliessungen, Zugänge, Parkierung, WC-Anlagen und Behindertenzugänglichkeit im Sinne der bisherigen Baubewilligung bestehen bleiben.

E. 3.1

Die aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fliessende Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, verlangt nicht, dass diese sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr genügt es, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 136 I 184 E. 2.2.1 S. 188; BGE 134 I 83 E. 4.1 S. 88; BGE 133 III 439 E. 3.3 S. 445; je mit Hinweisen). Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht (oder hier die Behörde) hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt (vgl. BGE 142 III 433, E. 4.3.2 mit weiteren Hinweisen). Öffentlich-rechtliche Körperschaften können sich auf den Gehörsanspruch berufen, soweit sie sich auf dem Boden des Privatrechts bewegen oder sich gegen Verletzung ihrer Autonomie oder Bestandegarantie zur Wehr setzen (vgl. Gerold Steinmann in: Bernhard Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, Kommentar, Zürich/St. Gallen 2008, N 8 zu Art. 29).

E. 3.2

Der Kanton Solothurn bewegt sich in der vorliegenden Angelegenheit als Grundeigentümer, Bauherr und Gesuchsteller auf dem Boden des Privatrechts, weshalb er eine Verletzung des Gehörsanspruchs rügen kann. Die Baubehörde hat in ihrem Entscheid erwogen, unabhängig davon, welche konkreten Einwirkungen das Vorhaben auf die Nachbarschaft habe, sei zunächst in abstrakter Weise zu beurteilen, ob mit der betroffenen Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden seien, die über das hinausgingen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden sei. Aus Erwägung 8.4.2. des angefochtenen Entscheids ist klar ersichtlich, aus welchen Gründen die Baubehörde die geplante Nutzungserweiterung als nicht zonenkonform erachtet. Dem Beschwerdeführer war es denn auch möglich, den Entscheid beim Verwaltungsgericht anzufechten. Es wird sodann im angefochtenen Entscheid explizit darauf hingewiesen, dass auf weitergehende Ausführungen hinsichtlich

der konkreten Immissionen und eine Auseinandersetzung mit den diesbezüglichen Einwänden der Einsprecher verzichtet werde. Dieses Vorgehen erscheint beim Verneinen des funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Vorhaben und der Wohnzone durchaus sinnvoll. Es liegt jedenfalls eine nachvollziehbare und anfechtbare Entscheidungsbegründung vor. Die Rüge der Gehörsverletzung erweist sich damit als unbegründet.

E. 4

Während der Publikationsfrist vom 25. Januar 2018 bis 8. Februar 2018 gingen vier Einsprachen ein, darunter eine Sammeleinsprache von 14 Anwohnern.

E. 4.1

Nach Art. 22 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG haben Bauten und Anlagen dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone zu entsprechen. Es ist Sache des kantonalen bzw. kommunalen Bau- und Planungsrechts zu bestimmen, welche Nutzungen in einer bestimmten Zone zulässig sind (Urteil des Bundesgerichts 1C_499/2014 vom 25. März 2015, E. 4.3).

E. 4.2

Das Areal des Kapuzinerklosters liegt gemäss Zonenplan der Stadt Solothurn (genehmigt vom Regierungsrat am 19. März 2002) in der Ensembleschutzzone. Gemäss § 46 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Solothurn vom 26. Juni 1984 (nachfolgend BZR genannt) dient die Ensembleschutzzone in Ergänzung zu bestehenden Schutzverfügungen und -bestimmungen dem Schutz von Ortsbildern, historischen Stätten sowie der Umgebung geschützter Bauten. Gemäss § 49 BZR richtet sich die jeweils zulässige Nutzung bestehender Bauwerke nach den Bestimmungen der Wohnzone (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe).

E. 4.3

In Wohnzonen sind neben Wohnbauten nur nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der Zone angepasst sind (§ 30 Planungs- und Baugesetz [PBG, BGS 711.1]; ebenso § 40 BZR).

E. 4.4

Wohnzonen sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Die Wohnnutzung kann in erster Linie als eine Reihe verschiedener Zwecke und Tätigkeiten beschrieben werden, zu denen etwa Erholung, Schlafen, Essen und Hausarbeit gezählt werden. Darüber hinaus werden der Wohnnutzung auch Räume für Freizeitbeschäftigung und andere Nutzungen zugerechnet, sofern diese einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen (Bernhard Waldmann/Peter Hänni: Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 25 zu Art. 22 RPG).

E. 4.5

Neben den Wohnbauten und den damit zusammenhängenden Nutzungen sind auch nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Die Zonenkonformität solcher Betriebe setzt allerdings regelmässig voraus, dass zwischen dem geplanten Betrieb und der Wohnnutzung ein funktionaler Zusammenhang besteht und dass die in der Umgebung verursachten Immissionen nicht übermässig sind. Der erforderliche funktionale Zusammenhang zur Wohnnutzung wird für jene (gewerblichen) Einrichtungen bejaht, deren Betrieb der Befriedigung der täglichen Bedürfnisse der Quartierbewohner dient. Ob das beantragte

Bauprojekt einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweist, wird in abstrakter Weise anhand der Eigenschaften des jeweiligen Betriebstyps einerseits und dem Charakter der in Frage stehenden Wohnzone geprüft. Damit können sich auch Gewerbebetriebe als zonenwidrig erweisen, die zwar konkret keine oder keine nennenswerten Immissionen verursachen, die aber funktional in Widerspruch zum Zweck der Wohnzone stehen. Auch die immissionsbezogene Beurteilung eines Bauvorhabens in der Wohnzone erfolgt zunächst immer rein abstrakt, d.h. losgelöst von den konkreten Einwirkungen in der Nachbarschaft. Entscheidend ist dabei, ob mit der betroffenen Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, a.a.O., N 26 zu Art. 22 RPG).

5. Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid zunächst eine zutreffende Gegenüberstellung der im Jahr 2007 bewilligten Zwischennutzung des Kapuzinerklosters mit der geplanten Nutzungserweiterung vorgenommen. Die entsprechende Passage im angefochtenen Entscheid (pag. 67) lautet wie folgt:

Aussenbereich ■ Betriebszeiten, Anzahl Anlässe und Besucherbeschränkungen

Zum heutigen Zeitpunkt sind im Aussenbereich jährlich maximal 25 Anlässe bis 22 Uhr bewilligt, danach hat zwingend eine Verlegung ins Gebäudeinnere zu erfolgen (Refektorium und Kirche). Die Betriebszeiten im Aussenbereich von jeweils täglich von 9 Uhr bis 22 Uhr unterscheiden sich einzig dadurch, dass neu eine zusätzliche Schranke für den Beginn morgens ab 9 Uhr vorgesehen ist. Bereits die geltende Bewilligung lässt abendliche Anlässe bis 22 Uhr zu.

Aktuell ist die Nutzung räumlich auf die Südwest-Seite des Gartens und das «Berceau» beschränkt und soll neu mehr oder weniger auf den gesamten Aussenbereich ausgedehnt werden. Ferner sollen die Aussenaktivitäten auf insgesamt 35 Anlässe pro Jahr gesteigert werden, jeweils zeitlich beschränkt bis 22 Uhr. In Bezug auf die Anzahl zulässiger Personen richtet sich das Gesuch nach der Gültigkeit der bestehenden Bewilligung: Bis 18 Uhr dürfen maximal 100 Personen, danach maximal 50 Personen den Aussenbereich nutzen.

Innenbereich ■ Betriebszeiten, Anzahl Anlässe und Besucherbeschränkungen

Der bis anhin auf das Refektorium und die Kirche reduzierte Innenbereich soll ebenfalls erweitert und künftig auch die Nutzung des Innenhofs, der Küche sowie des östlich gelegenen Arkadengangs möglich sein. Für die Bereiche sollen im Vergleich zu den Aussenbereichen eine unbeschränkte Anzahl Anlässe zulässig sein, wobei Betriebszeiten von jeweils täglich 9 Uhr bis 24 Uhr beantragt werden. In Weiterführung der bisherigen Bewilligung soll die Besucherzahl auf maximal 100 Personen in der Kirche und 50 Personen im Refektorium limitiert bleiben und eine höhere Besucherzahl bewilligungspflichtig sein.

Lebensmittelproduktion und -verkauf

Zusätzlich zu den vergrösserten Aussen- und Innenbereichen und der erhöhten Anzahl Anlässe sollen (bei Vorliegen entsprechender Bewilligungen) die Aussenräume hauptsächlich zur Lebensmittelproduktion genutzt werden können und die Produkte nach interner Verarbeitung in einem eigenen Laden verkauft werden können.

E. 5

Mit Beschluss vom 3. April 2018 lehnte die Baukommission den Sistierungsantrag des Hochbauamtes ab und wies das Baugesuch zur Vervollständigung und Ergänzung bzw. Korrektur an den gesuchstellenden Kanton zurück. Nachdem das Hochbauamt ein Betriebskonzept und einen Übersichtsplan nachgereicht hatte, erfolgte vom 17. Mai 2018 bis am 4. Juni 2018 die 2. Baupublikation.

E. 5.1

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich vorliegend weiterhin um eine Zwischennutzung des Klosters handelt, nachdem die Kapuziner dessen Betrieb im Frühjahr 2003 eingestellt haben. Da sich noch keines der bisher in Aussicht genommenen Projekte ■ wie z.B. neue Wohnnutzung, Hotelanlage mit Spa ■ verwirklichen liess, dauert die Zwischennutzung weiter. Aus dem Betriebskonzept ist ersichtlich, dass die Örtlichkeiten nach wie vor grösstenteils zu privaten Zwecken vermietet werden sollen (z.B. Hochzeiten, Taufen, Apéros, etc.). Zugleich soll neu die gewerbmässige Nutzung möglich sein, namentlich um das staatliche Haushaltsbudget etwa zu entlasten. Vorgesehen sind neben den erwähnten privaten Anlässen auch gastronomische und kulturelle Anlässe wie Matinéés, Vorträge, stilles Gewerbe und Konzerte in der Kirche. Weiter sollen traditionelle landwirtschaftliche Erzeugnisse im Sinne einer Manufaktur verarbeitet und verkauft werden. Die Erweiterung von bisher 25 auf neu 35 Aussenanlässen entspricht einer prozentualen Zunahme von 40%, was für sich alleine betrachtet nicht unwesentlich erscheint. Die Vorinstanz hat indes ausser Acht gelassen, dass die Aussenanlässe nur etwa 10% aller Anlässe eines Kalenderjahres ausmachen, vermutungsweise grösstenteils auf die Sommermonate beschränkt. Während der überwiegenden Zeit des Jahres finden einzig im Innenbereich Anlässe statt. Die Vorinstanz legt nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern mit der geplanten Erweiterung des Aussenbereichs zusätzliche problematische Lärmimmissionen zu erwarten sind. Zu bedenken ist einerseits, dass der Aussenbereich tendenziell nur bei trockenen und warmen Wetterverhältnissen wirklich genutzt wird. Andererseits ist der Aussenbereich aufgrund der Klostermauern von der Umgebung etwas abgeschirmt. Gemäss Betriebskonzept sind im Aussenbereich lärmemittierende Veranstaltungen und Darbietungen generell unzulässig, sofern sie sich technischer Hilfsmittel bedienen oder den Lärmpegel eines klassischen Kammermusikensembles überschreiten. In den grün und rot schraffierten Bereichen (vgl. Übersichtsplan pag. 183 f.) sind der Einsatz von störenden Musikanlagen oder Musikverstärkern, etc. untersagt. Aufgrund dieser Massnahmen wird die Lärmbelastung weiter vermindert. Eine lärmässig relevante Änderung in der Nutzung ist aufgrund von lediglich 10 zusätzlichen Aussenanlässen pro Jahr bei grundsätzlich gleichbleibender personeller Beschränkung pro Anlass nicht erkennbar. Gleiches gilt auch für die neu vorgesehene Produktion und den Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen. Bereits die gegenwärtige Nutzung des Kapuzinerklosters beschränkt sich weder auf die üblichen Ladenöffnungszeiten noch auf das Gebäudeinnere.

E. 5.2

Hinsichtlich des Publikumsverkehrs übersieht die Vorinstanz, dass sich gegenüber der Situation, wie sie sich im jetzigen Zeitpunkt präsentiert, grundsätzlich nichts ändert, zumal trotz gewerblicher Nutzung immer noch von derselben maximal erlaubten Besucherzahl auszugehen ist. Das Verwaltungsgericht hat im Zusammenhang mit der Kulturfabrik Kofmehl, in welcher etwa zehnmal mehr Besucher Platz finden, in seinem Urteil VWBES.2011.74 vom 6. Juli 2012 ausgeführt, die zeitweise auftretenden Lärmimmissionen der heimkehrenden Besucherinnen und Besucher sei nicht direkt mit der

Anzahl der zulässigen Grossanlässe verknüpft, sondern, wie sich gezeigt habe, mehr mit der Art dieser Anlässe, und zwar sowohl der Grossanlässe wie auch der mittleren. Je nach angezogenem Publikum sei eher mit gelegentlichem Lärm bei der Heimkehr zu rechnen (E. 10.d). So verhält es sich auch hier: Es kommt weniger auf die Anzahl der Anlässe, sondern vielmehr auf das Zielpublikum der Anlässe an. Nach den bisherigen Erfahrungen, soweit bekannt, ist bei Anlässen im Kloster nicht mit alkoholisierten Jugendlichen zu rechnen, welche sich nach Mitternacht auf dem Heimweg gelegentlich lautstark bemerkbar machen. Mit Blick darauf kann der städtischen Baubehörde nicht gefolgt werden, wenn sie pauschal ausführt, aufgrund der geplanten Nutzungserweiterung lasse sich der zu erwartende Publikumsverkehr ■ und damit der mögliche Lärm ■ nicht mehr abschätzen. Sodann ist unklar, ob das bisher zulässige Kontingent von 25 Aussenanlässen bisher überhaupt ausgeschöpft worden ist und welche Anlässe allenfalls zu Lärmproblemen geführt haben.

E. 5.3

Das Betriebskonzept sieht vor, dass die Parkierung auf den öffentlichen Parkplätzen bzw. in den öffentlichen Parkhäusern stattfinden soll (pag. 180). Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerdebegründung aus, dass Besucher aus der Region mehrheitlich den öffentlichen Verkehr nutzen würden. Das Kapuzinerkloster sei mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut zu erreichen. Er weist auf die umliegenden Parkhäuser Bieltor mit 443 Parkplätzen, Baseltor mit 463 Parkplätzen und Berntor mit 339 Parkplätzen hin. Es gebe keinen Grund, wonach die Besucher des Kapuzinerklosters in dieser Hinsicht anders handeln würden, als die anderen Besucher der in der Ensembleschutzzone liegenden und als zonenkonform bewilligten Veranstaltungen. Erfahrungsgemäss bestehen grosse Schwankungen im Besucherandrang. Die Annahme des Beschwerdeführers, wonach sich der Publikumsverkehr vorwiegend auf den Fussgängerverkehr zwischen dem grossen Parkplatz beim «Lidl» (ehemals «Solo-Markt») und den öffentlichen Parkhäusern beschränkt, erscheint nachvollziehbar. Sodann sind gerade für Messen, Ausstellungen oder andere Veranstaltungen, die tagsüber stattfinden, die öffentlichen Verkehrsmittel eine mögliche Alternative, da die Besucher weder auf dem Hin- noch auf dem Rückweg schweres Gepäck oder Einkäufe mit sich tragen müssen (Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt VD.2016.51 vom 10. August 2017, E. 3.4.4). Das Betriebskonzept hält fest, dass der vom Grundeigentümer beauftragte Hauswart die jeweiligen Veranstalter entsprechend über die Parkierungssituation informiert.

Zwar hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass es bei gewissen Anlässen mit grösserem Besucherandrang zu gewissen Unannehmlichkeiten für die Anwohner gekommen ist. So haben Besucher des Kapuzinerklosters im Loretoquartier parkiert, wodurch die beschränkt vorhandenen öffentlichen Parkfelder für die Anwohner nicht mehr zur Verfügung gestanden sind. Auch das wilde Parkieren vor dem Areal ist in den Akten mit Fotos dokumentiert (vgl. pag. 159 ff./144 ff.). Weshalb es im Zuge der gewerblichen Nutzung vermehrt zu Suchverkehr im Quartier kommen wird, so die Einsprecher, ist allerdings nicht ersichtlich. Es ist auch nicht zu erwarten, dass sich der Anteil der motorisierten Besucher gegenüber denjenigen, welche das Kapuzinerkloster zu Fuss, mit dem Fahrrad oder mit dem öffentlichen Verkehr erreichen, aufgrund der gewerblichen Nutzung wesentlich verändert. Zusammen mit dem Umstand, dass es sich vorliegend nach wie vor um eine Zwischennutzung des Kapuzinerklosters handelt und noch nicht geklärt sein dürfte, wie die Nutzung auf lange Sicht konkret aussehen soll, erweist sich das Verkehrskonzept als ausreichend.

E. 5.4

Der Beschwerdeführer argumentiert, im Bereich der Chantier-Riedholzschanze, welche ebenfalls in der Ensembleschutzzone liege, würden jährlich während mindestens 30 Tagen verschiedenste Anlässe stattfinden, die extrem lärm- und publikumsintensiv seien (wie HESO, Biertage, Oktoberfest, Bike-Days etc). Zu diesen Veranstaltungen würden nicht nur Besucher aus der Region, sondern aus der ganzen Schweiz und aus dem Ausland kommen. Bei diesen Grossveranstaltungen handle es sich um reine Gewerbenutzungen, ohne Bezug zur Wohnnutzung, und obwohl diese für die Anwohner zumindest teilweise mit starken Immissionen verbunden seien, würden diese regelmässig bewilligt. Auch der Konzertsaal und das Kunstmuseum lägen in derselben Ensembleschutzzone wie das Kloster, und auch beim Konzertsaal fänden regelmässig Veranstaltungen mit grossem Publikumsverkehr statt.

E. 5.5

Zwar sind sowohl der Konzertsaal wie das Areal um die Reithalle zweifellos verkehrsmässig besser erschlossen als das Kapuzinerkloster und die nächsten bewohnten Häuser liegen etwas weiter von der Quelle der Immissionen entfernt. Aber im Grundsatz ist dem Beschwerdeführer Recht zu geben: Wenn in derselben Zone distanzmässig nicht weit weg vom Kloster erheblich intensivere rein gewerbsmässige Nutzungen zulässig sind, kann die vom Eigentümer beantragte geringe Nutzungserweiterung nicht pauschal mit der Begründung der fehlenden Zonenkonformität wegen zunehmenden Immissionen verneint werden. Die gewerbsmässige Nutzung der Liegenschaft kann öffentlich-rechtlich nicht untersagt werden, und ein Restaurationsbetrieb mit täglichen Betriebszeiten von 9 bis 22 Uhr mit integrierter Produktion von Lebensmitteln, sprengt den Rahmen dessen, was in einer Wohnzone als gewerbliche Nutzung üblich ist, nicht. Bis vor kurzer Zeit gab es auch in der Stadt Solothurn in Wohnzonen beispielsweise verschiedene Bäckereien, welche diesem Zweck dienten, und Quartierrestaurants existieren auch heute noch mehrere, auch solche mit Gartenwirtschaft und mit kulturellen Veranstaltungen.

E. 5.6

Ob einzelne der geplanten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten an andern baupolizeilichen Voraussetzungen scheitern, ist bisher von der Baubehörde nicht geprüft worden (Erw. Ziff. 8.6 des vorinstanzlichen Entscheides). Zu dieser ergänzenden Prüfung sowie zur Prüfung allfällig notwendiger Auflagen ist das Bauvorhaben deshalb an die Baubehörde zurückzuweisen.

6. Die im früheren Verfahren geschlossene zivilrechtliche Vereinbarung zwischen einer Anwohnerin und dem Grundeigentümer, welche zur Bestandteil der noch geltenden Baubewilligung erklärt wurde, und die eine gewerbliche Nutzung vollständig auszuschliessen scheint, hindert das neue Bau- bzw. Umnutzungsgesuch nicht. Ob sie zivilrechtlich durchsetzbar wäre, ist hier mangels Zuständigkeit nicht zu prüfen. Festzuhalten ist höchstens, dass sie bisher offenbar nicht so verstanden oder nicht eingehalten wurde, fanden doch in all den Jahren, was gerichtsnotorisch ist, regelmässig messeähnliche Verkaufsveranstaltungen (Advent im Kloster, Authentica) statt.

7. Die Beschwerde erweist sich somit als begründet; sie ist gutzuheissen: Der Entscheid vom 4. Dezember 2018 der Baukommission der Stadt Solothurn ist aufzuheben und die Sache an die Baubehörde zu neuem Entscheid zurückzuweisen.

8. Bei diesem Ausgang sind die Verfahrenskosten, die auf CHF 1'500.00 festzusetzen sind, von den Beschwerdegegnern (Nr. 2 bis 7) zu gleichen Teilen, nämlich je CHF 250.00, zu

tragen. Im selben Verhältnis haben sie auch die Parteientschädigung an den Kanton, der als privater Grundeigentümer im Verfahren handelt, durch eine Anwältin vertreten und deshalb anspruchsberechtigt ist, zu tragen; die Parteientschädigung ist in Anlehnung an den geltend gemachten Aufwand auf pauschal CHF 8'400.00 festzulegen. Die Stadt ist aufgrund des Behördenprivilegs von der Kostenpflicht befreit (§ 77 Abs. 2 VRG).

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen: Die Verfügung vom 4. Dezember 2018 der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn (Baukommission) wird aufgehoben.
2. Die Akten gehen zu neuem Entscheid zurück an die Baukommission der Stadt Solothurn.
3. Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten von CHF 1'500.00 sind von den Beschwerdegegnern A.____, B.____, C.____, D.____, E.____ sowie F.____ und Mitbeteiligte zu gleichen Teilen, je CHF 250.00, zu tragen, unter solidarischer Haftbarkeit für den ganzen Betrag.
4. Die Beschwerdegegner A.____, B.____, C.____, D.____, E.____ sowie F.____ und Mitbeteiligte haben dem Kanton Solothurn zu gleichen Teilen, je CHF 1'400.00, eine Parteientschädigung von total CHF 8'400.00 zu bezahlen, unter solidarischer Haftbarkeit für den ganzen Betrag.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlichrechtlichen 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

Gottesman

E. 6

Mit Eingaben vom 30. Mai 2018 bzw. 4. Juni 2018 hielten A.____ bzw. E.____, v.d. Rechtsanwalt Markus Reber, an ihren Einsprachen fest und beantragten die Abweisung des Baugesuchs.

Am 2. Juni 2018 reichte D.____ ein als «Einsprache/Anregung» betitelttes Schreiben gegen das Bauvorhaben ein, wobei sie einzig das fehlende Parkplatzkonzept bemängelte.

Bezüglich der Sammeleinsprache hielten 9 Anwohner an der Einsprache fest und beantragten mit Schreiben vom 11. Juni 2018, das Baugesuch sei abzuweisen und die Vorschriften bezüglich Baugespann seien durchzusetzen. Sobald das Baugespann ordentlich errichtet sei, sei den Einsprechern durch die Baubehörde eine zusätzliche Frist zur Ergänzung ihrer Einsprache zu gewähren.

E. 7

Am 25. Juni 2018 fand eine Besprechung des Hochbauamtes mit diversen Einsprechern und weiteren involvierten Personen statt.

E. 8

Nach einem doppelten Schriftenwechsel fällte die Baukommission der Stadt Solothurn am 4. Dezember 2018 folgenden Entscheid:

IV. Entscheid

ProcapFr. 501.35

TotalFr. 851.35

E. 9

Gegen diesen Entscheid wandte sich der Kanton Solothurn, vertreten durch das Hochbauamt (nachfolgend Beschwerdeführer genannt), mit Beschwerde vom 20. Dezember 2018 an das Verwaltungsgericht und stellte die Rechtsbegehren, Ziff. IV.1.1 des Bauentscheids der Baukommission der Stadt Solothurn vom 4.12.2018 sei aufzuheben und die beantragte Nutzungserweiterung (Erweiterung der nutzbaren Aussen- und Innenfläche, Lebensmittelproduktion und -verarbeitung, Führen eines gastronomischen Betriebs) sei zu bewilligen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz.

E. 10

Die zwischenzeitlich vom Beschwerdeführer mandatierte Rechtsvertreterin, Rechtsanwältin Gabriella Flückiger, bestätigte im Rahmen der Beschwerdebegründung vom 18. Februar 2019 die gestellten Rechtsbegehren und beantragte zusätzlich die Aufhebung von Ziff. IV.2.1 des angefochtenen Entscheides.

E. 11

Mit Vernehmlassung vom 7. März 2019 nahm die Baukommission der Stadt Solothurn Stellung zur Beschwerde und beantragte deren Abweisung unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

E. 12

In ihrer Eingabe vom 11. März 2019 wiederholte und bekräftigte D.____, was sie bereits in früheren Eingaben geltend gemacht hat.

A.____, vertreten durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys, nahm am 1. April 2019 Stellung zur Beschwerde und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Eventualiter sei das Baugesuch zur Beurteilung an die Baukommission zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

F.____ und 6 weitere Anwohner, alle nun vertreten durch G.____, liessen sich mit Eingabe vom 1. April 2019 zur Beschwerde vernehmen und beantragten, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

E.____, vertreten durch Rechtsanwalt Markus Reber, äusserte sich am 8. April 2019 zur Beschwerde und liess beantragen, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten sei, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschwerdeführers.

E. 13

Der Beschwerdeführer replizierte am 29. April 2019.

E. 14

Auf die Ausführungen der Parteien wird, soweit für die Entscheidungsfindung wesentlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II.

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