

SO_GERICHTE VWBES.2019.256 vom 11. Mai 2020

SO Obergericht, 2020-05-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2019.256

FR: SO_GERICHTE VWBES.2019.256 du 11 mai 2020

IT: SO_GERICHTE VWBES.2019.256 del 11 maggio 2020

Erwägungen

E. 1

Die A. ___ (im Folgenden: Stiftung oder Beschwerdeführerin) ist Alleineigentümerin des Grundstücks GB Solothurn Nr. [] an der []strasse in Solothurn. Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Stadt Solothurn vom 19. Juni/28. August 2001 (vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 573 vom 19. März 2002) liegt das Grundstück in der «Wohnzone 3-geschossig». Zusammen mit weiteren Parzellen wird das Grundstück sodann vom überlagerten Gestaltungsplan «[]strasse» mit Sonderbauvorschriften vom 30. Juni 1997 erfasst.

E. 1.1

Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben und ergänzend begründet worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Abs. 1 des Gesetzes über die Gerichtsorganisation vom 13. März 1977 [GO; BGS 125.12] bzw. § 2 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 [KBV; BGS 711.61]). Die Stiftung ist als Grundeigentümerin vom angefochtenen Entscheid besonders berührt. Sie hat am vorinstanzlichen Verfahren als Partei teilgenommen und ist mit ihren Anträgen unterlegen, weshalb sie entsprechend beschwert ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides hat. Sie ist deshalb zur Beschwerde legitimiert (vgl. § 12 Abs. 1 des Gesetzes vom 15. November 1970 über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; BGS 124.11]). Auf die Beschwerde ist damit grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin beantragt nebst der Aufhebung des angefochtenen Entscheids der Vorinstanz zusätzlich die Aufhebung des Entscheids der Baukommission der Stadt Solothurn. Damit verkennt sie, dass bereits ihrer Beschwerde an das Bau- und Justizdepartement Devolutiveffekt zugekommen ist und der Entscheid der Vorinstanz an die Stelle der angefochtenen Verfügung getreten ist. Soweit mit Rechtsbegehren Ziff. 1 die Aufhebung der ursprünglichen Verfügung beantragt wird, ist deshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. Urteil VWBES.2017.88 vom 22. August 2017 E. 1.2).

E. 1.3

Die Beschwerdegegnerin stellt den Antrag, auf das in der Beschwerdebegründung gestellte Rechtsbegehren Ziff. 3 («Eventualiter sei das Baugesuch Nr. [] vom 26. September 2017 auf GB Solothurn Nr. [] betreffend Umnutzung unter Auflagen zu bewilligen») sei aufgrund von § 68 Abs. 3 VRG nicht einzutreten. Sie übersieht dabei, dass dieses Begehren eine Einschränkung des Hauptbegehrens darstellt, welche ohne weiteres zulässig ist.

Nicht zu folgen ist der Beschwerdegegnerin auch, wenn sie pauschal ausführt, die Beschwerdeführerin sei dem Rügeprinzip mit Begründungserfordernis nicht nachgekommen und habe sich mit dem angefochtenen Entscheid nicht substantiiert auseinandergesetzt, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten sei (vgl. Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 15. Oktober 2019 Rz. 6). Die Beschwerde weist eine genügende Begründung im Sinne von §§ 67bis Abs. 1 VRG und 68 VRG auf.

E. 1.4

Die Beschwerdeführerin ersucht um Durchführung eines Augenscheins (Beschwerde Rz. 21 und 24), die Beschwerdegegnerin offeriert zudem eine Parteibefragung.

Vorliegend geht der Sachverhalt genügend klar aus den umfangreichen Akten hervor. Es ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen relevanten Erkenntnisse, die nicht bereits Eingang in Rechtsschriften und Akten gefunden haben, sich aus einer Parteibefragung bzw. einem Augenschein ergeben könnten. Die entsprechenden Beweisanträge bzw. -offerten sind deshalb abzuweisen.

2. Streitig ist im vorliegenden Verfahren, ob die in einer Wohnzone gelegene Liegenschaft auf dem Grundstück GB Solothurn Nr. [] an der []-strasse in Solothurn im Sinne der Beschwerdeführerin umgenutzt werden kann, d.h. ob der geplante Umbau (Einbau eines Sitzungszimmers, sanitärer Anlagen und einer Tee-Küche) und die teilweise Umnutzung des Kellers der Liegenschaft (neu: Vereinslokal der Mittelschul-Studentenverbindung «C.____») bewilligungsfähig ist oder nicht. Zu prüfen ist damit in einem ersten Schritt die Zonenkonformität der geplanten Nutzung.

E. 2

Mit Eingabe vom 25. September 2017 (ergänzt mit Eingabe vom 29. November 2017) stellte die Stiftung ein Baugesuch für den Umbau (Einbau eines Sitzungszimmers, sanitärer Anlagen und einer Tee-Küche) und die teilweise Umnutzung (neu: Vereinslokal) des Kellers der Liegenschaft an der []strasse in Solothurn. Gemäss Baubeschrieb soll der Keller der Mittelschul-Studentenverbindung «C.____» (als Mieterin vorerst auf zehn Jahre ab 1. Januar 2018) als Stammlokal dienen. Deren Anlässe mit maximal 40 Personen würden primär freitag- und samstagabends stattfinden (ca. zwei- bis dreimal pro Monat), Sitzungen auch unter der Woche. Während der Schulferien gebe es keine Anlässe der Aktiven (d.h. der Mittelschüler). Im Sommer würde weiter der Aussenbereich (ungedeckter Sitzplatz) ein- bis zweimal jährlich für einen Anlass (Apéro oder Barbecue) genutzt. Abstellplätze würden allein für den Warenumschlag benötigt. Während den abendlichen Anlässen könne auf dem Parkplatz der gegenüberliegenden [] parkiert werden.

E. 2.1

Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) 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 VWBES.2018.490 vom 13. Dezember 2019 E. 4.1 mit Verweis auf Urteil 1C_499/2014 des Bundesgerichts vom 25. März 2015 E. 4.3).

E. 2.2

Gemäss dem gültigen Zonenplan der Stadt Solothurn vom 19. Juni/28. August 2001 (vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 573 vom 19. März 2002) liegt das Bauvorhaben in

der «Wohnzone 3-geschossig». Zusammen mit weiteren Parzellen wird das Grundstück sodann vom überlagerten Gestaltungsplan «[]-strasse» mit Sonderbauvorschriften vom 30. Juni 1997 erfasst. Gemäss § 1 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «[]-strasse» besteht der Zweck des Plans in der «Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität». Die Zone ist der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

E. 2.3

Im Kanton Solothurn sind in Wohnzonen neben Wohnbauten nur nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der Zone angepasst sind (§ 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 [PBG; BGS 711.1]). Den genau gleichen Wortlaut hat die Bestimmung von § 40 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Solothurn vom 26. Juni 1984 (BZR).

E. 2.4

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 praxisgemäss auch Räume für Freizeitbeschäftigung und andere Nutzungen zugerechnet, sofern diese einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen (Urteile VWBES.2018.490 vom 13. Dezember 2019 E. 4.4; VWBES.2017.88 vom 22. August 2017 E. 2.3; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Stämpflis Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, 2006, N. 25 zu Art. 22 RPG).

E. 2.5

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 Wohnzone 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 (Urteile VWBES.2018.490 vom 13. Dezember 2019 E. 4.5; VWBES.2017.88 vom 22. August 2017 E. 2.4; Waldmann/Hänni, a.a.O., N. 26 zu Art. 22 RPG).

3. Die Verfahrensbeteiligten sind sich darüber einig, dass es sich bei der umstrittenen Nutzung (Vereins- bzw. Kneiplokal der Mittelschul-Studentenverbindung «C.____» im Keller der Liegenschaft) nicht um einen Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb im Sinne von § 30 PBG bzw. § 40 BZR handelt. Wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat, bedeutet dies aber noch nicht, dass es sich damit bei der zu beurteilenden Nutzung um eine

zonenkonforme Wohnnutzung handelt (vgl. angefochtener Entscheid E. 3b). Im Folgenden ist deshalb zu prüfen, ob es sich hier um eine Wohnnutzung im engeren Sinn bzw. eine andere Nutzung, die einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweist, handelt.

E. 3

Gegen das am 7. Dezember 2017 publizierte Bauvorhaben gingen beim Stadtbauamt Solothurn innert Frist drei Einsprachen ein, darunter diejenige der unmittelbaren Nachbarin B.____. Sie beantragte, dem Baugesuch sei nicht zu entsprechen.

Nach Durchführung des Schriftenwechsels durch das Stadtbauamt wies die Baukommission der Stadt Solothurn mit Entscheid vom 23. Oktober 2018 das Baugesuch in teilweiser Gutheissung der drei Einsprachen ab. Zur Begründung brachte die Baukommission im Wesentlichen vor, das geplante Vereinslokal sei nicht zonenkonform und widerspreche auch den Anforderungen des örtlich überlagerten Gestaltungsplans «[]-strasse».

E. 3.1

Die Vorinstanz hat dazu ausgeführt, da es hier nicht um eine gewerbliche Nutzung gehe, müsse auf den ■ praxisgemäss geforderten ■ funktionalen Zusammenhang zwischen Betrieb und Wohnnutzung nicht weiter eingegangen werden. Anzusetzen sei vielmehr bei der ■ in eine ähnliche Richtung zielenden ■ Aussage, dass der Wohnnutzung u.a. Einrichtungen und Aktivitäten zuzurechnen seien, falls sie einen hinreichenden Bezug zum Wohnen hätten. Eines Bezugs zum Wohnen bedürfe es auch hier, da ansonsten in der Wohnzone jegliche (nichtstörende) nichtgewerbliche Nutzung möglich wäre. Gestützt auf diverse Lehrmeinungen kommt die Vorinstanz zum Schluss, dass der Bezug zum Wohnen damit unabdingbare begriffsnotwendige Voraussetzung für die Qualität einer konkreten ■ nicht Wohnen im engeren Sinn darstellenden ■ Nutzung als «Wohnnutzung» und damit auch für die Zonenkonformität nichtgewerblicher Nutzungen in der Wohnzone sei. Die Vorinstanz hat sodann die Frage, ob ein Kneiplokal mittlerer Grösse einer Mittelschulverbindung einen hinreichenden Bezug zum Wohnen in einem Wohnquartier hat, verneint. Zur Begründung hat sie vorgebracht, das Vereinsleben einer Studentenverbindung habe keinerlei Bezug zum Wohnen im Quartier, in welchem ihr Lokal eingerichtet werden soll. Der Kreis der potentiellen Nutzer des Lokals rekrutiere sich über einen grossen Teil des Kantons Solothurns und wahrscheinlich noch darüber hinaus.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin ist dagegen der Ansicht, beim umstrittenen Vereinslokal handle es sich nicht um ein «Kneiplokal». Das Vereinslokal stelle ein Freizeitangebot dar, welches «ausschliesslich der Befriedigung gesellschaftlicher und ideeller Interessen» diene. Freizeitbeschäftigungen in der Wohnzone würden praxisgemäss per se als zonenkonform qualifiziert, nur andere Nutzungen müssten einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen. Die betreffende Studentenverbindung würde offensichtlich einen «freizeitlichen Zweck» verfolgen. Es gehe hier um «Freundschaften, ein gemeinsames Miteinander und ein gemütliches Beisammensein». Im Übrigen treffe es nicht zu, dass sich der Kreis der Vereinsmitglieder über einen grossen Teil des Kantons Solothurn ziehe. Der Entscheid der Vorinstanz verletze auch die Vereinigungsfreiheit (Art. 23 BV), wenn sie ausführe, die hier zu beurteilende Vereinstätigkeit sei weder am konkreten Standort noch an einem anderen Standort in der Stadt Solothurn zonenkonform. Darüber hinaus verletze die Vorinstanz das Verbot der Ungleichbehandlung (Art. 8 BV), wenn sie z.B. die hobbymässige Tierhaltung als Freizeitaktivität und damit als zonenkonform anerkenne, dem hier zu beurteilenden

Verein dagegen die Zonenkonformität abspreche.

E. 3.3

Die Beschwerdegegnerin schliesst sich im Wesentlichen der Argumentation der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid an. Darüber hinaus macht sie geltend, die Beschwerdeführerin negiere, dass die geltend gemachten «gesellschaftlichen und ideellen Interessen» nichts mit den gesellschaftlichen und ideellen Interessen der Anwohnenden zu tun hätten, sondern lediglich den Interessen der Mitglieder der Studentenverbindung nütze, womit kein Bezug zur Wohnnutzung des Quartiers bestehe. Die Beschwerdegegnerin stellt weiter fest, dass die Beschwerdeführerin nicht bestreite, dass das von ihr geplante Verbindungslokal keinen Bezug zur Wohnnutzung aufweise.

E. 3.4

Die Vorinstanz hat die verwaltungsgerichtliche Praxis zur Zonenkonformität in der Wohnzone grundsätzlich korrekt wiedergegeben und auf den vorliegenden Fall angewandt (vgl. angefochtener Entscheid E. 3c).

E. 3.4.1

So hat die Vorinstanz zu Recht ausgeführt, dass dem Urteil VWBES.2017.88 vom 22. August 2017 allgemeingültige Aussagen zur Zonenkonformität in der Wohnzone zu entnehmen seien, auch wenn es im dort beurteilten Fall um ein Vereinslokal mit gewerblichem Nebenzweck gegangen ist.

E. 3.4.2

Wie bereits ausgeführt, sind Wohnzonen hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt (vgl. E. 2.4 hiavor). Die vorliegend zu beurteilende Nutzung als Vereins- bzw. Kneiplokal der Mittelschul-Studentenverbindung fällt unbestrittenermassen nicht unter das Wohnen im engeren Sinne (worunter etwa Erholung, Schlafen, Essen und Hausarbeit fallen). Praxisgemäss werden darüber hinaus der Wohnnutzung auch Räume für Freizeitbeschäftigung und andere Nutzungen zugerechnet, sofern diese einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen (Urteile VWBES.2018.490 vom 13. Dezember 2019 E. 4.4; VWBES.2017.88 vom 22. August 2017 E. 2.3; vgl. auch Christian Häuptli, in: Baumann/van den Bergh/Gossweiler/Häuptli/Häuptli-Schwaller/Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, Rz. 80 zu § 15; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Stämpflis Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, 2006, N 25 zu Art. 22 RPG; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 165 ff.).

E. 3.4.3

Der Begriff des Wohnens hat zwei Dimensionen: Erstens stellt sich die Frage, welche Nutzung als Wohnen gelten kann. Abgrenzungsprobleme können sich beispielsweise im Falle von Hotels, Airbnb und anderen gewerblich betriebenen Unterkünften stellen. Zweitens stellt sich die Frage, welche mit dem Wohnen verbundenen Aktivitäten zulässig bzw. zu dulden sind. Hierbei stehen in erster Linie Freizeittätigkeiten («Hobbys») zur Diskussion: Stallungen für Reitpferde, Volieren für Vögel, Funkantennen, Rebberge, während beispielsweise Lärm durch Musizieren nicht als baurechtliche Frage aufgefasst wird (Alexander Ruch, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, Rz. 80 zu Art. 22 RPG).

Daraus ergibt sich, dass mit der Formulierung «Freizeitbeschäftigungen und andere Nutzungen, sofern diese einen hinreichen Bezug zum Wohnen aufweisen» ■ in Übereinstimmung mit der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin ■ nur Folgendes gemeint sein kann: Sowohl die «Räume für Freizeitbeschäftigung» wie auch «andere Nutzungen» müssen einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen, damit sie der Wohnnutzung zugerechnet werden können. Darunter fallen praxisgemäss etwa eine Kindertagesstätte, die Haltung weniger Haustiere, eine Quartiersammelstelle für Siedlungsabfälle oder ein Feuerwehrmagazin (Urteil VWBES.2016. 386 vom 11. Dezember 2017 E. 6.3.2).

E. 3.4.4

In Übereinstimmung mit der Vorinstanz ist deshalb zu folgern, dass der geforderte «Bezug zum Wohnen» eine unabdingbare Voraussetzung für die Qualität einer konkreten ■ nicht Wohnen im engeren Sinn darstellenden ■ Nutzung als «Wohnnutzung» darstellt. Würde man dagegen der Ansicht der Beschwerdeführerin folgen, wonach Freizeitbeschäftigungen in der Wohnzone per se als zonenkonform zu qualifizieren wären und keinen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen müssten, hätte dies zur Folge, dass in einer Wohnzone jegliche (nichtstörende) nichtgewerbliche Nutzung möglich wäre, was kaum Sinn und Zweck des kantonalen bzw. kommunalen Bau- und Planungsrechts sein kann (vgl. E. 2.1 hiervor).

E. 3.4.5

Soweit die Vorinstanz sodann die Frage, ob ein Vereins- bzw. Kneiplokal mittlerer Grösse einer Mittelschulverbindung einen hinreichenden Bezug zum Wohnen in einem Wohnquartier hat, verneint hat, ist dieser Entscheid nicht zu beanstanden.

So zeigt auch die Beschwerdeführerin nicht konkret auf, inwiefern ein solcher hinreichender Bezug zum Wohnen hier gegeben sein soll. Ihre Argumentation beschränkt sich darauf, dass die Freizeitbeschäftigung in der Wohnzone per se zonenkonform sei und es sich beim Vereinslokal nicht um ein Kneiplokal handeln soll. Die Bezeichnung «Vereinslokal» bzw. «Kneiplokal» ist hier indes nicht entscheiderelevant. Entscheidend ist vielmehr, dass nicht ersichtlich ist, worin das Vereinsleben einer Studentenverbindung einen Bezug zum Wohnen im Quartier aufweisen soll. Wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat, rekrutiert sich der Kreis der potentiellen Nutzer des Lokals nicht aus den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers, sondern aus Vereinsmitgliedern, die aus verschiedenen Regionen des Kantons Solothurns (und möglicherweise noch darüber hinaus) stammen. Zwar wendet die Beschwerdeführerin ein, diese Annahme sei unzutreffend, ohne dies jedoch näher zu begründen. Der blosser Hinweis, dass die Altherren das Lokal kaum besuchen und benützen werden, ändert nichts am Umstand, dass die Aktiven (Mittelschüler oder Studenten) wohl nur in ganz wenigen Einzelfällen einen Bezug zum Quartier an der []-strasse aufweisen.

E. 3.4.6

Inwiefern hier sodann ein Verstoß gegen die Vereinigungsfreiheit (Art. 23 BV) vorliegen soll, legt die Beschwerdeführerin nicht rechtsgenügend dar. Den Mitgliedern der Studentenverbindung wird hier keineswegs das Recht abgesprochen, Vereinigungen zu bilden, Vereinigungen beizutreten oder anzugehören und sich an den Tätigkeiten von Vereinigungen zu beteiligen. Es geht im vorliegenden Fall einzig um die Frage der Zonenkonformität des geplanten Vereinslokals in der Wohnzone.

Ebenso wenig ersichtlich ist, inwiefern die Vorinstanz das Verbot der Ungleichbehandlung (Art. 8 BV) verletzt haben soll, weil sie z.B. die hobby-mässige Tierhaltung als Freizeitaktivität und damit als zonenkonform anerkenne, dem hier zu beurteilenden Verein dagegen die Zonenkonformität abspreche. Im Gegensatz zum Vereinslokal besteht bei der hobby-mässigen Tierhaltung eines Quartierbewohners eben ■ im Gegensatz zum Vereinslokal ■ der geforderte hinreichende Bezug zum Wohnen.

E. 3.5

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die von der Beschwerdeführerin vorgesehene Nutzung in der Wohnzone nicht zonenkonform und damit nicht zulässig ist. Eine konkrete immissionsrechtliche Beurteilung erübrigt sich demnach. Die Umnutzung wurde von der Baukommission der Stadt Solothurn und der Vorinstanz im Ergebnis zu Recht verweigert. Bei diesem Ergebnis ist auf die Eventualbegründung der Vorinstanz (Frage der nichtstörenden Nutzung) bzw. die weiteren Vorbringen der Beschwerdegegnerin (Nichteinhaltung der Geschossigkeit sowie der fehlende Nachweis über die Einhaltung der Ausnutzungsziffer) nicht weiter einzugehen.

E. 4

Am 14. November 2018 erhob die Stiftung Beschwerde an das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn. Sie beantragte die Aufhebung des Entscheids der Baukommission vom 23. Oktober 2018 sowie die Erteilung der Baubewilligung, eventualiter die Rückweisung an die Baukommission zur Neuurteilung der streitigen Angelegenheit.

Mit Verfügung vom 3. Juli 2019 wies das Bau- und Justizdepartement (im Folgenden: Vorinstanz) die Beschwerde der Stiftung ab und auferlegte ihr die Verfahrenskosten. Zur Begründung brachte die Vorinstanz im Wesentlichen vor, dass die von der Stiftung vorgesehene Nutzung in der Wohnzone nicht zonenkonform und damit nicht zulässig sei. Im Sinne einer Eventualbegründung führte die Vorinstanz aus, selbst wenn die vorgesehene Nutzung zonenkonform wäre, könnte sie nicht als «nichtstörend» qualifiziert werden.

E. 4.1

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

E. 4.2

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen (§ 77 VRG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO; SR 272]). Diese sind einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1■500.00 festzusetzen. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

E. 4.3

Zudem hat die Beschwerdeführerin die durch Rechtsanwältin Gabriella Flückiger vertretene Beschwerdegegnerin für das Verfahren zu entschädigen. Die eingereichte Honorarnote (total CHF 5■746.00 inkl. MWST) erweist sich aber als übersetzt. So macht Rechtsanwältin Flückiger 17.10 Stunden für die 24-seitige Stellungnahme geltend. Bereits im Beschwerdeverfahren vor der Vorinstanz hatte sie 17.13 Stunden Aufwand (vgl. angefochtener Entscheid E. 4b) geltend gemacht für eine 16-seitige Stellungnahme. Da sich die Rechtslage zwischen dem Beschwerdeentscheid der Vorinstanz und dem

Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht nicht wesentlich geändert hat und die Argumente in der Stellungnahme vor der Vorinstanz im Wesentlichen die gleichen sind wie vor dem Verwaltungsgericht, rechtfertigt es sich, die von der Beschwerdeführerin an die Beschwerdegegnerin auszurichtende Parteientschädigung pauschal auf CHF 3'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) festzusetzen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zu tragen.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von total CHF 3'000.00 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
Kaufmann

E. 5

Mit Eingabe vom 19. Juli 2019 gelangte die Stiftung mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sie stellte folgende Rechtsbegehren:

In der Beschwerdebegründung vom 5. September 2019 stellte die Beschwerdeführerin zudem das Eventualbegehren, das Baugesuch sei unter Auflagen zu bewilligen.

Die Beschwerdeführerin rügte die unrichtige und unvollständige Feststellung des Sachverhalts, Unangemessenheit sowie die unrichtige Rechtsanwendung. Zur Begründung machte sie im Wesentlichen geltend, dass es sich beim umstrittenen Vereinslokal nicht um ein Kneiplokal handle, sondern dieses der reinen Freizeitaktivität diene. Praxisgemäss falle das Lokal unter den Begriff des Wohnens, weshalb es in einer Wohnzone per se zonenkonform sei. Im Übrigen seien mit der geplanten Umnutzung auch keine mit der betreffenden Nutzung typischerweise einhergehenden Belästigungen verbunden, die über das Mass einer normalen Wohnnutzung hinausgehen würden.

E. 6

Mit Schreiben vom 9. September 2019 verzichtete die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn auf eine Vernehmlassung und verwies vollumfänglich auf die ausführlichen Darlegungen des Bau- und Justizdepartementes.

Mit Schreiben vom 18. September 2019 beantragte das Bau- und Justizdepartement, die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies es auf den

angefochtenen Entscheid vom 3. Juli 2019.

E. 7

Mit Stellungnahme vom 15. Oktober 2019 beantragte B.____ (im Folgenden Beschwerdegegnerin), die Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin seien vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, und die Verfügung der Vorinstanz vom 3. Juli 2019 sei zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Formell verlangte sie, auf das neue Eventualbegehren sei wegen Verspätung nicht einzutreten. Zudem sei in Befolgung des Rügeprinzips wegen fehlender Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid auf die ganze Beschwerde nicht einzutreten. Materiell brachte sie im Wesentlichen vor, dass die geplante Umnutzung des Kellers nicht zonenkonform sei, da dem geplanten Verbindungslokal der nötige Bezug zum Wohnen abgehe. Zudem seien mit der geplanten Umnutzung des Kellers typischerweise Belästigungen verbunden, die sowohl abstrakt als auch konkret über das Mass einer normalen Wohnnutzung hinausgingen, weshalb das Baugesuch bzw. die Beschwerde abzuweisen seien. Für den Fall, dass wider Erwarten die geplante Umnutzung als zonenkonform bzw. nichtstörend beurteilt werden sollte, machte die Beschwerdegegnerin geltend, dass alle von ihr im Einspracheverfahren vorgebrachten Rügen zu berücksichtigen seien, so insbesondere die Nichteinhaltung der Geschossigkeit sowie der fehlende Nachweis über die Einhaltung der Ausnützungsziffer.

E. 8

Mit Eingabe vom 6. November 2019 replizierte die Beschwerdeführerin und hielt an ihren Ausführungen und Anträgen fest.

E. 9

Auf die Ausführungen der Parteien wird, soweit für die Entscheidfindung 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.