

# SO\_GERICHTE VWBES.2020.168 vom 11. Januar 2022

SO Obergericht, 2022-01-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2020.168](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2020.168)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2020.168 du 11 janvier 2022

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2020.168 del 11 gennaio 2022

## Erwägungen

### E. 1

Die Stadt Olten hat dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse ■ Bleichmattstrasse» mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung unterbreitet. Die Parzellen in der viergeschossigen Kernrandzone sollen in die fünfgeschossige Kernzone umgezont werden. Der Gestaltungsplan sieht eine höhenmässig abgestufte Überbauung mit ca. 59 Wohnungen und 48 Parkfeldern vor. Entlang der Ziegelfeldstrasse im Norden weist die geplante Überbauung sechs Vollgeschosse auf. Die Zufahrt zur Einstellhalle soll über die Bleichmattstrasse erfolgen. Der Regierungsrat behandelte die Vorbringen verschiedener Beschwerdeführer, namentlich Ortsbildschutz, Umzonung (Verdichtung), Abweichung von der Grundnutzung, Abbruch des Pfarrhauses, Grünfläche sowie Lärm, wies die Beschwerden mit Beschluss Nr. 2020/665 vom 28. April 2020 ab und genehmigte den Plan.

### E. 1.1

Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer einer Liegenschaft in unmittelbarer Nähe des Planperimeters durch den angefochtenen Entscheid beschwert, hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung und ist damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

### E. 1.2

Nicht eingetreten werden kann auf das Begehren des Beschwerdeführers, es sei festzustellen, dass die St. Martinskirche zusammen mit der Notkirche und dem Pfarrhaus ein schützenswertes Ensemble bilde, und dieses Ensemble sei integral samt der für seine Wirkung wichtigen Umgebung unter Schutz zu stellen. Das Pfarrhaus wurde bis heute nie unter Schutz gestellt, und das Verwaltungsgericht ist nicht die dafür zuständige Behörde (vgl. § 7 der Kulturdenkmäler-Verordnung, BGS 436.11). Ein eigenes, schutzwürdiges Feststellungsinteresse des Beschwerdeführers ist zudem nicht ersichtlich und auch nicht rechtsgenügend dargetan.

2. Um komplizierte Umschreibungen des strittigen Vorhabens und der tatsächlichen Ausgangslage vor Ort zu vermeiden, mögen die nachfolgenden Bilder eine Übersicht bieten.

Arbeiterhäuser

Gärten (Gartenstadt)

Pfarrhaus

Notkirche

Kirche

N

Foto vom Stadtmodell:

Kirche

6-Geschosser

Querriegel

Notkirche

Pfarrhaus

N

Es geht im Wesentlichen um folgenden Gestaltungsplan:

## **E. 2**

A. \_\_\_ liess am 11. Mai 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Der Hauptantrag lautete, der Regierungsratsbeschluss sei aufzuheben, dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

St. Martinskirche, Pfarrhaus und Notkirche seien zusammengebaut. Die Kirchen stünden unter kantonalem Denkmalschutz. Das Pfarrhaus befinde sich in einer kommunalen Schutzzone. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sei das Gebiet 3.2 mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt. GB Nr. 1285 (mit den Kirchen) stehe unter Bundesschutz. Die nördlich angrenzenden vier Arbeiterdoppelhäuser an der Ziegelfeldstrasse würden (mit ihren Gärten) dem Ensemble den nötigen Respektabstand verschaffen. Für das ISOS-Gebiet 3 gelte das Erhaltungsziel B, Erhaltung der Struktur.

Der Monumentalbau der Kirche verfüge über einen grossen Vorplatz. Die Gebäude würden den Platz benötigen, um ihre Wirkung zu entfalten. Änderungen am Ensemble und am Platz würden sorgfältiger Abklärung bedürfen. An die Interessenabwägung seien hohe Anforderungen zu stellen. Die Martinskirche und die Notkirche würden durch das Vorhaben beeinträchtigt. Das in der kommunalen Schutzzone liegende Pfarrhaus solle abgerissen werden. Damit werde das Ensemble zerstört. Der geplante sechsgeschossige Riegel bedränge die Schutzobjekte, während die bisherigen Einfamilienhäuser mit ihren tiefen Gärten dem Ensemble den nötigen Raum gewährt hätten. Struktur und Proportionalität der Umgebung würden verändert. Laut Grundbucheintrag erstreckte sich der Schutz der Kirche auch auf die Umgebung, soweit dies für die Erhaltung des architektonischen und geschichtlichen Zusammenhangs erforderlich sei. Es gebe kein Gutachten zu den Schutzobjekten der Stadt. Für die Arbeiterhäuser sehe das ISOS Strukturhaltung als Ziel vor. Bis zum Gestaltungsplanverfahren habe sich die Denkmalpflege nie mit den denkmalpflegerischen Fragen vertieft auseinandergesetzt. Die heutige Schutzzone habe den Zweck, die notwendige Umgebung der Denkmalschutz-Objekte zu erhalten. Eine vertiefte Begutachtung zu den Arbeiterhäusern fehle.

Das Pfarrhaus sei noch weitgehend original erhalten. Die Portalseite entspreche weitgehend der historischen Situation. Der grosse Gewölbekeller finde nirgends Erwähnung. Es sei nie Ansinnen der Erbauer der Kirche gewesen, den Turm freizustellen, wie dies nun mit dem Abriss des Pfarrhauses geschähe. Man hätte prüfen müssen, welchen Einfluss die Neubauten auf die Kirche haben. Mit den Neubauten und dem Abbruch des Pfarrhauses werde das Ensemble zerstört. Das Pfarrhaus sei grundsätzlich zu erhalten. Der Raumplanungsbericht hätte von der Stadt Olten und nicht von der Grundeigentümerin in Auftrag gegeben werden müssen. Der Grundeigentümerin gehe es um eine möglichst dichte gewinnbringende Nutzung; eine Würdigung der Arbeiterhäuser fehle ebenso wie ein sachlicher Raumplanungsbericht. Das Ensemble werde überhaupt nicht erwähnt. Man hätte sich fragen müssen, ob die Planung Einfluss auf die Denkmalschutzobjekte habe. Eine rechtsgenügende Begründung für die Aufzonung fehle. Verdichtung solle nur am richtigen Ort stattfinden. Das Projekt führe zu zusätzlichem Verkehr, Schattenwurf und einer Einschränkung der Sicht. Eine Aufzonung sei nicht per se im öffentlichen Interesse. Mit den neuen Gebäuden werde der gesetzlich vorgeschriebene Strassenabstand nicht eingehalten. § 46 KBV fordere einen Abstand von 5 m. Es werde zu sehr von der Grundnutzung abgewichen.

Ohne Begründung solle die Grünflächenziffer unterschritten werden. In der Kernzone wären nach kommunalem Reglement 30 % einzuhalten. Nach der Berechnung betrage sie bloss 26 %. Tatsächlich sei sie viel kleiner, weil die Veloabstellplätze und die Erdüberdeckung der Einstellhalle nicht anrechenbar seien. Die städtebauliche Einordnung sei ungenügend. Eine diesbezügliche Beurteilung fehle. Selbst die Kirche werde von den neuen Gebäuden bedrängt. Der Bezug zur Kirche werde verbaut. Das Projekt weise eine ungenügende Zahl an Veloabstellplätzen auf. Es seien nur 51 ausgewiesen; 90 wären nötig.

Eventuell sei wenigstens das Baufeld 4 zu streichen. Es liege in der Schutzzone und der Abbruch des Pfarrhauses sei unverhältnismässig. Die Stellungnahme des Denkmalpflegers sei kurz und setze sich nicht mit den denkmalschützerischen Fragestellungen auseinander. Es sei ein Gutachten der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege einzuholen. Diese Auffassung verträten auch der ehemalige Präsident der kommunalen Altstadtkommission, der Präsident des Schweizerischen Heimatschutzes sowie ein privates Gutachten, das der Beschwerdeführer eingeholt habe. Schliesslich sei eine sechsgeschossige Blockrandbebauung vorgesehen. Die Grundeigentümerin und nicht die Gemeinde habe den Gestaltungsplan verfasst. Deshalb seien die Themen des Denkmalschutzes und des ISOS unter den Tisch gefallen. Nach dem ISOS bestehe ein Schutzziel der Klasse A. Es bestehe eine Dienstbarkeit auf Parzelle GB Nr. 1285, welche jede Veränderung von der Zustimmung des Bundes abhängig mache. Dem geplanten Abriss des Pfarrhauses hätte die Eidgenossenschaft zustimmen müssen. Die kommunale Schutzzone sei nicht nur marginal betroffen. Die Fassade der Notkirche sei lediglich 17 Meter von der Überbauung entfernt. Wenn das Vorhaben realisiert werde, werde die Kirche erst sichtbar, wenn man mehr oder weniger davorstehe. Eine höhenmässige Anpassung an umliegende Bauten sei nicht per se ortsverträglich. Fehlplanungen der Vergangenheit sollten nicht weitergeführt werden. Nebst der Umzonung werde noch aufgezonnt. Die Vorschriften der Lärmschutzverordnung könnten nicht überall eingehalten werden.

### **E. 3**

Die römisch-katholische Kirchengemeinde und die Kultusstiftung liessen beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Auf den Antrag, es

sei ein Gutachten der EKD einzuholen, sei nicht einzutreten; eventuell sei der Antrag abzuweisen. Im vorliegenden Verfahren könne das Ensemble nicht unter Schutz gestellt werden. Das Baufeld B4 sei bereits 4 m von der Kirche weggeschoben worden. Das Pfarrhaus (bzw. Pfarreiheim) stehe nicht unter Schutz. Der architektonische Wert sei bloss noch gering. Mit dem Abbruch würde die Doppelturmfassade der Kirche freigestellt. Im Baufeld B4 sei ein Ersatz für das Pfarreiheim geplant; es könne nicht gestrichen werden.

### **E. 3.1**

Bei der römisch-katholischen Martinskirche Olten handelt es sich um eine neuromanische Basilika mit zwei monumentalen spitzhelmigen Fronttürmen mit Dreiapsiden-Chor. Das Innere ist lichtvoll. Es verfügt über hohe Arkaden in hellbraunem Jurakalk. Die Ausstattung ist qualitativvoll. Sie ist die bedeutendste neuromanische Grossraumkirche der Schweiz aus der Spätzeit des Historismus (Andreas Hauser: Architektur und Städtebau, Olten, Solothurn 2000, S. 101; Hanspeter Betschart: 100 Jahre St. Martins-Kirche Olten, Oltnereu Jahrsblätter 2011, S. 40). Die Kirche ist ein Denkmal. Dies schon wegen ihres historischen Zeugniswerts. Ein Denkmal braucht eine Umgebung, einen Wirk- und Sichtbereich (Eidg. Kommission für Denkmalpflege: Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Zürich 2007).

### **E. 3.2**

Die Kirche und die angebaute Notkirche stehen kantonal unter Schutz. Die Umgebung ist durch einen speziellen Teilbebauungsplan geregelt (RRB Nr. 689 vom 12. Februar 1971). Die Arbeiterreihenhäuser befinden sich ausserhalb dieses Perimeters. Die Kirche wurde bereits 1984 in das Altertümerverzeichnis eingetragen. Mit RRB 1674 vom 22. August 2000 wurde die Kirche wie folgt geschützt: «Geschützt ist die historische Bausubstanz, die Gebäudehülle mit der dazugehörenden, originalen Ausstattung. Der Schutz erstreckt sich auch auf die Umgebung, soweit dies für die Erhaltung des architektonischen und geschichtlichen Zusammenhanges erforderlich ist. Geschützte historische Kulturdenkmäler sind vom jeweiligen Eigentümer ( ) so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Sie dürfen ohne Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege nicht verändert werden ( ). Das Grundbuchamt Olten wird angewiesen, den Altertümerschutz ( ) auf GB Nr. 1285 wie folgt anzumerken: 'Altertümerschutz'».

### **E. 3.3**

Für die Gesamtrestaurierung entrichtete der Bund 1994 einen hohen Beitrag. Dafür wurde der Grundeigentümer verpflichtet, zu Lasten seines Grundstücks und zu Gunsten der Eidgenossenschaft eine Dienstbarkeitsvereinbarung im Grundbuch eintragen zu lassen (Veränderungsbeschränkung mit Zutrittsrecht). Nach der Vereinbarung hat der Grundeigentümer ohne Zustimmung des Bundes alle Veränderungen am Objekt zu unterlassen, abgesehen von notwendigen Unterhaltsarbeiten.

### **E. 3.4**

Zudem ist die Kirchenparzelle der Schutzzone S zugeordnet. Gemäss § 9 der kommunalen Schutzverordnung vom 1. Juli 2008 sind die der Altstadtzone und der Schutzzone zugeordneten Häuser, Gassen und Plätze sowie die darin enthaltenen Grünflächen grundsätzlich zu erhalten. Insbesondere zu erhalten sind das historische Brandmauersystem, die Fassaden, die Dachlandschaft, die Tragstruktur der einzelnen Gebäude, wertvolle Bauteile und feste Ausstattungsstücke im Innern der Gebäude sowie typische Stilmerkmale.

#### **E. 4**

Die Baudirektion der Stadt Olten schloss auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Ein Gutachten der EKD sei nicht nötig. Die Arbeiterhäuser hätten keine besondere Bedeutung; es bestehe kein Erhaltungsziel. Das Pfarrhaus sei nicht geschützt. Nach der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege könne es abgebrochen werden.

##### **E. 4.1**

Was die Rüge der Beschwerdegegner anbelangt, ein Gutachten der eidgenössischen Kommissionen sei gar nicht notwendig gewesen, da es sich um keinen Anwendungsfall von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) handle, ist Folgendes in Erwägung zu ziehen:

##### **E. 4.2**

Olten ist im ISOS als Stadt aufgeführt. Der von der Teiländerung des Zonenplans und vom Gestaltungsplan betroffene Perimeter liegt innerhalb des ISOS-Gebiets G3 mit Erhaltungsziel B (Strukturerhalt). Zu den vom Abbruch betroffenen Gebäude an der Ziegelfeldstrasse und der Bleichmattstrasse findet sich im ISOS der Hinweis 3.0.6 «Vier typisierte Arbeiterdoppelhäuser an der Ziegelfeldstrasse, südseits aussergewöhnlich tiefe Pflanzgärten um 1885». Südlich daran grenzen die Baugruppe B 3.2 «Ringstrasse, Teil der ab 1885 planmässig angelegten Verbindung zwischen den zwei Bahnhöfen, auf St. Martin ausgerichtete Zeilenbebauung, E. 19./A.20 Jh., danach Knick und einheitliche Wohnhauszeile mit Läden 1892-1900» mit Erhaltungsziel A und die als Einzelement ausgeschiedene Kirche St. Martin («neuromanische Basilika, Doppelturmfassade von aussergewöhnlicher Monumentalität, 1908-10, seitlich ehemalige Notkirche von 1876»), ebenfalls mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Das im Gestaltungsplan ebenfalls zum Abbruch vorgesehene ehemalige Pfarrhaus ist Teil der Baugruppe 3.2 und schliesst direkt an den nördlichen Turm der Martinskirche.

##### **E. 4.3**

Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Wahrnehmung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Wenn bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein inventarisiertes Objekt erheblich beeinträchtigt werden könnte oder sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen, so hat die zuständige Behörde (vgl. Art. 7 Abs. 1 NHG) rechtzeitig ein Gutachten durch eine Kommission nach Art. 25 Abs. 1 NHG einzuholen, worin darzulegen ist, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (Art. 7 Abs. 2 NHG; BGE 143 II 77 E. 3.2 S. 85f; Urteile 1C\_482/2012 des Bundesgerichts vom 14. Mai 2014 E. 3.5 mit Hinweis und 1C\_217/2018). Soll der durch die Art. 6 und 7 NHG angestrebte verstärkte Schutz nicht unterlaufen werden, sind an das Kriterium der möglichen Beeinträchtigung geringe Anforderungen zu stellen. Es ist immer dann erfüllt, wenn die zuständige Stelle eine Beeinträchtigung (im Sinne der Inventare) nicht mit Sicherheit ausschliessen kann. Im Zweifelsfall ist somit die Kommission beizuziehen (Jörg Leimbacher, Kommentar NHG,

2019, Art. 7 N. 6).

#### **E. 4.4**

Was unter der Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV zu verstehen ist, führt Art. 2 Abs. 1 NHG in nicht abschliessender Weise aus. Nach ständiger Rechtsprechung kann eine Bundesaufgabe auch dann vorliegen, wenn eine kantonale Behörde verfügt hat, beispielsweise bei der Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG (grundlegend BGE 112 Ib 70, zitiert in Urteil 1C\_482/2012 des Bundesgerichts vom E. 3.4 mit zahlreichen Beispielen). Voraussetzung für das Vorliegen einer Bundesaufgabe ist in erster Linie, dass die angefochtene Verfügung eine Rechtsmaterie betrifft, die in die Zuständigkeit des Bundes fällt, bundesrechtlich geregelt ist und einen Bezug zum Natur-, Landschafts- und Heimatschutz aufweist. Das ist einerseits der Fall, wenn die bundesrechtliche Regelung (zumindest auch) den Schutz von Natur, Landschaft oder Heimat bezweckt; andererseits ist eine Bundesaufgabe zu bejahen, wenn der bundesrechtliche Auftrag die Gefahr der Beeinträchtigung schützenswerter Natur, Orts- und Landschaftsbilder in sich birgt (BGE 139 II 271 E. 9.3 und 9.4 S. 274 f. mit Hinweisen auf die Lehre und Rechtsprechung).

#### **E. 4.5**

Das Vorhaben braucht eine lärmrechtliche Ausnahmegewilligung und die betroffenen Grundstücke liegen im Gewässerschutzbereich Au. Sie sind zudem in der Gefahrenkarte Wasser verzeichnet, dies nicht wegen der Aare oder der Dünnern, sondern wegen des eingedolten Bannwaldbachs. Wie im Urteil 1C\_482/2012 des Bundesgerichts vom 14. Mai 2014 zugrundeliegenden Fall greift hier die Rechtsprechung, wonach die Erteilung von durch das Bundesrecht geregelten Spezialbewilligungen, insbesondere von gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligungen, eine Bundesaufgabe darstellt (siehe ebenfalls BGE 143 II 77 E. 3.1 S. 85); der Gewässerschutz bezweckt zumindest auch den Schutz von Natur und Landschaft (BGE 118 Ib 1 E. 1c S. 7; 120 Ib 27 E. 2c/aa S. 30 f.; Urteil 1C\_262/2011 vom 15. November 2012 E. 1.1, nicht publ. in: BGE 139 II 28). Dass diese Bewilligung ein Vorhaben im Baugebiet betrifft, ist nicht entscheidend (BGE 139 II 271 E. 10.3 S. 276; 131 II 545 E. 2.2 S. 547). Zwar stellt die Erteilung von Baubewilligungen bzw. die Genehmigung eines Teilzonen- und Gestaltungsplans im Baugebiet grundsätzlich eine kantonale Aufgabe dar. Die Bewilligungsbehörde handelt jedoch zugleich in Erfüllung einer Bundesaufgabe, da nicht auszuschliessen ist, dass das Projekt einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung bedarf, womit der erforderliche Bezug zum Natur-, Landschafts- und Heimatschutz damit ohne Weiteres gegeben sein dürfte (vgl. Urteil 1C\_482/2012 vom 14. Mai 2014 E. 3.5 ff., wo das Bundesgericht die Angelegenheit zur Einholung eines Gutachtens an den Kanton zurückgewiesen hat; zur Kasuistik siehe Jean-Baptiste Zufferey in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.]: Kommentar NHG, Zürich 2019, Art. 2 N 43 und BAFU [Hrsg.]: Anforderungen an die Publikation von Projekten, die dem Verbandsbeschwerderecht unterliegen, Anhang I, Bern 2021).

#### **E. 4.6**

Aufgrund der zitierten Rechtsprechung erachtete es das Verwaltungsgericht als angezeigt, rechtzeitig ein Gutachten einzuholen und so eine etwaige Rückweisung des Bundesgerichts zu vermeiden. Soweit die Stadt Olten dagegen vorbringt, wenn es sich vorliegend um die Wahrnehmung einer Bundesaufgabe handeln würde, wäre jedes bauliche Vorhaben in allen

Bauzonen der Stadt als Bundesaufgabe zu betrachten, da diese alle in Gewässerschutzgebiet lägen, verkennt sie, dass ein Gutachten nur einzuholen ist, wenn ein Schutzobjekt erheblich beeinträchtigt werden könnte oder sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen. Aufgrund des massigen Erscheinungsbilds der geplanten sechsgeschossigen Bauten erschien es dem Verwaltungsgericht nicht abwegig, von einer erheblichen Beeinträchtigung der St. Martinskirche und der Notkirche auszugehen.

Nicht nachvollziehbar und jedenfalls verspätet ist der in diesem Zusammenhang erhobene Vorhalt der B.\_\_\_\_, die ENHK hätte beim Gutachten nicht mitwirken dürfen. Bei den Kommissionen nach Art. 25 NHG handelt es sich entweder um die ENHK oder die EKD. Welche der beiden Kommissionen im konkreten Einzelfall das Gutachten erstellt, ist abhängig von den zur Beantwortung anstehenden Sachfragen. Konkrete Vorschriften bestehen keine. Der Bundesrat ist davon ausgegangen, die Abgrenzung der Zuständigkeit könne den beiden Kommissionen überlassen werden. Möglich ist auch ein gemeinsames Gutachten (Leimbacher, a.a.O., Art. 7 N 9 mit zahlreichen Hinweisen). Kommt hinzu, dass das Verwaltungsgericht die Parteien bereits mit Schreiben vom 20. Oktober 2020 über die Rückmeldung der EKD informiert hatte, wonach die beiden Kommissionen ein gemeinsames Gutachten erstatten würden. Am 3. November 2020 erhielten die Parteien Kenntnis über die beteiligten Personen der Kommissionen (Mail der Kommissionssekretärin EKD), und sowohl in der Einladung zum ursprünglichen Augenscheintermin als auch zum Verschiebungstermin wurden erneut die Vertreter beider Kommissionen genannt. Die B.\_\_\_\_ hat sich nie gegen den Beizug der ENHK ausgesprochen und auch am Ortstermin selber keine Einwände vorgebracht. Mit ihren diesbezüglichen Vorbringen sind sie nicht zu hören.

#### **E. 4.7**

Der kantonale Denkmalpfleger hat mit Brief vom 7. Mai 2018 zuhanden der städtischen Baudirektion zu den relevanten Einsprachepunkten Stellung genommen. Schlussfolgerung war kurz zusammengefasst, eine Anpassung des Gestaltungsplans sei nur im Bereich der Pergola nötig. Dort müssten die neuen Gebäudeteile B4 und B5 einen Mindestabstand von 4 m von der Kolonnade der Pergola einhalten. Für die Arbeiterhäuser bestehe kein Denkmalschutz. Der Abbruch des alten Pfarrhauses könne durch die Freistellung der Doppelturmfassade zu einer Aufwertung führen (dazu noch eingehender E. 5.5 hiernach).

#### **E. 4.8**

Gemäss Art. 7 Abs. 3 NHG bildet das Gutachten eine der Grundlagen für die Abwägung aller Interessen durch die Entscheidbehörde. Das Gutachten der Kommissionen entspricht einer vom Bundesrecht obligatorisch verlangten amtlichen Expertise und ihm kommt dementsprechend grosses Gewicht zu. Vom Ergebnis der Begutachtung darf nur aus triftigen Gründen abgewichen werden, auch wenn der entscheidenden Behörde eine freie Beweiswürdigung zusteht (BGE 127 II 273 E. 4b S. 281; BGE 125 II 591 E. 7a S. 602; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1P.185/1999 vom 22. Juli 1999, in: URP 1999 S. 794 ff.). Dies trifft namentlich auch für die dem Gutachten zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen zu (BGE 136 II 214 E. 5 S. 223 mit zahlreichen Hinweisen).

Eine Interessenabwägung hat das Gutachten ■ zu Recht ■ nicht vorgenommen. Diese ist dem Gericht vorbehalten. Selbst bei Verneinung der streitigen Frage, ob überhaupt ein Gutachten einzuholen gewesen wäre, ist das Projekt auf seine Übereinstimmung mit den kantonalen Normen zu überprüfen. Und dabei gilt es die im Fall «Rüti» (BGE 135 II 209)

dargelegte Rechtsprechung zu berücksichtigen und bei der Gesamtinteressenabwägung miteinzubeziehen. Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung. Ihrer Natur nach kommen sie Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG (SR 700) gleich. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG), insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) und in die Anordnung von andern Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG). Die derart ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich. Insoweit besteht für die Kantone (und Gemeinden) eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren (BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 213). Die Pflicht zur Beachtung findet zum einen ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung, zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden. Das ist insbesondere der Fall, wenn - wie hier - von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden soll (BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 213).

## **E. 5**

Das Bau- und Justizdepartement beantragte namens des Regierungsrats, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen. Die Abstände des Projekts zu den Kirchen seien im RRB falsch aufgeführt. Es handle sich um einen Umrechnungsfehler. Die Kirchen seien optisch deutlich von der projektierten Überbauung getrennt und würden als eigenständig wahrgenommen. Die Schauffassade der St. Martinskirche sei ohnehin die Ostfassade.

### **E. 5.1**

Grundsätzlich legt der Zonenplan die Nutzungsordnung fest. Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von der Grundnutzung abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG). Sondernutzungspläne führen üblicherweise zu einer Vergrösserung der Nutzflächen gegenüber der Rahmennutzungsplanung (Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz 8.86). Wird eine besondere Bauweise durch einen Gestaltungsplan ermöglicht, so hat sich die Behörde aber dennoch an die Vorgaben der Zonenplanung und an die Ziele und Planungsgrundsätze des RPG und des PBG zu halten. Die Abweichungen müssen einem objektiven Zweck dienen. Die besonderen Anforderungen des Gebiets oder die besondere Art des Bauvorhabens müssen eine Abweichung erforderlich machen. Die Grenzen der zulässigen Abweichung von der Grundnutzung ergeben sich aus den Erfordernissen der städtebaulichen Gestaltung und der Wahrung der berechtigten Nachbarinteressen. Die kantonale Richtlinie (Kant. Amt für Raumplanung [Hrsg.]: Mitteilungen des Bau-Departements, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Ortsplanung, Juni 1994, S. 19) spricht von einer erhöhten Zweckmässigkeit, der die Abweichungen zu genügen haben. Die Anforderungen und das Ausmass der Abweichungen von der Grundnutzungsordnung werden nicht näher umschrieben. Gleichwohl dürfen die Abweichungen nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde (BGE 135 II 209 E. 5.2 S. 219 f; vgl. SOG 2001, Nr. 23).

5.2.1 Als Richtschnur für eine zulässige Abweichung bezüglich Ausnützung könnte im Kanton Solothurn allenfalls die Regelung von § 39 KBV für Arealüberbauungen und Quartiererneuerungen (ohne Gestaltungsplan) dienen: Der Ausnützungsbonus darf insgesamt nicht mehr als 20 % betragen. Die Stadt Olten kennt in § 4 ihres Zonenreglements für Gestaltungspläne indessen bloss eine 10 % Regel: Für typologisch und architektonisch gute Lösungen kann der Stadtrat einen Ausnützungsbonus von bis zu 10 % gewähren.

5.2.2 Luzern rückt die Abweichung von der Grundnutzung in die Nähe einer Ausnahmebewilligung: Es sei zu unterstreichen, dass Abweichungen von der im Bau- und Zonenreglement festgelegten, demokratisch legitimierten Grundordnung bloss Sonderfällen, d.h. ausserordentlichen Verhältnissen, vorbehalten blieben, die im konkreten Fall denn auch sachgerecht begründet werden müssten (Verwaltungsgericht Luzern, V 08 120, Entscheid vom 16. Dezember 2008 zum Überschreiten der zulässigen Geschosshöhe und der Gebäudelänge).

5.2.3 Christian Häuptli betont die Bindung der Sondernutzungsplanung an die allgemeine Nutzungsplanung. Auch wenn von den Grundmassen abgewichen werden könne, dürfe die Abweichung nicht so bedeutend sein, dass eine andere Bauzone entstehe, als diejenige, die die allgemeine Nutzungsordnung vorschreibe (Christian Häuptli in: Andreas Baumann et al. [Hrsg.]: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N 41 ff. in den Vorbemerkungen zu §§ 16 bis 21).

### **E. 5.3**

Den Abweichungen von der Grundordnung sind mithin allgemein Grenzen gesetzt, wie das Bundesgericht auch in seinem Entscheid *Le Locle* festgehalten hat. Die Stadt Le Locle hatte einen Sondernutzungsplan erlassen, der in einer Wohnzone mit schwacher Dichte die Erweiterung eines Uhren- und Schreibgeräteunternehmens vorsah. Das Bundesgericht hielt fest, mit einem Sondernutzungsplan könne nur geringfügig von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abgewichen werden, die sich über das ganze Stadtgebiet erstreckt und einen gesamtheitlichen Charakter habe. Sondernutzungspläne, welche die Grundordnung in wesentlichen Teilen ausser Kraft setzen würden, seien unzulässig (Urteil des Bundesgerichts 1C\_800/2013; Bundesamt für Raumentwicklung ARE [Hrsg.]: Regelungen zur Förderung der Verdichtung und zur Beseitigung von Verdichtungshemmnissen, 2019 S. 17).

### **E. 5.4**

Für die Beurteilung des umstrittenen Gestaltungsplans ist somit einerseits vom Schutzziel gemäss dem ISOS und andererseits von den Schutzvorschriften auszugehen, wie sie sich aus dem Planungs- und Baugesetz (siehe E. 6.1 ff.), dem Zonenreglement und der kommunalen Schutzverordnung ergeben (vgl. BGE 135 II 209 E. 5.6 S. 221 f.). Dabei zeigt sich, dass der Gestaltungsplan in erheblicher Weise von der Bau- und Zonenordnung abweicht.

Die geplante Überbauung liegt nördlich der Kirchen an einem leichten Südhang. Mit der Überbauung ist eine Ausnützung von 2.08 geplant. Dies entspricht zwar dem Verdichtungsgebot, ist jedoch für solothurnische Verhältnisse viel, jedenfalls ausserhalb einer Altstadt (vgl. auch SOG 2001 Nr. 22). An der Ziegelfeldstrasse sind sechs Geschosse mit einer Höhe von 19.5 m vorgesehen. In der zugrundeliegenden aktuellen städtischen Kernrandzone sind maximal vier Geschosse und eine Maximalhöhe von 13.5 m erlaubt. Das

Areal wird nun zuerst von der Kernrandzone in die Kernzone umgezont. Dort sind nämlich fünf Geschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 16.5 m zulässig (§ 6 des kommunalen Zonenreglements vom 1. Juli 2008). Es handelt sich indessen nicht um ein Neubauquartier, gewissermassen auf dem freien Feld wie etwa in Olten Süd-West (5- geschossiges Neubauquartier; neuer Stadtteil). In der Stadt Olten besteht gegenwärtig keine zum Wohnen bestimmte Zone, in der sechs Geschosse erlaubt sind. Losgelöst von der städtischen Nutzungsplanung überschreitet das Projekt die Geschosshöhe, die nach der Grundordnung zulässig ist, um zwei Vollgeschosse. Die aktuell zulässige Gebäudehöhe wird um 6 m erhöht. Dies scheint schon grundsätzlich als zu viel. Dass die Überbauung zu massig ist, zeigt sich auch darin, dass die Grünflächenziffer nicht eingehalten wird: Es ist eine Grünfläche von 30 % vorgeschrieben. Die Grünfläche im Projekt beträgt jedoch lediglich (maximal) 26 %. Eine Abweichung von zwei Geschossen gegenüber der (ursprünglichen) Grundnutzung überschreitet jedenfalls bei einer Gebäudelänge von ca. 74 m das zulässige Mass deutlich. Ein kleinflächiger Teilzonen- und Gestaltungsplan hat eine wesentlich kleinere demokratische Legitimation als eine städtische Zonenordnung. Eine doch massive Abweichung per Gestaltungsplan lässt sich nicht durch den gleichzeitigen Erlass eines kleinflächigen Teilzonenplans rechtfertigen.

### **E. 5.5**

Der kantonale Denkmalpfleger hat im Nachgang zur erstinstanzlichen Einspracheverhandlung am 7. Mai 2018 zuhanden der Baudirektion zum Vorhaben Stellung genommen. Dabei hat er vorweg darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan unter Einbezug von Raumplanern, Verkehrsplanern, der Baudirektion Olten, der Fachstelle Ortsbildschutz des Kantons, Vertretern der römisch-katholischen Kirchgemeinde Olten und der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet wurde. Der Verlauf des Planperimeters genau entlang der geschützten Martinskirche resp. Notkirche sei so gewählt worden, damit einerseits die Frage eines allfälligen Ersatzbaus für das alte Pfarrhaus an der Ringstrasse 34 und andererseits die Gestaltung des Grenzbereichs zwischen Kirche und Neubau in die Planung hätten miteinbezogen werden können. Der Abstand der geplanten Neubauten zur Notkirche resp. Martinskirche werde als genügend erachtet, sodass keine Beeinträchtigung der geschützten Kulturdenkmäler entstehe.

Die bestehenden Doppeleinfamilienhäuser an der Ziegelfeldstrasse seien um 1885 als typisierte Arbeiterwohnhäuser erbaut worden. Sie präsentierten sich heute als teilweise mehrfach baulich veränderte Häuser, die als Ensemble eine gewisse Wirkung erzielten, in ihrer Bausubstanz aber kaum schützenswert seien. Entsprechend würden sie im ISOS zwar erwähnt, aber ohne Erhaltungsziel. Ein eigentlicher Denkmalschutz bestehe nicht.

Das ehemalige Pfarrhaus sei 1876/1877 erbaut worden, sei also älter als die heutige Martinskirche von 1908-1910. Es sei im Laufe der Zeit offensichtlich mehrmals umgebaut und somit eines guten Teils seiner historischen Bausubstanz und seines historischen Erscheinungsbildes beraubt worden. Aus denkmalpflegerischer Sicht besitze es deshalb primär noch einen historischen Wert; der architekturhistorische Eigenwert hingegen sei heute eher gering. Im Abwägungsprozess seien die Beteiligten zur Ansicht gelangt, dass ein Abbruch des Pfarrhauses und die Integration eines Ersatzbaus im Neubauprojekt entlang der Bleichmattstrasse insgesamt zu einer städtebaulichen Verbesserung führen könne. Der heute nur einseitig baulich gefasste Vorplatz der Martinskirche erhalte so auch auf der Nordseite eine architektonische Begrenzung und die Doppelturmfassade der Kirche könne freigestellt und somit aufgewertet werden.

Zu den Häusern an der Bleichmattstrasse 2 und 4 und an der Ringstrasse 30 hielt der Denkmalpfleger fest, um deren achitekturhistorische und auch städtebauliche Bedeutung zu berücksichtigen, solle der geplante Neubaufügel entlang der Bleichmattstrasse nur drei Geschosse aufweisen und somit um ein Geschoss niedriger sein als die beiden anderen sogenannten Kamm-Gebäude.

Im Bereich der (damaligen) Baufelder B4 und B5 erachtete der Denkmalpfleger eine Anpassung des Gestaltungsplans als notwendig. Um die historische Pergola in ihrer Wirkung und Substanz nicht zu beeinträchtigen, sei ein gewisser Respektabstand erforderlich. Dieser sei erreicht, wenn die neuen Gebäudeteile B4 und B5 einen Abstand von mindestens 4 m von der Kolonnade der Pergola erhielten. Dies ermögliche zudem die neue Führung des weiterhin zu gewährleistenden öffentlichen Fussweges im Bereich zwischen dem Neubau und der Pergola.

#### **E. 5.6**

Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers hat sich die kantonale Fachstelle also mit dem Vorhaben auseinandergesetzt. Gestützt auf deren Einschätzung wurde der Gestaltungsplan dann auch angepasst. Insofern wurde die Stellungnahme nicht zu spät eingeholt. Die sinngemässe Aussage in E. 2.3.1.6 des angefochtenen RRBs, wonach das ISOS für den von der Planung betroffenen Bereich in der Kernrandzone weder Hinweise noch Erhaltungsziele vorgebe, greift indessen zu kurz. Liegt unmittelbar an der Grenze des Planperimeters ein Ensemble, das mit dem Erhaltungsziel A im ISOS verzeichnet ist (dazu sogleich), kann dies nicht einfach unberücksichtigt bleiben. Es ist offensichtlich, dass ein Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu einem Schutzobjekt Auswirkungen auf dieses haben kann. Zur Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege sind sodann gewisse Vorbehalte anzubringen.

#### **E. 5.7**

So ist schwer ersichtlich, wie die sechsgeschossige Baute im Baubereich B1 mit einer Höhe von 19.5 m mit dem Anliegen vereinbar ist, das Ortsbild von nationaler Bedeutung zu schützen (vgl. wiederum BGE 135 II 209 E. 5.6 S. 222). Wie gesehen gilt gemäss ISOS für die St. Martinskirche und die ehemalige Notkirche das Erhaltungsziel A. Für eine Baugruppe mit diesem Erhaltungsziel bedeutet dies, dass die Substanz zu erhalten ist. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten, störende Eingriffe sind zu beseitigen. Dabei gilt ein Abbruchverbot, es dürfen keine Neubauten erstellt werden und für Veränderungen sind Detailvorschriften zu beachten. S. 49 wird im ISOS dazu ausgeführt, zwei Grossbauten überragten das Geschäftszentrum: die Kirche St. Martin und das Stadthaus. Die 1910 geweihte römisch-katholische Pfarrkirche St. Martin befindet sich in städtebaulicher Idealposition im Scheitel der Ringstrasse. Ihre pompöse Doppelturmfassade aus grossen Quadern erinnere wohl nicht zufällig an diejenige der Hofkirche in Luzern, der Kapitale des Innerschweizer Katholizismus. Die angebaute Notkirche von 1876 illustrierte, welchen grossen Schritt die Oltner Katholiken in den gut 30 Jahren, die zwischen dem Bau der beiden Gotteshäuser liegen, gemacht hätten.

Wollte man entlang der nach Solothurn führenden verkehrsreichen Kantonsstrasse einen sechsgeschossigen Riegel für zweckmässig und zulässig halten, müssten wohl die drei nach Süden greifenden Querriegel in ihrer Volumetrie stark eingeschränkt und das Baufeld B4 allenfalls weggelassen werden (dazu E. 7.1), um den beiden Kirchen den nötigen Freiraum zu lassen. Wird das Projekt wie geplant umgesetzt, werden die Kirchen durch den Bau fast

«erdrückt», zumindest aber stark konkurrenziert. Der Neubau käme denn auch bedeutend näher zum geschützten Ensemble zu stehen als die heutigen Arbeiterhäuser, deren Grünflächen zudem wegfallen, was zusätzlich den Eindruck verstärkt, die Kirchen würden durch die Überbauung bedrängt. Daran ändert nichts, dass östlich der Bleichmattstrasse ebenfalls sechsgeschossige Bauten den Strassenraum der Ziegelfeldstrasse prägen. Diese stehen nicht in unmittelbarer Nähe zu den beiden hier interessierenden Kirchen.

## **E. 6**

Die Bauherrschaft liess den Antrag stellen, die Beschwerde sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

Die Kirche und die Notkirche stünden unter Schutz. Das ehemalige Pfarreiheim sei nicht schützenswert. Dies gelte auch für die Arbeiter-Doppelhäuser. Weder dem Schreiben des Heimatschutzes noch dem Brief von [ ] komme die Kompetenz zu, eine beweisrelevante Einschätzung abzugeben.

7.1 Am 24. September 2020 gab das Verwaltungsgericht ein Gutachten bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) in Auftrag, da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass ein im ISOS eingetragenes Schutzobjekt erheblich beeinträchtigt würde. Aufgrund der Corona-Pandemie musste der ursprünglich am 20. Januar 2021 vorgesehene Ortstermin verschoben werden. Am 18. März 2021 fand ein Delegationsaugenschein der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und der EKD statt, dies im Beisein der Parteien und Delegationen der Vorinstanzen, der Präsidentin des Verwaltungsgerichts und des zuständigen Gerichtsschreibers. Dem Gutachten lässt sich namentlich Folgendes entnehmen:

7.2 Zu Olten im Allgemeinen wird ausgeführt, das ISOS würdige Olten als «historische Fluss- und Brückenstadt an der Aare, als Knotenpunkt des schweizerischen Eisenbahnnetzes. Kleiner mittelalterlicher Kern, am gegenüberliegenden Ufer grosse Bahnhofanlage. Kompakte City mit repräsentativen Quais. Kranz von intakten Gartenstadtsiedlungen». Hohe Lagequalitäten erkenne das ISOS in der «bemerkenswerten Situation in einem von bewaldeten Hügeln umschlossenen und von der Aare durchflossenen Kessel». Dem Stadtzentrum von Olten attestiere das ISOS gar besondere Lagequalitäten, zu denen auch die durchgrüneten Gartenstadtquartiere beitragen würden, die an den Hängen rund um die Stadt lägen. Der von der umstrittenen Teiländerung des Zonenplans und vom Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse betroffene Perimeter liege innerhalb des ISOS-Gebiets G 3 Linksufriges Stadtzentrum, verkehrsbelastete City mit komplexem Strassennetz. Der Pfarrkirche St. Martin (E 3.2.1) komme neben dem Stadthaus von 1963-66 eine städtebaulich prägende Schlüsselrolle zu. Ihre pompöse Doppelturmfassade aus grossen Quadern erinnere an diejenige der Hofkirche in Luzern, der Kapitale des Inner-schweizer Katholizismus. Die angebaute Notkirche von 1876 illustriere, welch grossen Schritt die Oltner Katholiken in den gut 30 Jahren gemacht hätten, die zwischen dem Bau der beiden Gotteshäuser lägen. Zudem hebe das ISOS hervor, dass der Kirche St. Martin auch aus architektur- und sozialgeschichtlicher Sicht eine wichtige Rolle zukomme, die den letzten Höhepunkt des architektonischen Historismus und gleichzeitig den Schlusspunkt im solothurnischen Kulturkampf setze [...]. Mit ihren monumentalen Doppeltürmen und dem mittelalterlichen Stilkleid dokumentiere sie den Triumph der papstreuen Katholiken. Sie übertrumpfe deutlich die ältere, ebenfalls Sankt Martin geweihte Stadtkirche der Christkatholiken. Zum Umgang mit Kirchen werde im ISOS Olten Folgendes empfohlen:

Die Nahumgebungen sollten frei bleiben. Sie seien auch für die öffentliche Hand bzw. die Pfarreien keine nutzbaren Liegenschaftsreserven. Zudem sei dafür Sorge zu tragen, dass die planmässig angelegten Gartenstadtquartiere als solche erhalten blieben.

7.3 Zum Kirchenensemble (Kirche, Notkirche, Pfarrhaus) hält das Gutachten fest, 1871 habe aus Protest gegen die Dogmen aus Rom in Solothurn der erste schweizerische Katholikenkongress stattgefunden. Dieser habe letztlich zur Gründung der christkatholischen Kirche und zur Abspaltung der römisch-katholischen Kirche in Olten geführt. Am Palmsonntag 1873 sei zum letzten Mal die heilige Messe in der alten Stadtkirche St. Martin gelesen worden, die im Zuge der Abspaltung an die Christkatholiken übergegangen sei.

7.3.1 Der erste römisch-katholische Sonntagsgottesdienst sei 1876 ein Jahr später in der ebenfalls dem heiligen Martin geweihten Notkirche gefeiert worden. Die kleine Saalkirche mit eingezogenem Polygonalchor und Vorhalle sei ein schlichter, einst mit einem neugotischen Blendbogenfries dekorierter Baukörper. Die zunehmende Zahl römisch-katholischer Gottesdienstbesucher habe bald zu engen Platzverhältnissen in der Notkirche geführt. Die Notkirche sei zwischen 1914 und 1922 in Etappen zu einem zweigeschossigen Bau mit Sälen, Sakristei und Versammlungslokal umgenutzt worden; der ehemalige Chor habe als Kongregationskapelle gedient. Der neugotische Bauschmuck sei im Rahmen einer purifizierenden Aussenrenovation in den 1970er Jahren entfernt worden. Mit der Restaurierung von 1986-88 habe die Notkirche ihre sakrale Funktion verloren.

7.3.2 In den Jahren 1876/77 sei östlich der Notkirche ein römisch-katholisches Pfarrhaus errichtet worden. Da das Pfarrhaus für drei Geistliche auf Dauer zu klein gewesen sei, sei der Kirchenrat zum Schluss gekommen, das Wohnhaus an der Solothurnerstrasse 26 zu erwerben und fortan als neues Pfarrhaus zu nutzen. Das ehemalige Pfarrhaus von 1876/77 sei 1925 bis 1968 an den Katholischen Gesellenverein vermietet und 1968/69 zu einem Club- und Vereinshaus umgebaut worden. Bauzeitliche Substanz sei insbesondere im Kellergeschoss mit seinen Bruchsteingewölben und fragmentarisch im Dachstock sichtbar.

7.3.3 Für die neue Martinskirche in Olten habe sich der frisch geweihte Bischof Jakob Stammler einen Monumentalbau gewünscht, welcher die erstarkte römisch-katholische Kirche und wohl auch ihre Ursprünglichkeit habe symbolisieren sollen. 1907 habe August Hardegger Pläne für eine neuromanische dreischiffige Säulenbasilika mit Dreiapsidenchor und Doppelturmfassade vorgelegt. Die Kirchweihe sei am 14. August 1910 gefeiert worden. Die weitherum sichtbaren spitzhelmigen Fronttürme würden bis heute den Eindruck einer bedeutenden Stadtkirche vermitteln. Die mit ihrem Chor nach Westen ausgerichtete Martinskirche entfalte mit ihrer imposanten Doppelturmfassade in Rustika-Mauerwerk in der Achse der mittleren Ringstrasse eine städtebaulich monumentale Wirkung über dem von Pergolen gefassten Vorbereich. Sie gelte als wichtiges baukulturelles Zeugnis aus der Spätzeit des Historismus in der Schweiz und dank ihrer von namhaften Künstlern geschaffenen Ausstattung werde sie als bedeutendes späthistoristisches Gesamtkunstwerk gewürdigt.

7.3.4 Zu den Arbeiterdoppelhäusern mit Vorgärten legen die Gutachterinnen und Gutachter dar, die vier traufständigen Arbeiterdoppelhäuser, die den nördlichen Blockrand des Kirchengevierts an der Ziegelfeldstrasse säumen, würden zur frühesten Bebauung im Ziegelfeld gehören. Constantin von Arx (1847-1916) habe sie erbaut. Er habe 67 kleinere

und grössere Wohnhäuser errichtet. Er habe ganze Strassenzüge geschaffen und Olten das Gepräge einer Gartenstadt gegeben. Insgesamt würden die heute unbewohnten Häuser und Gärten einen verwahrlosten Eindruck machen; einige befänden sich teilweise in einem Rohbauzustand, das Dach von Haus Nr. 43 sei wenige Tage vor dem Augenschein niedergebrannt.

Die vier Arbeiterhäuser mit Gärten stellten ein siedlungsgeschichtlich und architekturhistorisch interessantes Zeitzeugnis dar. Sie seien die lockere Erstbebauung auf freiem Feld ausserhalb des damaligen Siedlungsgebietes mit grosszügigen Freiflächen zur Selbstversorgung. Die Bebauung trage zur Zeugniswirkung der ehemaligen Notkirche und der Kirche St. Martin bei, deren bauzeitliche Situierung ausserhalb der bestehenden Siedlung dadurch nachvollziehbar werde. Die ursprüngliche Nutzung an dieser Lage sei obsolet geworden, was sich in Aufgabe und Verfall äussere. Deren historische Substanz sei mittlerweile in bedeutendem Umfang degradiert und überformt, so dass die Denkmaleigenschaft nur noch in reduziertem Mass vorhanden sei. Ihr Abbruch erscheine als möglich, zumal sich äquivalente Bauten und Freiflächen im nahe gelegenen Schöngrundquartier in ihrer ursprünglichen Nutzung und Erscheinung erhalten hätten.

7.4 Das Gutachten formuliert folgende Schutzziele:

7.5 Was das strittige Vorhaben anbelangt, wird dargelegt, der Neubau würde das Ortsbild stark prägen und mit seinem Gesamtvolumen in Konkurrenz zum Kirchenensemble, das ein bedeutendes materielles Zeugnis für den Kulturkampf darstelle, bzw. zur heute dominanten Kirche treten. Die Wirkung der triumphalen Kirche, deren Strahlkraft und Grösse wesentliche Eigenschaften darstellten, würde dadurch stark geschwächt. Im Vergleich zu den heutigen Arbeiterhäusern würde der Anteil an überbauter Fläche stark vergrössert, und mit den drei geplanten Querriegeln würde der Neubau wesentlich näher an das Kirchenensemble heranreichen, als dies heute mit den kleinen Wohnhäusern der Fall sei. Auch würden die ehemaligen Pflanzgärten, welche eine grossflächige, zusammenhängende Freifläche bilden, durch die vorstossenden Querriegel und den langgestreckten Pergolabau an der Grenze zur Kirchenparzelle stark strukturiert. Diese Veränderungen würden zu einer Schwächung der Nahumgebung und eine Veränderung ihres Charakters führen. Zudem würde durch den Baubereich B4 auch ein für die freie Sicht auf die Kirche wesentlicher, heute unbebauter Teil der Kirchenparzelle überbaut. Diese negativen Auswirkungen stünden alle im Widerspruch zum Schutzziel der «ungeschmälerten Erhaltung der konstituierenden Elemente des Kirchenensembles St. Martin, namentlich der Pfarrkirche, der Notkirche und des ehemaligen Pfarrhauses in ihrer Substanz und Wirkung im Nahbereich» und führen aus der Sicht der Kommissionen in ihrer Summe zu einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und der Denkmäler. Die Planung stehe auch in Widerspruch mit dem Schutzziel der «ungeschmälerten Erhaltung der Substanz und Wirkung der weiteren Baudenkmäler im Umgebungsbereich des Projektperimeters, insbesondere des Wohnhauses Sonneck, Ringstrasse 30, sowie der angrenzenden Reihenhäuser Bleichmattstrasse 2 und 4.»

7.6 Auf der Basis der vorliegenden Unterlagen und der Ergebnisse des Augenscheins ihrer Delegationen kamen die Kommissionen zum Schluss, dass die vorliegende Anpassung des Teilzonenplans und des Gestaltungsplans zu einer schweren Beeinträchtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und der betroffenen Denkmäler führen würde.

8.1 Der Beschwerdeführer liess zum Gutachten sinngemäss wie folgt Stellung nehmen: Das Gutachten stütze seine Sicht. Die Stadt habe keine genügende Interessenabwägung vorgenommen. Die Planung sei neu zu starten. Das Ensemble Kirche, Notkirche und Pfarrhaus müsste unter Schutz gestellt werden.

8.2 Die Bauherrschaft liess namentlich wissen, die beiden Kommissionen seien nicht zuständig, und das Gutachten sei nicht verbindlich und nicht verwertbar. Es sei keine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung nötig. Das ehemalige Pfarreiheim stehe nicht unter Schutz. Eine Reduktion der Volumina könne nicht gerechtfertigt werden. Der sechsgeschossige Gebäuderiegel werde nicht beanstandet. Eventuell werde beantragt, den Teilzonenplan separat zu genehmigen.

8.3 Die Kultusstiftung und die Kirchgemeinde machten u.a. geltend, unverständlicherweise solle auch das Pfarrhaus erhalten werden. Es sei nie auch nur ansatzweise eine Unterschutzstellung ins Auge gefasst worden. Das Verwaltungsgericht wäre in diesem Verfahren dafür auch nicht zuständig. Ein Verzicht auf den Baubereich B4 würde die Grundeigentümerin materiell enteignen. Die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege sei in den Gestaltungsplan aufgenommen worden. Die beiden eidgenössischen Kommissionen hätten ihre Sicht eingebracht, aber keine Interessenabwägung vorgenommen.

8.4 Die Stadt Olten stellt die Notwendigkeit eines Gutachtens in Abrede, da es keine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung brauche für das Bauvorhaben und damit keine Bundesaufgabe zur Diskussion stehe. Sodann sei es sachfremd, für das alte Pfarrhaus einen umfassenden Substanzschutz zu fordern, zumal es nur noch über eine fragmentarische Substanz verfüge. Das Gutachten enthalte Fehler und Widersprüchlichkeiten, weshalb es nur beschränkt als Entscheidungsgrundlage dienen könne. Zudem beinhalte das Gutachten keine Interessenabwägung. Diese habe die Stadt Olten mit den bereits eingereichten Dokumenten und Stellungnahmen dargelegt. Schliesslich weist die Stadt darauf hin, dass das Bestreben und Engagement zur Erhaltung der rechtskräftig geschützten Gebäude im Planungssperimeter bei der Stadt seit Jahrzehnten einen hohen Stellenwert habe und sie sich mit aller Behördenkraft dafür eingesetzt habe, diese Schutzobjekte zu erhalten und deren Restaurierung zu ermöglichen.

II.

### **E. 6.1**

Hinzu kommt Folgendes: Die Gemeinden haben das Landschafts-, Orts- und Strassenbild zu schützen (§ 119 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Bauten und Aussenräume haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern (§ 145 PBG; § 63 KBV; SOG 2000 Nr. 21). Die (seit 1992) positiv formulierte ästhetische Generalklausel wehrt nicht nur Verunstaltungen ab, sondern gebietet eine befriedigende Einordnung. Es wird eine einordnende architektonische Gestaltung verlangt (Marcel Steiner: Die Ästhetikgeneralklauseln, BR 1994, S. 117). Bauten und Anlagen verunstalten das Ortsbild, wenn ein Gegensatz zum Bestehenden entsteht, der erheblich stört. Volumen, Gestaltung und Formgebung der Bauten und Aussenräume haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern (SOG 1995, Nr. 23).

### **E. 6.2**

Nach § 63 Abs. 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) haben sich Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen sowie deren Beleuchtung, typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern (§ 63 Abs. 2 KBV). Lehre und Rechtsprechung halten fest, dass nicht nur Verunstaltungen abgewehrt werden sollen, sondern auch eine befriedigende Einordnung stattfinden muss. Dabei ist auf den Eindruck des Durchschnittsbetrachters abzustellen. Bauten fügen sich dann in die Umgebung ein, wenn Standort und Ausmass das Gefüge der Eigenarten der Siedlung nicht störend verändern. Aus ästhetischen Gründen soll jedoch nur dann eingegriffen werden, wenn gewichtige öffentliche Interessen auf dem Spiel stehen; es gilt den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu wahren.

### **E. 6.3**

Die Überbauung grenzt an die Kantonsstrasse, die nach Solothurn führt. Wer von Solothurn kommend nach Olten fährt, erkennt bereits an den Profilen, dass künftig die Überbauung und nicht mehr die Kirche die erste Ansicht der Dreitannenstadt prägen wird. Der Abstand des Baufelds B2 zur Kirche beträgt bloss noch ca. 17.5 m (aus dem Auflageexemplar vom 24. September 2018 herausgemessen). Die ganze Überbauung ist mehr als 74 m lang, länger als die Kirche St. Martin, und höher als die Notkirche. Das Kirchenensemble wird vom projektierten Neubau richtiggehend von Norden her bedrängt. Das Vorhaben ordnet sich nicht ein, sondern dominiert. Damit verstösst es gegen das Eingliederungsgebot.

7.1 Dem öffentlichen Interesse an der Berücksichtigung der Vorgaben durch das ISOS und der Unterschützstellung der Kirchen stehen das private Interesse der Bauherrschaft an der Realisierung ihres Grossprojekts und das Interesse der Stadt an der Schaffung von qualitativ gehobenem Wohnraum gegenüber. Hinzu kommt, dass mit der am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen Revision des RPG das Gebot der Verdichtung im Gesetz verankert wurde (Art. 1 Abs. 2 lit. abis[Siedlungsentwicklung nach innen] und lit. b [kompakte Siedlungen] Art. 3 Abs. 3 lit. abisRPG [Verdichtung der Siedlungsfläche]). Sinn des ISOS ist es nicht, jegliche grösseren Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe der St. Martinskirche und der Notkirche zu verhindern. Auch die eidgenössischen Kommissionen wenden sich nicht gegen ein redimensioniertes Projekt.

Selbst wenn offen bleiben kann, ob das Gutachten nach Art. 7 Abs. 2 NHG einzuholen gewesen wäre, liegt nun die Fachmeinung zweier eidgenössischer Kommissionen vor, von der nicht ohne Not abzuweichen ist, zumal sie sich ■ wie gezeigt ■ mit der Einschätzung durch das Verwaltungsgericht deckt. Nicht ersichtlich ist allerdings, weshalb dem ehemaligen Pfarrhaus im Gutachten derart Gewicht beigemessen wird. Das Erhaltungsziel A gilt ausdrücklich nur für die St. Martins- und die Notkirche. Auch wenn das Pfarrhaus zusammen mit der Notkirche entstanden ist und insofern ein Ensemble mit den Kirchen bildet: Wie der kantonale Denkmalpfleger in seiner Stellungnahme vom 7. Mai 2018 ausgeführt hatte, ist es im Laufe der Zeit offensichtlich mehrmals umgebaut und «somit eines guten Teils seiner historischen Bausubstanz und seines historischen Erscheinungsbildes beraubt worden». Und im Gutachten wird ausgeführt, bauzeitliche Substanz sei insbesondere im Kellergeschoss mit seinen Bruchsteingewölben und fragmentarisch im Dachstock sichtbar. 1968/69 wurde das Pfarrhaus zu einem Club- und Vereinshaus umgebaut und die Massnahmen prägten bis heute das Innere und Äussere des ehemaligen Pfarrhauses (vgl. Gutachten S. 9). In diesem Punkt fällt die Interessenabwägung

zugunsten des Projekts aus. Mit einem Abbruch des Pfarrhauses wird dem Schutzgedanken nach wie vor Rechnung getragen, ohne dass ein wertvoller architektonischer Zeitzeuge verloren ginge. Zudem ist das Argument der Kirchgemeinde nicht von der Hand zu weisen, wonach durch den Abbruch die Doppelturmfassade der Kirche noch besser zur Geltung kommt. Nicht ausgeschlossen ist, dass der Ersatzbau in das Vorhaben der Bauherrschaft integriert wird. Bei den Querriegeln ist darauf zu achten, dass sie einerseits die Kirche nicht konkurrenzieren. Andererseits ist dem Schutzziel der «ungeschmälerten Erhaltung der Substanz und Wirkung der weiteren Baudenkmäler im Umgebungsbereich des Projektperimeters, insbesondere des Wohnhauses Sonneck, Ringstrasse 30, sowie der angrenzenden Reihenhäuser Bleichmattstrasse 2 und 4, Rechnung zu tragen. Der kantonale Denkmalpfleger hatte bereits eine Geschossreduktion für das Baufeld B3 angeregt. Mit der jetzt vorgesehenen Länge (inklusive Baufeld 4) tritt dieser Querriegel immer noch massig in Erscheinung gegenüber den Häusern an der Ringstrasse 30 und an der Bleichmattstrasse 2 und 4. Letztere wirken daneben fast «verloren». Die Sichteinschränkung auf die Kirche durch das Baufeld 4 ist indes lediglich bei der Fahrt von der Verzweigung Ziegelfeldstrasse/Bleichmattstrasse südwärts gegeben. Von der Ringstrasse her scheint diese Einschränkung tragbar, ohne dass die Kirchen beeinträchtigt würden. Wie der kantonale Denkmalpfleger zu Recht zu bedenken gegeben hat, erhielte der heute nur einseitig baulich gefasste Vorplatz der Martinskirche so auch auf der Nordseite eine architektonische Begrenzung.

7.2 Das Verwaltungsgericht ist nicht Planungsbehörde. Es kann nicht nach einer Alternative suchen, ein Gebäude schützen oder vom Schutz ausnehmen und nur den Teilzonen- oder bloss den Gestaltungsplan genehmigen. Das planerische Ganze ist, so wie es vorliegt, unzulässig, weil es zu stark aufzont und damit die Kirche (und die drei Häuser an der Ringstrasse 30, Bleichmattstrasse 2 und 4) beeinträchtigt, konkurrenziert, ja von Norden her geradezu bedrängt und dominiert. Eine Hilfestellung bei der Überarbeitung mögen die Anregungen der beiden Kommissionen für eine Reduktion des Projekts geben.

8.1 Damit dringt der Beschwerdeführer mit seinem Hauptantrag durch, weshalb die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Regierungsratsbeschluss aufzuheben ist. Es erübrigt sich darum, die übrigen Rügen des Beschwerdeführers zu prüfen. Lediglich der Vollständigkeit halber sei angefügt, dass weder der Stadt noch der Bauherrschaft Verfahrensmängel vorzuhalten sind. Es entspricht der Praxis, dass ein Gestaltungsplan inklusive dazugehörigem Planungsbericht von der Bauherrschaft ausgearbeitet und danach von der Gemeinde geprüft und allenfalls genehmigt wird (vgl. § 14 ff. PBG).

8.2 Für die Verteilung der Kosten und der Entschädigung ist § 77 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.44) beachtlich: Die Prozesskosten werden in sinngemässer Anwendung der Artikel 106 -109 der Schweizerischen Zivilprozessordnung auferlegt. Den am verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt und keine Parteientschädigungen zugesprochen oder auferlegt.

8.3 Die Anwältin des Beschwerdeführers hat insgesamt für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht 70.5 Stunden Arbeit geltend gemacht (Honorarnoten vom 13. Juli 2020 und 29. September 2021). Ihr Stundenansatz von CHF 330.00 liegt gerade noch innerhalb des Rahmens (§§ 160 f. des Gebührentarifs, GT, BGS 615.11). Da indessen trotz Aufforderung keine Honorarvereinbarung eingereicht wurde, sind praxisgemäss CHF 260.00 pro Stunde zuzusprechen. Die geltend gemachten 70.5 Stunden sind indessen

bei Weitem zu viel, insbesondere im Vergleich zu den von den anderen Parteien in Rechnung gestellten Beträgen. Hinzu kommt eine gewisse Redundanz in den Rechtsschriften und der Umstand, dass für die Beschwerdebegründung weitgehend auf die Argumentation vor der Vorinstanz zurückgegriffen werden konnte. Grosszügig bemessen ist der Aufwand für pauschal 40 Stunden zu entschädigen. Zu vergüten sind demnach 40 Stunden zu CHF 260.00 oder CHF 10'400.00. Zwar kennt der Kanton Solothurn keine Kleinspesenpauschale, die geltend gemachten CHF 232.40 sind aber nicht übertrieben. Damit ergibt sich eine Parteientschädigung von CHF 11'451.10 (inkl. MWST von CHF 818.70). CHF 2'862.80, was einem Viertel entspricht, sind der Römisch-Katholischen Kultusstiftung Olten als Grundeigentümerin von GB Olten Nr. 1285 (Parzelle auf der die Kirche steht) und der römisch-katholischen Kirchgemeinde Olten/Starrkirch-Will als Nutzniesserin unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen. Den Hauptteil der Entschädigung hat die B.\_\_\_\_ als künftige Bauherrin zu bezahlen, somit CHF 8'588.30. Die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht sind auf CHF 3'000.00 festzusetzen und im gleichen Verhältnis zu verteilen.

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, und der Regierungsratsbeschluss Nr. 2020/ 665 vom 28. April 2020 wird aufgehoben.

2. An die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 3'000.00 haben zu bezahlen:

a) Die römisch-katholische Kultusstiftung Olten und die römisch-katholische Kirchgemeinde Olten/Starrkirch-Wil unter solidarischer Haftung insgesamt CHF 750.00 und

b) die B.\_\_\_\_ CHF 2'250.00.

3. Dem Beschwerdeführer A.\_\_\_\_ wird eine Parteientschädigung von total CHF 11'451.10 (inkl. Auslagen und MWST) zugesprochen. Daran haben zu bezahlen:

a) Die B.\_\_\_\_, Aarau CHF 8'588.30 und

b) Die römisch-katholische Kultusstiftung Olten und die römisch-katholische Kirchgemeinde Olten/Starrkirch-Will unter solidarischer Haftung insgesamt CHF 2'862.80.

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

Der Gerichtsschreiber

Schaad

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