

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 17. August 2004

Nr. 2004/1688

### **Starrkirch-Wil: Teilzonen- und Gestaltungsplan "Gemeindezentrum" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden**

---

#### **1. Feststellungen**

Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan "Gemeindezentrum" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

#### **2. Erwägungen**

##### **2.1 Verfahren**

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan "Gemeindezentrum" mit Sonderbauvorschriften (nachfolgend: Plan) wurde vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil (nachfolgend: Gemeinderat) in der Zeit vom 22. Mai 2003 bis zum 23. Juni 2003 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Einsprachefrist gingen beim Gemeinderat 11 Einsprachen ein, darunter jene der nachmaligen Beschwerdeführer. Am 15. September 2003 – eröffnet mit Verfügungen vom 18. September 2003 – beschloss der Gemeinderat über die Einsprachen (ein Abschreiber infolge Rückzugs der Einsprache; dreimal Nichteintreten; zweimal Abweisung soweit Eintreten; fünfmal Abweisung) und genehmigte den Plan. Mit Eingaben vom 26. respektive 27. September 2003 erhoben vier vormalige Einsprecher (nämlich: Bürgergemeinde Starrkirch-Wil, Felix und Lotti Jäggi-Schätzle, Starrkirch-Wil, Peter und Susanna Mattenberger-Ritschard, Starrkirch-Wil, sowie Gerhard und Ursula Weibel-Hoffmann, Starrkirch-Wil) beim Regierungsrat gegen den Plan Beschwerde. Sie beantragten bzw. beantragen, es sei der Plan – in Aufhebung der gemeinderätlichen Einspracheentscheide – in der vorgelegten Form nicht zu genehmigen (im Einzelnen vgl. nachfolgend Ziff. 2.3.1). Mit Verfügung vom 11. Dezember 2003 trat das instruierende Bau- und Justizdepartement (BJD) auf die Beschwerden der Eheleute Jäggi-Schätzle und Weibel-Hoffmann infolge Nichtbezahlens des eingeforderten Kostenvorschusses nicht ein. In seinen Vernehmlassungen vom 20. Januar 2004 schliesst der Gemeinderat auf Abweisung der beiden noch hängigen Beschwerden.

Am 22. Juni 2004 führte das instruierende BJD einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

##### **2.2 Rechtliches**

Gemäss § 18 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG; SR 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die

Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Sie können die Zahl, die Art, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen (vgl. § 44 Abs. 1 und 2 PBG).

Gestaltungspläne können mit Sonderbauvorschriften verbunden werden. Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (vgl. § 45 PBG).

### 2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Die Bürgergemeinde Starrkirch-Wil – vertreten durch Fürsprecher Harald Rufenacht, Solothurn – beantragt, der Plan sei (in Gutheissung der Beschwerde) vom Regierungsrat nicht zu genehmigen und an die Gemeinde zurückzuweisen (vgl. § 18 Abs. 2 PBG); dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Auch die Beschwerdeführer Mattenberger beantragen die Nichtgenehmigung des Planes in der vorgelegten Form; vielmehr sei die zulässige Bauhöhe im Plangebiet auf das Niveau der bestehenden gegenüberliegenden Dorfhalle zu beschränken.

Betreffend die Ausführungen der Parteien wird auf die Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

2.3.2 Als Adressaten abweisender Einspracheentscheide des Gemeinderates sind die Rekurrenten zur Beschwerde legitimiert, zumal kein Anlass zur Annahme besteht, der Gemeinderat sei auf ihre Einsprachen zu Unrecht eingetreten. Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist folglich einzutreten.

2.3.3 Die Bürgergemeinde begründet ihre Anträge im Wesentlichen wie folgt: Im nördlichen Bereich würden die massgeblichen Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Plangebietes an mindestens zwei Stellen unterschritten. Sodann sehe das künftige – und gemäss Stand der Ortsplanungsrevision (Planaufgabe im Spätherbst 2002) bereits heute zu beachtende – Zonenreglement in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) bloss ein oder zwei Geschosse und eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m vor, wobei mässige Abweichungen von der Grundnutzung im Rahmen eines Gestaltungsplanes dann möglich seien, wenn keine öffentlichen oder achtenswerten privaten Interessen entgegenstünden. Vorliegend aber sei bei einer projektierten Gebäudehöhe von nahezu 16 m nicht auf eine bloss mässige Abweichung zu schliessen; ferner seien durchaus öffentliche (Ortsbildschutz) wie private (Beschattung) Interessen tangiert. Letztlich ordne sich der geplante Neubau mit seiner übermässigen Höhe offensichtlich nicht in die Umgebung ein.

Auch die Beschwerdeführer Mattenberger beklagen eine mangelnde Einpassung der geplanten Baute in die Umgebung (Wohnzonen WE und W2). Die mit dem Projekt realisierte Vervielfachung des bestehenden Schulraumes komme denn auch nicht einer angemessenen Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen gleich, wie es die Sonderbauvorschriften als Zweck des Planes postulieren würden. Schliesslich habe der GR, hinter dem Projekt "Layer" stehend, ihre Einsprache nicht objektiv beurteilt; seine Erwägungen im Einspracheentscheid seien vielmehr ausweichend.

2.3.4 Wie von den Vertretern des BJD bereits anlässlich der Parteiverhandlung aufgezeigt, lassen sich vorliegend drei Themenbereiche unterscheiden. Es sind dies das Verhältnis zwischen graphischem Planinhalt und Sonderbauvorschriften ("Spezialvorschriften"), die Rechtmässigkeit des Planes und dessen Zweckmässigkeit. Daneben wird dem Gemeinderat seitens der Beschwerdeführer Mattenberger sinngemäss Befangenheit unterstellt.

a) Gemäss § 9 Abs. 1 PBG obliegt die Ortsplanung der Einwohnergemeinde, wobei der Gemeinderat als Planungsbehörde fungiert (vgl. § 16 Abs. 3 PBG). Da der Gemeinderat gleichzeitig das Exekutivorgan der Gemeinde ist und deren Interessen wahrzunehmen hat, können – insbesondere soweit es bei der Planung um die ÖBA geht – durchaus Interessenkonflikte entstehen. Dies hat der Gesetzgeber offensichtlich in Kauf genommen. Andernfalls hätte er – in Anlehnung an prozessuale Bestimmungen über den Ausstand – die Planungshoheit in diesem Bereich anders ordnen (d. h. einer andern Behörde übertragen) müssen. Dies entbindet den Gemeinderat indessen nicht von der Pflicht, Objektivität walten zu lassen. Die Kontrolle kommt dem Regierungsrat zu, der die Pläne zu genehmigen und gleichzeitig über erhobene Planbeschwerden zu entscheiden hat.

Der gemeinderätliche Entscheid über die Einsprache Mattenberger ist zwar knapp gehalten und zuweilen pointiert formuliert. Indessen liess bereits die erhobene Einsprache an sprachlicher Deutlichkeit nichts vermissen. Selbst wenn keine Zweifel aufkommen mögen, dass der Gemeinderat voll hinter dem aufgelegten Projekt steht, kann aus seinem Entscheid immerhin nicht abgeleitet werden, er habe bei der Behandlung der Einsprache Mattenberger in Sachen objektiver Beurteilung über Gebühr Zurückhaltung geübt oder gar Willkür walten lassen. Soweit es ums Inhaltliche geht, wird auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

b) Beide Beschwerdeführer glauben, einen unauflöschlichen inneren Widerspruch des Planes zu erkennen. So erkläre es Ziff. 1 der Spezialvorschriften als Zweck des Planes, durch eine angemessene Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen ein attraktives und gut in die Umgebung eingepasstes Dorfzentrum zu schaffen, derweil der graphische Gehalt des Planes gerade vom Gegenteil zeuge. Es sei weder die Angemessenheit der Erweiterung noch eine gute Einpassung zu erkennen.

Der graphische Planinhalt, das konkrete Projekt also, ist nichts anderes als die Interpretation der Planungsbehörde (Gemeinderat) von Ziff. 1 der Spezialvorschriften. Sie ist damit spezieller und geht dem gleichrangigen "Zweckartikel" vor. Der Gehalt des letzteren ist damit rein deskriptiv.

c) Im Rahmen der Prüfung der Rechtmässigkeit (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) sind – den Rügen der Beschwerdeführer folgend – das Verhältnis zwischen dem Plan und den künftigen Zonenbestimmungen (gemäss hängiger Ortsplanungsrevision) zu klären und die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zu überprüfen.

aa) Die aktuell noch gültige Ortsplanung datiert aus dem Jahre 1990. Ihre Revision wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 5. Juli 2004 verabschiedet und ist mittlerweile dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt worden.

Ein allfälliger Konflikt des hier zu beurteilenden Teilzonen- und Gestaltungsplanes mit der aktuell noch gültigen Ortsplanung wird von den Rekurrenten nicht geltend gemacht und ist auch sonst nicht weiter zu verfolgen. Derweil monieren die Rekurrenten einen Konflikt mit der neuen Ortsplanung, welcher angesichts des Verfahrensstandes "eine gewisse Vorwirkung" zukomme. Konkret beziehen sich die Beschwerdeführer auf die neuen Zonenvorschriften zur ÖBA (in Detail siehe vorstehend Ziff. 2.3.3).

Nach § 15 Abs. 2 PBG dürfen ab dem Zeitpunkt der öffentliche Auflage eines Nutzungsplanes bis zum rechtskräftigen Entscheid über diesen an den einbezogenen Grundstücken keine baulichen Massnahmen mehr getroffen werden, welche die Ausführung des Planes behindern könnten (negative Vorwirkung). Die vom Gemeinderat beschlossenen neuen Zonenvorschriften sehen für die ÖBA – wie von den Beschwerdeführern richtig bemerkt – max. 2 Geschosse und eine Gebäudehöhe von max. 7,5 m vor, wobei mässige Abweichungen im Rahmen eines Gestaltungsplanes dann möglich sind, wenn keine öffentlichen oder achtenswerten privaten Interessen entgegenstehen.

Dass die projektierte Überbauung mit ihren bis zu fünf Geschossen und einer Gebäudehöhe von bis zu 15,8 m nicht mehr im Rahmen einer mässigen Abweichung liegt, bedarf keiner weiteren Ausführungen. Indessen handelt es sich beim zur Genehmigung eingereichten Plan nicht "bloss" um einen Gestaltungs-, sondern um einen Teilzonen- und Gestaltungsplan. Als solcher bewirkt er eine – im Vergleich zur parallel hängigen Ortsplanungsrevision – vorgezogene Revision der aktuell noch gültigen Zonenordnung aus dem Jahre 1990, nämlich in einem begrenzten Teilgebiet der ÖBA. Er schafft – im Vergleich zur übrigen ÖBA – eine spezielle. Damit steht er auch nicht im Konflikt mit einer übergeordneten Planung, wie ihn § 18 Abs. 2 PBG untersagt. Vielmehr steht er – als Teilzonenplan – auf der gleichen Stufe wie die noch nicht rechtskräftige neue Ortsplanung. Und letztlich verstösst der Plan in Sachen Geschosshöhe und Gebäudehöhen auch nicht gegen die Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61).

Eine andere, aber nicht an dieser Stelle zu erörternde Frage ist, ob sich die Schaffung dieser speziellen ÖBA planerisch als zweckmässig erweist. Dabei wird – nebst anderen Momenten – auch das Verhältnis des Teilzonen- und Gestaltungsplanes zu den Zonenvorschriften der neuen Ortsplanung in die Betrachtung mit einzubeziehen sein.

bb) Von der Bürgergemeinde werden explizit die Grenzabstände im nördlichen Teil des Plangebietes in Frage gestellt, nämlich insbesondere im Bereich der nordwestlichen Ecke der projektierten neuen Gemeindeverwaltung (wo der Plan einen Grenzabstand von 4,4 m ausweist) und im Bereich des Schulhauses (Grenzabstand gem. Plan: 6,1 m bzw. 9,8 m).

Der zu beachtende Grenzabstand ergibt sich aus Geschosshöhe und Gebäudelänge (vgl. § 22 Abs. 2 KBV i.V.m. Anhang II zur KBV). Vorliegend werden vom Plan Baufelder ausgeschieden; gleichzeitig liegt ein in den Ausmassen feststehendes konkretes Bauprojekt vor. Dies bedeutet, dass zwar die *Baufelder* als solche den minimalen gesetzlichen Grenzabstand einhalten müssen, sich derselbe indessen aus Länge und Geschosshöhe der projektierten *Bauten* errechnet.

Umstritten ist die Länge der Nordfassade. Die Bürgergemeinde geht von einer einzigen Baute von gut 50 m Länge aus, derweil der Gemeinderat das Schulhaus, den rückspringenden Mittelteil (Feuerwehrmagazin) und die Gemeindeverwaltung – obwohl zusammengebaut – je einzeln betrachtet und auf drei Bauten schliesst (vgl. Vernehmlassung und Ausführungen von Planer Schachenmann anlässlich der Parteiverhandlung). Geht man von der Regel aus, dass zurückversetzte Bauteile (hier: Feuerwehrmagazin) dann auf die Fassadenlänge anzurechnen sind, wenn ihre Länge grösser ist als die Tiefe des Rücksprungs (sog. 45°-Regel; vgl. diesbezüglich die Abbildungen in Anhang

I zur KBV, Ziff. 9), ist ohne weiteres auf eine einzige Baute zu schliessen (Länge des zurückversetzten Bauteils: 15 m; Rücksprungtiefe: bloss gut 10,5 m). Die von der Bürgergemeinde monierte Praxis, wonach die 45°-Regel dann nicht mehr zur Anwendung gelange, wenn der zurückversetzte Bauteil den grössten gesetzlich vorgesehenen Grenzabstand (dies wären gem. der Tabelle in Anhang II zur KBV 13,1 m) einhalte, ist dem Regierungsrat nicht bekannt. Indessen sind (insbesondere am dreidimensionalen Modell) optisch klar zwei Bauteile zu unterscheiden: der kubische Schulhaustrakt im Osten und der "Flachbau" – bestehend aus Feuerwehrmagazin und Gemeindeverwaltung – im Westen. Gleichzeitig ist im Bereich des Rücksprungs (Plattform nördlich des Feuerwehrmagazins) der gesetzlich vorgeschriebene Gebäudeabstand (nämlich zwischen Schulhaus und Gemeindeverwaltung) eingehalten. Damit ist – aus Norden betrachtet – von zwei Bauten auszugehen (dem 4/5-geschossigen Schulhaus mit einer Fassadenlänge von 23,5 m und dem flacheren westlichen 2/3-geschossigen Teil von knapp 27 m Länge).

Damit bleibt – zur Feststellung der minimalen Grenzabstände der Baufelder – die jeweils massgebliche Geschosszahl der Bauten zu bestimmen. Das Schulhaus ist an seiner nordöstlichen Ecke 4-geschossig, an der nordwestlichen Ecke (kraft der Gebäudehöhe von max. 15,8 m) indessen 5-geschossig. Seine Ostfassade wiederum misst (ohne den 1-geschossigen Anbau im Norden) 21 m und ist durchgehend 4-geschossig. Der aus Feuerwehrmagazin und Gemeindeverwaltung bestehende Trakt schliesslich ist im östlichen Bereich der Nordfassade 2-geschossig und im westlichen Bereich (mit einer Gebäudehöhe von max. 8 m) 3-geschossig.

Aus den graphischen Darstellungen in Anhang II zur KBV, Abbildung 4, ergibt sich, dass bei höhenmässig gestaffelten Baukörpern der aus der höheren Geschosszahl sich ergebene grössere Grenzabstand nur in jenen Fassadenbereichen (Teillängen) einzuhalten ist, in welchen die höhere Geschosszahl auch tatsächlich gegeben ist. Vorliegend – und zwar beim Schulhaus wie auch beim westlich anschliessenden Trakt – handelt es sich indessen nicht um höhenmässig gestaffelte Baukörper. Die je uneinheitliche Geschosszahl dieser Bauten gegen Norden ergibt sich vielmehr aus dem von Osten nach Westen abfallenden Terrain, und es findet die Regel gemäss Abbildung 4 nicht analoge Anwendung. Vielmehr ist die jeweils höhere Geschosszahl massgebend, und dies für die ganze Fassadenlänge, weshalb – für die Bestimmung der Grenzabstände – das Schulhaus als 5- und der restliche Bauteil als 3-geschossig zu betrachten ist.

Demnach verhält es sich wie folgt: Das Baufeld für die knapp 27 m messende – aus Feuerwehrmagazin und Gemeindeverwaltung bestehende – 3-geschossige Baute hat einen Grenzabstand von 7 m einzuhalten (vgl. Tabelle in Anhang II zur KBV). Derweil weist der Plan einen solchen von bloss 4,4 m aus und erweist sich – wie die Rekurrenten zu Recht geltend machen – insofern als rechtswidrig. Die 5-geschossige Nordfassade des Schulhauses misst 23,5 m, woraus ein minimaler Grenzabstand von 9,4 m resultiert. Dieser ist – entgegen der Sichtweise der Bürgergemeinde – eingehalten, ist doch nicht ab dem Baufeld für den bloss 1-geschossigen Vorbau zu messen, sondern ab dem zurückversetzten Baufeld für den 5-geschossigen Gebäudeteil, und es weist dieses einen Grenzabstand von 9,8 m auf. Die 4-geschossige Ostfassade des Schulhauses wiederum misst 21 m, was einen minimalen Grenzabstand von 7,5 m ergibt. Dieser ist – gegen Osten – ohne weiteres eingehalten. Damit bleibt noch der Grenzabstand des Baufeldes im Bereich der 4-geschossigen Nordost-Ecke des Schulhauses zu prüfen. Aus Abbildung Nr. 1 von Anhang II zur KBV ergibt sich, dass im ganzen Eckbereich – also nicht nur bis zur Winkelhalbierenden – jeweils der kleinere der beiden Fassadenabstände massgebend ist. Dies bedeutet vorliegend, dass im ganzen Eckbereich bloss der – aus der Ostfassade sich ergebende – Abstand von 7,5 m einzuhalten ist und nicht der – aus der Nordfassade resultierende – Abstand von 9,4 m. Aus dem Plan indessen ergibt sich, dass die nordöstliche Ecke des Baufeldes für das Schulhaus in einem Punkt (mit gut 7

m) auch diesen Abstand knapp unterschreitet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Plan die minimalen Grenzabstände an zwei Stellen nicht einhält und sich insofern als rechtswidrig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG erweist.

d) Schliesslich bleibt zu prüfen, ob sich der Plan im Sinne der Ausführungen unter Ziff. 2.2 als planerisch zweckmässig erweist.

aa) Die Beschwerdeführer weisen vorerst darauf hin, dass die Nutzung der ÖBA durch die hängige Ortsplanungsrevision (neue Zonenvorschriften) in Sachen Geschosszahl und Gebäudehöhe zurückgestuft werde (vgl. dazu oben lit. c aa), derweil der Teilzonen- und Gestaltungsplan in die Gegenrichtung weise, was einem Widerspruch gleichkomme. Sodann könne von einer guten Einordnung des Projekts in die bauliche Umgebung nicht die Rede sein. Die vorgesehenen Neubauten stellten im sonst ausgewogenen Wohnquartier [bisher: W1 und W2; neu: WE (1 - 2) und W2] Fremdkörper dar. Das bestehende - ebenfalls überhohe - Schulhaus trete wegen seiner grösseren Distanz zu den angrenzenden Wohnzonen wesentlich weniger störend in Erscheinung, derweil die übrigen - und nun teilweise zum Rückbau vorgesehenen - öffentlichen Bauten die Gebäudehöhe von 7,5 m alle einhielten. Dass die Jury aus der Vielzahl von Projekten just das höchste ausgewählt habe, sei unverständlich. Das Ortsbild werde klar gestört, und die Auswirkungen auf die nähere Nachbarschaft (u.a: vermehrte Beschattung) seien evident.

Die Beschwerdeführer Mattenberger führen ferner aus, das aufgelegte Projekt bewirke eine Vervielfachung des heute gegebenen Schulraumes und mache deshalb - vor dem Hintergrund der zu erwartenden Entwicklung der Einwohnerzahl Starrkirch-Wils - keinen Sinn. Anlässlich der Parteiverhandlung stellten sie weiterhin den Beweisantrag, es sei das Projekt der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

bb) Vom mit der Revision der Ortsplanung beauftragten Planer war anlässlich der Parteiverhandlung zu erfahren, dass bei der Festlegung der neuen (restriktiveren) Zonenvorschriften für die ÖBA (max. 2 Geschosse / max. Gebäudehöhe von 7,5 m) davon ausgegangen worden sei, dass für das Schulhaus - in Form eines Teilzonen- und Gestaltungsplanes - eine Ausnahme erforderlich sein werde und auch gemacht werden könne. Man habe die Zonenvorschriften für die ÖBA deshalb bewusst nicht auf das höchste Gebäude ausgerichtet; ein solches hätte auch nicht im Interesse der Nachbarn gestanden.

Diese Überlegung mag grundsätzlich zu überzeugen, und von einem planerischen Widerspruch, wie ihn die Rekurrenten geltend machen, ist insofern nicht auszugehen. Auffallend sind vielmehr das Mass der Abweichung des Planes von der Grundnutzung (Bauten von bis zu 15,8 m Höhe und damit 5 Geschossen) und der daraus sich ergebende starke Kontrast zu den angrenzenden Wohnzonen (W2 nördlich und WE nordöstlich). Damit sind die Fragen der Einordnung des Projekts in die bauliche Umgebung und seiner Auswirkungen auf das Ortsbild angesprochen.

Ob es ein Indiz oder gar Beweis für die besondere Qualität eines Projekts ist, wenn sich daran die Geister scheiden - so die Meinung des Gemeindeplaners -, kann offen bleiben. Fest steht, dass das Projekt "Layer" die Ansichten tatsächlich zu scheiden vermochte, und dies wohl nicht zufällig. Das Wettbewerbsprogramm für den Neubau und die Gestaltung des Dorfzentrums bezeichnet das bestehende Schulhaus von 1922 als Wahrzeichen Starrkirch-Wils. Das Planungsgebiet rund ums Schulhaus (mit Freibad, Gemeindeverwaltung, Werkhof, Kindergarten und Dorfhalle) wird als Zone mit Infrastrukturbauten bezeichnet. "Gegenstand des Wettbewerbs war es, mit den bestehenden und neuen Bauten ein neues Zentrum zu schaffen, welches den Gemeindebewohnern vermehrte Identität

schaft und durch seine aussenräumliche Gestaltung mannigfache Nutzungen für Schule und Kindergarten, für die Gemeinde und für Vereine und Freizeit bietet" (vgl. Bericht des Preisgerichts, S. 2, Ziff. 2). Ob dies mit dem von der Jury auserkorenen und nunmehr Plangegegenstand bildenden Projekt "Layer" besonders gut gelungen ist (vgl. diesbezüglich wiederum den Bericht des Preisgerichts, S. 12 f.), mag offen bleiben, ist an dieser Stelle doch allein zu prüfen, ob sich der Plan noch als zweckmässig erweist.

Die vom Plan gestützt auf das Projekt "Layer" getroffene Anordnung und Gestaltung der neuen öffentlichen Bauten und Anlagen verleiht dem betroffenen Quartier unbestritten äusserst markante Züge. Über den ästhetischen Gehalt mag man sich getrost streiten. Indessen auferlegt sich der Regierungsrat diesbezüglich eine gewisse Zurückhaltung. Dies angesichts der Tatsache, dass das vorgelegte Projekt von einem 5-köpfigen Preisgericht, dem 3 auswärtige Architekten angehörten, aus 46 Eingaben ausgewählt worden ist. Zu überzeugen vermag das vom Gemeinderat vertretene Argument, dass das vorgelegte Projekt aufgrund seiner Konzentration (insb. Schulhaus in Würfelform) mit den Ressourcen (Bauland) sparsam umgehe und insbesondere die Grünzone östlich der Schulstrasse unberührt lasse. Eben diese Konzentration – augenfällig ausmündend in die grosse Bauhöhe des Schulhauses – bewirkt andererseits den recht schroffen Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnzone. Diese wiederum ist geprägt von typologisch recht unterschiedlichen Bauten und Aussenräumen. Es zeigt das Gebiet um die untere und (obere) Schulstrasse das Bild einer vorwiegend zeitgemässen individuellen Bauweise. Vom Projekt am stärksten betroffen sind die nördlich des vorgesehenen Schulhauses situierte Liegenschaft GB Nr. 327 und die nördlich der neuen Gemeindeverwaltung anschliessende Liegenschaft GB Nr. 346; weiterhin die nordöstlich des Schulhauses gelegene – im Eigentum der Bürgergemeinde stehende – Baurechtsparzelle GB Nr. 436. Von den Eigentümern der Parzellen Nrn. 327 und 346 wird nicht Beschwerde geführt.

In Würdigung aller Umstände gelangt der Regierungsrat zum Schluss, dass sich der zur Genehmigung vorgelegte Teilzonen- und Gestaltungsplan noch als zweckmässig erweist; dies obwohl – wie der Projektwettbewerb aufgezeigt hat – durchaus "sanftere" Lösungen mit besserer Einordnung in die bestehenden Strukturen (Ortsbild) möglich gewesen wären. Vor allem aber kann dem Projekt nicht abgesprochen werden, dass es – wie dies offensichtlich gewünscht war – innerhalb der Gemeinde einen unverwechselbaren Ort schafft.

Zu den Vorbringen der Beschwerdeführer noch das Folgende: Die geltend gemachten Auswirkungen auf die nähere (nördliche) Nachbarschaft, namentlich die optische Erscheinung der projektierten Bauten und der durch diese bewirkte teilweise Entzug der Besonnung (insb. im Winter und gegen Abend), sind nicht von der Hand zu weisen. Indessen kennt das öffentliche Baurecht – über die Vorschriften betreffend einzuhaltender Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. dazu oben lit. c) hinaus – keinen Anspruch auf Licht und Aussicht. Ferner fällt – gemäss den anlässlich des Augenscheins gewonnenen Eindrücken – auf, dass die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Fotomontagen die Situation zwar eher günstig darstellen, derweil die von den Beschwerdeführern Mattenberger im Rahmen des Einspracheverfahrens zu den Akten gereichten – mit Handskizzen ergänzten – Fotografien die Situation zu dramatisch erscheinen lassen. Es ist davon auszugehen, dieselben seien aus kurzer Distanz und mit geringer Brennweite – also in gewisser Verzerrung der Perspektive – aufgenommen worden. Schliesslich ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen rund um die Zweckmässigkeit des Planes, dass auf die von den Eheleuten Mattenberger beantragte Einholung einer Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege verzichtet werden kann. Der Sachverhalt ist genügend erstellt; entsprechend wird dem Beweisantrag keine Folge gegeben. Und letztlich noch Folgendes: Die Frage, ob das vorliegende Projekt angesichts der zu erwartenden Entwicklung der Einwohnerzahl der Gemeinde angemessen oder aber überdimensioniert ist, mag man sich zwar

stellen. Sie ist indessen keine solche des Bau- und Planungsrechts und folglich in diesem Verfahren nicht zu beurteilen.

2.3.5 Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen und § 18 Abs. 3 PBG, wonach der Regierungsrat – nämlich in Abweichung von der Regel, wonach rechtswidrige Pläne an die Gemeinde zurückzuweisen sind (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) – Planänderungen selbst beschliessen kann, wenn deren Inhalt eindeutig bestimmbar ist, ist der Plan – in teilweiser Gutheissung der Beschwerden – mit Vorbehalt zu genehmigen. Er ist von der Gemeinde dergestalt zu überarbeiten, dass die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände ausnahmslos eingehalten sind. Im Bereich der nordöstlichen Ecke des neuen Schulhauses wird es mutmasslich genügen, die Ecke des Baufeldes (für den 4/5-geschossigen Bauteil) auf die Ecke der Baute selbst zurückzunehmen, um die gebotenen 7,5 m einzuhalten. Im Bereich der projektierten Gemeindeverwaltung (Nordwesten), wo der minimale Grenzabstand von 7 m um 2,6 m unterschritten wird, bietet sich die Redimensionierung des Projekts oder/und – wie von den Gemeindevertretern als realistische Lösung in Aussicht gestellt – die Einräumung einer Näherbau-Dienstbarkeit durch den Nachbarn (Parzelle Nr. 346) an. Im Falle der zweiten Lösung ist zu beachten, der gesetzliche Gebäudeabstand zwingend einzuhalten ist.

Der nach obigen Vorgaben überarbeitete Plan ist dem Bau- und Justizdepartement nachzureichen.

2.3.6 Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens (teilweise Gutheissung der Beschwerden) haben die Beschwerdeführer bloss reduzierte Verfahrenskosten (Entscheidgebühren und Auslagen) zu tragen [vgl. § 37 Abs. 2 i.V.m. § 77 Verwaltungsrechtspflegegesetz (BGS 124.11) und § 101 Zivilprozessordnung (BGS 221.1)]. Sie sind mit je Fr. 500.-- zu beziffern und durch die geleisteten Kostenvorschüsse gedeckt; die überschüssenden Beträge sind zurückzuerstatten. Partei-entschädigungen sind keine auszurichten (vgl. § 39 VRG).

#### 2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell ist das Verfahren korrekt durchgeführt worden.

Im materieller Hinsicht sind über die im Rahmen der Behandlung der Beschwerden gemachten Feststellungen hinaus keine Bemerkungen anzubringen.

### 3. **Beschluss**

3.1 Die Beschwerden der Bürgergemeinde Starrkirch-Wil, Starrkirch-Wil, und von Peter und Susanna Mattenberger-Ritschard, Starrkirch-Wil, werden im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.

Die reduzierten Verfahrenskosten von je Fr. 500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt. Sie sind durch die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 1'000.-- gedeckt und werden mit diesen verrechnet.

3.2 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan "Gemeindezentrum" mit Sonderbauvorschriften wird im Sinne der Erwägungen (vgl. insb. Ziff. 2.3.5) *mit Vorbehalt* genehmigt.

3.3 Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil wird eingeladen, den gemäss den Vorgaben in den Erwägungen (vgl. insb. Ziff. 2.3.5) überarbeiteten Plan – versehen mit den Geneh-

migungsvermerken der Gemeinde – in vier Exemplaren dem Amt für Raumplanung nachzureichen.

- 3.4 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan (in der überarbeiteten und vom Bau- und Justizdepartement genehmigten Fassung) in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.5 Die Einwohnergemeine Starrkirch-Wil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'523.--, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil belastet.



Dr. Konrad Schwaller  
Staatschreiber

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

**Kostenrechnung Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil, 4656 Starrkirch-Wil**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationsgebühr:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'523.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111133

**Kostenrechnung Fürsprech Harald Rüfenacht, Postfach 1355 4502 Solothurn**

(i.S. Bürgergemeinde Starrkirch-Wil, 4656 Starrkirch-Wil)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.--	(Fr. 500.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten: (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 500.--	KA 431032/A 80614 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 500.--</u>	(aus 119101)

**Kostenrechnung Peter und Susanna Mattenberger-Ritschard, 4656 Starrkirch-Wil**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.--	(Fr. 500.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten: (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 500.--	KA 431032/A 80614 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 500.--</u>	(aus 119101)

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2003/120)

Bau- und Justizdepartement (ng) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)

Debitorenbuchhaltung BJD

Amt für Raumplanung TS/He (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amtshaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften  
(später)

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Kantonale Finanzkontrolle

Fürsprech Harald Rüfenacht, Postfach 1355, 4502 Solothurn (**lettre signature**)

Peter und Susanna Mattenberger-Ritschard, Untere Schulstrasse 34, 4656 Starrkirch-Wil (**lettre signature**)

Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil, 4656 Starrkirch-Wil, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften  
(später), (Belastung im Kontokorrent)

Baukommission Starrkirch-Wil, 4656 Starrkirch-Wil

Heinrich Schachenmann, Büro für Raumplanung, Dorfstrasse 14, 4581 Küttigkofen

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zuhanden Staatskanzlei, für Publikation im  
Amtsblatt: Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil: Genehmigung mit Vorbehalt Teilzonen- und  
Gestaltungsplan "Gemeindezentrum" mit Sonderbauvorschriften)