

Regierungsratsbeschluss

vom 8. September 2008

Nr. 2008/1584

Luterbach: Aufsichtsbeschwerde von Rolf Lehmann-Meyer, Luterbach, gegen die Baukommission der Einwohnergemeinde Luterbach

1. Feststellungen

- 1.1 Mit Eingabe vom 2. Oktober 2007 erhebt Rolf Lehmann-Meyer, Dr. Probststrasse 5A, 4542 Luterbach, beim Regierungsrat Aufsichtsbeschwerde gegen die Baukommission Luterbach mit dem Antrag, es sei festzustellen, dass die Baubehörde der Einwohnergemeinde Luterbach willkürlich entscheide und das Gesetz grob missachte. Er begründet seinen Antrag im Wesentlichen mit angeblichen Mängeln in den Baugesuchsverfahren zum Neubau des Restaurants Rössli, Hauptstrasse 26, 4542 Luterbach, und Neubauten im Perimeter des Gestaltungsplanes Lochzelgli in Luterbach. Er fordert den Regierungsrat auf, geeignete Massnahmen zu ergreifen, damit die Baubehörde der Einwohnergemeinde Luterbach keine widerrechtlichen Beschlüsse mehr fasse.
- 1.2 In ihrer Vernehmlassung vom 14. Januar 2008 beantragt die Baukommission Luterbach, vertreten durch Rechtsanwalt Rolf Harder, Bielstrasse 111, Postfach 316, 4503 Solothurn, sinngemäss, es sei der Aufsichtsbeschwerde nicht stattzugeben.
- 1.3 Der zur Stellungnahme aufgeforderte Einwohnergemeinderat von Luterbach teilte am 14. März 2008 mit, er habe mehrheitlich beschlossen, sich der Stellungnahme der Baukommission anzuschliessen.
- 1.4 In der Folge reichte Rolf Lehmann-Meyer zusätzliche Akten ein, die mit verfahrensleitender Verfügung vom 31. März 2008 der Baukommission und dem Einwohnergemeinderat zur Kenntnis gebracht wurden. Die ergänzende Stellungnahme der Baukommission datiert vom 10. April 2008. Der Einwohnergemeinderat liess sich nicht mehr zur Sache vernehmen.
- 1.5 Am 30. Mai 2008 stellte das instruierende Bau- und Justizdepartement (BJD) in einer verfahrensleitenden Verfügung fest, nach den vorliegenden Akten sei davon auszugehen, dass das am 9. August 2007 bewilligte Bauvorhaben auf GB Luterbach Nr. 2374 (2380) in wesentlichen Punkten von dem zu Grunde liegenden Gestaltungsplan Lochzelgli abweiche. Vor diesem Hintergrund komme der Regierungsrat als Aufsichtsbehörde nicht umhin, im Rahmen des vorliegenden Aufsichtsbeschwerdeverfahrens einen allfälligen Widerruf der Baubewilligung vom 9. August 2007 zu prüfen. Der Bauherrin, Genossenschaft Lochzelgli, p.A. Bracher und Partner, Weissensteinstrasse 15, Postfach 130, 4503 Solothurn, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht mit dem Bau begonnen hatte, wurde Frist zur Stellungnahme gewährt. Die Eingabe der Genossenschaft Lochzelgli, nun vertreten

durch Rechtsanwalt Andreas Spieler, Weissensteinstrasse 15, Postfach 130, 4503 Solothurn, datiert vom 29. Juli 2008.

- 1.6 Für die Begründung der Aufsichtsbeschwerde und der Stellungnahmen wird auf die Akten verwiesen. Soweit rechtserheblich, wird in den nachfolgenden Erwägungen darauf eingegangen.

2. Erwägungen

2.1 Formelles

Die Aufsichtsbeschwerde nach §§ 211 ff. des Gemeindegesetzes (GG; BGS 131.1) ist ein subsidiärer Rechtsbehelf, mit dem jedermann beim Regierungsrat auf Mängel in der Gemeindeverwaltung oder im Finanzhaushalt hinweisen kann. Von Amtes wegen ist die Beschwerde daher nicht vom Bau- und Justizdepartement, sondern vom Regierungsrat zu behandeln. Im Gegensatz zu den förmlichen Rechtsmitteln hat der Anzeiger weder Parteirechte, noch unterliegt ein Nichteintretensentscheid auf eine Aufsichtsbeschwerde einem Rechtsmittel (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich 2006, N. 1836). Nach Art. 26 der Kantonsverfassung (KV; BGS 111.1) hat der Anzeiger lediglich den Anspruch, vom Regierungsrat innert angemessener Frist – jedoch vor Ablauf eines Jahres – eine begründete Antwort zu erhalten.

Nicht jede Rechtswidrigkeit, die Anlass zu einer Verwaltungsbeschwerde im Sinne von § 199 GG oder zu einer spezialgesetzlich vorgesehenen Beschwerde (z.B. Baubeschwerde) geben könnte, genügt, um ein aufsichtsrechtliches Eingreifen zu rechtfertigen. Der Regierungsrat greift nur dann ein, wenn ein qualifizierter Tatbestand vorliegt, d.h. wenn von eigentlichen Missständen oder Unordnung in einer Gemeinde gesprochen werden muss, wenn öffentliche Interessen offensichtlich missachtet worden sind oder wenn schwerwiegende Rechtsverletzungen vorgekommen sind. Dies gilt es nachfolgend zu untersuchen.

2.2 Neubau Restaurant Rössli, GB Luterbach Nr. 217

2.2.1 Ausgangslage

Der Beschwerdeführer bringt vor, das Baugesuch für den Neubau des Restaurants Rössli habe in mehreren Punkten gegen die Bestimmungen des gültigen Bau- und Zonenreglements verstossen. Trotzdem sei es von der Baukommission bewilligt worden. Zur Begründung dieser Behauptung verweist er auf einen Bericht von Rechtsanwalt Beat Muralt, Dornacherplatz 7, 4500 Solothurn, der im Auftrag des Gemeinderates am 6. Juni 2007 verfasst wurde. Ausserdem habe der Gemeinderat schon in der Rohbauphase die Höhe der Kniewand des Neubaus hinterfragt. Entsprechende Protokollauszüge seien seitens der Baukommission unbeantwortet geblieben. Nach der Fertigstellung des Gebäudes sei – auf Intervention des Gemeinderates – die Höhe nachgemessen aber nicht bekannt gegeben worden. Jetzt stelle sich heraus, dass die Kniewandhöhe massiv überschritten worden sei. Entsprechende Konsequenzen habe diese Rechtswidrigkeit bisher jedoch keine gehabt.

In Bezug auf den Sachverhalt zum Neubau des Restaurants Rössli ergibt sich aus den Akten das Folgende: Am 30. Mai 2006 reichte Hugo Schwaller, Hauptstrasse 26, 4542 Luterbach, bei der Baukommission Luterbach ein Gesuch um Neu- bzw. Wiederaufbau des Restaurants Rössli auf GB Luterbach Nr. 217 ein. Die Parzelle liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Einwohnergemeinde Luterbach in der Kernzone (genehmigt mit RRB Nr. 2002/1161). Innerhalb der Auflagefrist gingen gegen das Gesuch keine Einsprachen ein. Am 29. Juni 2006 erteilte die Baukommission dem Bauvorhaben die Bewilligung. Zwischen Juli und November 2006 entbrannte zwischen dem Gemeindepräsidium und der Verwaltungskonferenz einerseits und der Baukommission andererseits eine Kontroverse über das Verfahren zum Neubau des Restaurants Rössli. Am 27. November 2006 beschloss der Gemeinderat, die Abläufe in der Baukommission Luterbach untersuchen zu lassen und beauftragte in der Folge Rechtsanwalt Beat Muralt, vgt., mit der Beantwortung diverser baurechtlicher Fragen zum Neubau.

Am 6. Juni 2007 reichte Rechtsanwalt Muralt seinen Bericht ein, auf dessen Inhalt nachfolgend noch eingegangen wird. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 11. Juni 2007 Folgendes:

“1. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Baukommission im Falle Rössli an die äusserste Grenze ihres Ermessens gegangen ist. Ansonsten ist der Gemeinderat sehr zufrieden mit der Arbeit der Baukommission. Der Gemeinderat sieht von weiteren Schritten ab und erachtet das Geschäft als abgeschlossen. Er bittet die Baukommission zukünftige Bauvorhaben mit eher strengerem Blick zu betrachten. (Einstimmig)

2. Der Bausekretär veranlasst im Rahmen der Bauabnahme die Messung der Kniewandhöhe und teilt dem Gemeinderat das Ergebnis (Messprotokoll) mit. (9 zu 2 Stimmen)“

Die anschliessend durchgeführte Nachmessung der Kniewand durch den Bausekretär ergab einen Wert von 110 cm und damit eine Überschreitung der zulässigen Höhe (80 cm nach § 17^{bis} Abs. 1 Bst. a) der kantonalen Bauverordnung, KBV, BGS 711.61) um 30 cm. Der Bauherr teilte am 2. August 2007 mit, es sei richtig, dass er auf der Baustelle angeordnet habe, die Kniewand um einen Backstein zu erhöhen. Er sei sich zu diesem Zeitpunkt nicht bewusst gewesen, damit die Bauvorschriften zu verletzen. Im Treppenhausvorplatz sei gemäss den Plänen eine lichte Höhe von 2,46 m vermasst worden. Die heute nachmessbare Höhe betrage 2,66 m. Damit handle es sich um eine Differenz von 20 cm, was ungefähr einer Backsteinhöhe entspreche.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes Rössliwiese auf GB Luterbach Nr. 2455 ersuchte der Bauherr die Planungs- und Umweltkommission um Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters auf die Parzelle des Restaurants Rössli (GB Luterbach Nr. 217). Nach dessen Sonderbauvorschriften wäre es möglich, dreigeschossige Bauten zu erstellen, womit sich die Diskussion um die zu hohe Kniewand und die Geschossigkeit der Baute erübrigte. Der Gemeinderat hat nach Zustimmung der Planungs- und Umweltkommission am 17. Dezember 2007 beschlossen, den Gestaltungsplan Rössliwiese mit der erwähnten Erweiterung des Perimeters dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung einzureichen. Dieses erachtete in seinem Vorprüfungsbericht vom 24. April 2008 eine dreigeschossige Baute aus

Sicht der Ortsplanung nicht zum voraus als ausgeschlossen. Am 2. Juni 2008 beschloss der Einwohnergemeinderat Luterbach die Auflage des Gestaltungsplanes. Dagegen gingen diverse Einsprachen ein. Das Ergebnis der Einsprachebehandlung ist dem Regierungsrat bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt. Eine Genehmigung des Gestaltungsplanes Rössliwiese durch den Regierungsrat ist noch nicht erfolgt. Die Baukommission hatte bereits am 9. August 2007 beschlossen, über mögliche Konsequenzen der Überschreitung der Kniewandhöhe erst nach Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens zu entscheiden.

2.2.2 Überschreitung der Kniewandhöhe

Unbestritten ist, dass die Kniewand des Restaurants Rössli die nach § 17^{bis} Abs. 1 Bst. a) KBV zulässigen 80 cm überschreitet und der Dachausbau deshalb an die Geschosszahl anzurechnen ist. Das Restaurant Rössli ist demnach als 3-geschossige Baute zu qualifizieren, was in der Kernzone, die lediglich 2-geschossige Bauten zulässt, nicht erlaubt ist und gegen § 23 Abs. 3 des kommunalen Bau- und Zonenreglements (genehmigt mit RRB Nr. 2002/1161) verstösst. Über die Konsequenzen dieses Verstosses ist jedoch nicht im Rahmen der vorliegenden Aufsichtsbeschwerde zu entscheiden. Das eigenmächtige Abweichen von den bewilligten Bauplänen durch den Bauherrn kann nicht der Baukommission angelastet werden. Mit der vom Bauherrn nun angestrebten Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters Rössliwiese könnte der Mangel durch die vorgesehene Erhöhung der Geschosszahl auf 3 Vollgeschosse geheilt werden. Ob dies gelingt, wird sich spätestens im Rahmen des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens zeigen. Über die Frage der Recht- und Zweckmässigkeit dieses Gestaltungsplanes im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) ist in jenem Verfahren und nicht im Rahmen der vorliegenden Aufsichtsbeschwerde zu entscheiden. Kommt der Gestaltungsplan nicht in der geplanten Form zustande, wird die Baukommission unter Abwägung aller Interessen über einen Abbruch bzw. Rückbau der in Bezug auf die Geschosszahl formell wie materiell rechtswidrigen Baute zu befinden haben. Der Beschluss der Baukommission, vor diesem Entscheid den Ausgang des Gestaltungsplanverfahrens abzuwarten, ist nachvollziehbar. Das Vorgehen der Baukommission ist aus aufsichtsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden.

2.2.3 Mängel im Baubewilligungsverfahren

Der Beschwerdeführer rügt diverse inhaltliche Mängel an der Baubewilligung für den Wiederauf- bzw. Neubau des Restaurants Rössli und verweist zur Begründung auf den von Rechtsanwalt Muralt verfassten Bericht vom 6. Juni 2007, der Fragen zu Dachform, Dachlukarne, Stellung der Baute und der Geschossigkeit des Gebäudes erörtert.

Die Baukommission qualifiziert den eingeschossigen Gebäudekörper des Restaurants Rössli mit Flachdach als Annexbau, woraus sie folgert, dass die Bestimmungen von § 23 Abs. 7 des Bau- und Zonenreglements Luterbach, wonach Neubauten und wesentliche Umbauten im Dachbereich mit Satteldach oder Krüppelwalmdach von 35 bis 45 ° beiderseits gleicher Neigung und Tonziegeldeckung auszuführen sind, nicht zur Anwendung gelangt. § 23 Abs. 3 des Bau- und Zonenreglements, der die 2-Geschossigkeit des Gebäudes vorschreibt, sieht sie unter Hinweis auf § 19 KBV, der für Nebenbauten nicht gilt, ebenfalls nicht ver-
letzt.

Rechtsanwalt Muralt hält dazu fest, der Neubau des Restaurants Rössli bestehe rein optisch bereits in einer augenfälligen Weise aus zwei Gebäudekörpern. Der eingeschossige Gebäudekörper sei sogar flächenmässig grösser als das zweigeschossige Gebäude. Der eingeschossige Gebäudeteil trete sowohl von der Ost- wie von der Südansicht genauso prominent zu Tage, wie der mit einem Steildach bedeckte, doppelstöckige Gebäudeteil. Soweit die Baukommission den eingeschossigen Bau als Annexbau bezeichne, gehe sie somit klarerweise an die äusserste Grenze ihres Ermessens.

Auch im Hinblick auf die Interpretation des Sattel- bzw. Walmdachobligatoriums von § 23 Abs. 7 des Bau- und Zonenreglements übe die Baukommission ihr Ermessen sehr extensiv aus. Sie gehe davon aus, dass der Reglementgeber für Annexbauten andere Dachformen habe zulassen wollen. Dies sei eine äusserst fragliche Entscheidung. Hätte der Reglementgeber Nebenbauten vom Sattel- bzw. Walmdachobligatorium ausnehmen wollen, hätte er dies wohl explizit erwähnt, wie dies z.B. mit Bezug auf die Stellung der Bauten zur Baulinie nach § 26 Abs. 6 des Bau- und Zonenreglements erfolgt sei.

Schliesslich, so der Bericht von Rechtsanwalt Muralt, sei mit der bewilligten Dachlukarne mit Sicherheit die Bestimmung über die Dachaufbauten (§ 23 Abs. 8 des Bau- und Zonenreglements) verletzt worden. Ausserdem hätte die Baute nach § 23 Abs. 6 des Bau- und Zonenreglements auf die Baulinie gestellt werden müssen, was klarerweise nicht geschehen sei. In beiden Fällen wären jedoch Ausnahmegewilligungen möglich gewesen.

Die Baukommission hält in ihrer Vernehmlassung vom 14. Januar 2008 an ihrer Auslegung bezüglich Annexbau fest, räumt aber gewisse Verfahrensfehler ein. So hätte man die Bewilligung der Dachlukarne als Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von § 67 Abs. 2 KBV publizieren müssen. Die Ausrichtung des Hauptgebäudes auf die Baulinie sei gar nie zur Diskussion gestanden, weil man das Hauptgebäude am gleichen Ort und weitgehend in den ursprünglichen Gebäudedimensionen wieder habe aufbauen wollen. Das Gebäude stehe abgewinkelt mit Ausrichtung zum Dorfplatz. Dies habe die Baukommission wohl zu einer Fehlinterpretation der Vorschrift veranlasst (vgl. Aktennotiz der Besprechung vom 9. November 2006 zwischen der Verwaltungskonferenz der Einwohnergemeinde und einer Delegation der Baukommission).

Wie die Ausführungen von Rechtsanwalt Muralt und die Stellungnahme der Baukommission zeigen, ist die baurechtliche Qualifikation der eingeschossigen Baute umstritten, und die damit verbundenen Fragen zur Dachform und Geschossigkeit lassen Raum für Interpretationen. Entgegen dem Protokollauszug der Baukommission vom 15. November 2007 hat das Bau- und Justizdepartement nie festgestellt, der eingeschossige Bau sei klar als Annexbau zu qualifizieren. Das besagte Protokoll bezieht sich auf eine Unterredung zwischen dem Präsidenten der Baukommission, dem bauführenden Architekten und Rechtsanwalt Christoph Schlaefli, Stv. Chef Rechtsdienst des BJD. Das Protokoll wurde, entgegen dessen Wortlaut, auch nie vom BJD genehmigt. Richtig ist, dass das BJD bereits zu diesem Zeitpunkt auf gewisse Fehler im Baubewilligungsverfahren hingewiesen hat, diese aber als nicht so gravierend einstufte, dass ein aufsichtsrechtliches Verfahren allein gestützt auf die Behandlung dieses Baugesuches angezeigt gewesen wäre. Der Bericht von Rechtsanwalt Muralt gelangt im Ergebnis zum gleichen Schluss. Die Baukommission räumt zumindest in Bezug auf die versäumte Publikation der Ausnahmegewilligung Verfahrensfehler ein.

Die von der Baukommission im Baubewilligungsverfahren vorgenommenen Erwägungen sind – entgegen den Ausführungen von Rechtsanwalt Muralt – nicht Ausdruck des Ermessensspielraums der Baukommission. Vielmehr geht es um die Auslegung baurechtlicher Begriffe und Rechtssätze. Das Bau- und Justizdepartement als Beschwerdeinstanz in Bausachen überprüft derartige Rechtsfragen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren mit voller Kognition. Gegen das Bauvorhaben zum Wiederaufbau des Restaurants Rössli sind jedoch keine Einsprachen eingegangen. Die Baubewilligung erwuchs in Rechtskraft. Im nun angestregten Aufsichtsbeschwerdeverfahren ist eine umfassende Überprüfung der Rechtsanwendung der Baukommission nicht möglich. Wie die Baukommission in ihrer Vernehmlassung vom 14. Januar 2008 zutreffend ausführt, ist die Aufsichtsbeschwerde ein subsidiärer Rechtsbehelf, mit dem rechtskräftige Entscheide der Baukommission nicht noch einmal im Detail überprüft werden können. Ein aufsichtsrechtliches Eingreifen erscheint u.a. dann angezeigt, wenn die Voraussetzungen des Widerrufs einer Baubewilligung erfüllt sind (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich 2006, N. 1842). Nach dem in § 22 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 124.11) geregelten Institut ist ein Widerruf möglich, falls sich die Verhältnisse geändert haben oder, sofern Rückkommensgründe bestehen, überwiegende Interessen dies erfordern. Zu prüfen ist jeweils, ob das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung gegenüber demjenigen am Vertrauensschutz bzw. an der Rechtssicherheit überwiegt. Bei Baubewilligungen, von denen der Bauherr in guten Treuen bereits Gebrauch gemacht hat, ist nach § 22 Abs. 2 VRG ein Widerruf nur unter erschwerten Voraussetzungen möglich. Sie liegen vor, wenn die Bewilligung in besonders schwerer Weise gegen das materielle Recht verstösst und damit öffentliche Interessen verletzt (SOG 1990 Nr. 50; mit weiteren Hinweisen auf Literatur und Rechtsprechung).

Der Beschwerdeführer führt nicht aus, inwiefern die von der Baukommission teilweise selber zugestandenen Fehler einen derartig schwerwiegenden Verstoss gegen das materielle Recht darstellen sollten, dass ein Widerruf der Baubewilligung gerechtfertigt wäre. Er verweist lediglich auf den Bericht von Rechtsanwalt Muralt, der zwar auf die Mängel hinweist, im Ergebnis ein aufsichtsrechtliches Einschreiten aber nicht für angezeigt erachtet. Auch der Gemeinderat beschloss am 11. Juni 2007, er sehe im Fall des Rösslis von weiteren Schritten ab und erachte das Geschäft als abgeschlossen. In aufsichtsrechtlicher Sicht ist dem nichts beizufügen. Wohl dürften die nicht publizierten Ausnahmbewilligungen in Bezug auf die Stellung der Baute und die Dachaufbauten der Baukommission als Versäumnis angelastet werden. Die bei der Prüfung des Widerrufs vorzunehmende Interessenabwägung entscheidet sich dennoch zu Gunsten der Bauherrschaft, die – abgesehen von der eigenmächtig aufgestockten Kniewand – in guten Treuen von der Rechtmässigkeit der erteilten Baubewilligung ausgehen durfte. Ein Widerruf der Baubewilligung wäre vor diesem Hintergrund unverhältnismässig. Die von der Baukommission gemachten Fehler und die durchaus streitbare Auslegung der anwendbaren Zonenbestimmungen zeugen weder von Willkür noch von einer planmässig falschen Anwendung baurechtlicher Vorschriften. Allein der Umstand, dass auch eine andere rechtliche Würdigung des Sachverhalts vertretbar wäre, genügt für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten nicht. Dem Bauvorhaben ging ein ordentliches, von der Öffentlichkeit viel beachtetes, Baubewilligungsverfahren voraus. Dort wurden keine der nun vorgebrachten Einwände erhoben. In Bezug auf das Bauvorhaben zum Neu- bzw. Wiederaufbau des Restaurants Rössli ist der Aufsichtsbeschwerde demnach keine Folge zu geben. Über die Konsequenzen der Überschreitung der Kniewandhöhe ist in einem anderen Ver-

fahren zu entscheiden. Die vom Beschwerdeführer behauptete Begünstigung von Personen durch die Baukommission ist nicht näher substantiiert, weshalb sich eine weitergehende Auseinandersetzung mit dieser Thematik erübrigt.

2.3 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Lochzelgli

2.3.1 Ausgangslage

Der Beschwerdeführer bringt vor, im Gestaltungsplan Lochzelgli seien zwei Haustypen definiert. Zu jedem Baufeld sei klar angegeben, welche Form zu erstellen sei. Trotzdem sei auf einem Baufeld mit Tonnendach ein Flachdachbau bewilligt und erstellt worden. Zudem weise dieser Bau ein doppeltes Attikageschoss auf. Nach den kantonalen Bauvorschriften sei dieser dreigeschossig, obwohl nur zweigeschossige Bauten im Gestaltungsplan vorgesehen seien. Trotz dieser Rechtswidrigkeit, sei eben ein Baugesuch eines identisch rechtswidrigen Baus bewilligt worden.

In Bezug auf den Sachverhalt zu den beiden erwähnten Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter Lochzelgli ergibt sich das Folgende: Im Jahr 1994 genehmigte der Regierungsrat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Lochzelgli (RRB Nr. 1994/1900). Dieser sieht auf dem Gebiet Lochzelgli den Bau von Mehrfamilienhäusern auf insgesamt 16 Baufeldern vor. Auf den vom Beschwerdeführer erwähnten Baufeldern auf GB Luterbach Nr. 2375 und Nr. 2374 ist der Bau von dreigeschossigen Gebäuden mit einem Tonnendach vorgesehen (vgl. Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumplanung vom 5. Mai 1992). 1997 erfolgte eine Anpassung des Gestaltungsplanes in Bezug auf die Lage der Baufelder, die Einfahrt zur Tiefgarage und deren Lage, Ausmass und Etappierung (RRB Nr. 1997/2302). Im Jahre 2007 erfolgte eine weitere Änderung in Bezug auf Baufelder im südlichen Planareal (RRB Nr. 2007/1156). Bis heute wurden mehrere Projekte im Gestaltungsplanperimeter realisiert.

Am 19. November 2003 fragte das Architekturbüro Häberli + Partner, 4542 Luterbach, im Auftrag der Bauherrschaft, Genossenschaft Lochzelgli, 4542 Luterbach, bei der Baukommission an, ob es möglich sei, die projektierten Mehrfamilienhäuser auf den beiden Parzellen GB Luterbach Nr. 2375 und Nr. 2374 mit Flachdächern anstatt mit den vorgesehenen Tonnendächern einzudecken. Die Baukommission stimmte nach Rücksprache mit der Planungskommission diesem Vorhaben zu, ohne den Inhalt des Gestaltungsplanes abzuändern. Am 28. April 2005 genehmigte die Baukommission die Überbauung auf Parzelle GB Luterbach Nr. 2375. Diese wurde in der Folge realisiert.

Am 5. April 2007 reichte die Genossenschaft Lochzelgli bei der Baukommission ein Gesuch um Erstellung eines Wohnhauses mit 13 Wohnungen und Einstellhalle auf GB Luterbach Nr. 2374 (2380) ein. Auch dieses Bauvorhaben sah statt eines Tonnendaches den Bau eines Flachdaches vor. Innerhalb der Auflagefrist erhob der Gemeindepräsident namens der Einwohnergemeinde Luterbach Einsprache, mit der Begründung, die aufgelegten Pläne entsprächen in der Dachform und Geschoszahl nicht den im Gestaltungsplan für dieses Baufeld festgelegten Vorgaben. Vom 6. Juni 2007 datiert der vorerwähnte Bericht von Rechtsanwalt Mural, der sich auch mit diesem Baubewilligungsverfahren befasste und dem Gemeinderat empfahl, die vorsorglich eingereichte Einsprache des Gemeindepräsidenten aufrecht zu erhalten. Die Baukommission beschloss am 14. Juni 2007, Rechtsanwalt Rolf

Harder den Auftrag zu geben, das Baugesuch auf seine Rechtmässigkeit zu prüfen. Der Gemeinderat entschied am 2. Juli 2007, die Einsprache des Gemeindepräsidenten nicht aufrecht zu erhalten. Die Baukommission bewilligte nach Kenntnisnahme des Berichtes von Rechtsanwalt Harder das Baugesuch am 9. August 2007. Mit dem Bau wurde bis dato noch nicht begonnen.

2.3.2 Unzulässige Abweichungen von den Vorschriften des Gestaltungsplanes

Der Beschwerdeführer rügt, die auf GB Luterbach Nr. 2374 und Nr. 2375 erteilten Baubewilligungen würden den Vorgaben des Gestaltungsplanes in Bezug auf Dachform und Geschossigkeit widersprechen.

Dem ist weitgehend zuzustimmen. § 11 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Lochzelgli bestimmt, dass die im Gestaltungsplan dargestellten Grundrisse und Dachaufsichten, Fassaden und Schnitte als Richtprojekte dienen. Danach sind sie dem Grundsatz nach verbindlich für die architektonische Gestaltung und Beurteilung der eingereichten Baugesuche hinsichtlich Einpassung ins Gesamtkonzept. Die im Gestaltungsplan enthaltenen Schnitte und Ansichten zeigen für die Baufelder auf GB Luterbach Nr. 2374 und Nr. 2375 Baukörper mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss mit Galerie unter einem Tonnendach. Entgegen der im Gestaltungsplan verwendeten Terminologie handelt es sich beim obersten Geschoss baurechtlich nicht um ein Attikageschoss, das weder an die Geschosshöhe noch an die Bruttogeschossfläche anzurechnen wäre (vgl. Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 5. Mai 1992). Die kantonale Bauverordnung kennt keine doppelten Attikageschosse. Vielmehr bestimmt der Plan für die zwei unteren Geschosse und das Dachgeschoss mit Galerie je eine separate maximale Bruttogeschossfläche (§ 4 Sonderbauvorschriften; Bericht von Rechtsanwalt Harder vom 9. August 2007).

Das von der Baukommission bewilligte Bauvorhaben auf GB Luterbach Nr. 2374 (2380) weicht in wesentlichen Punkten vom Gestaltungsplan ab. Statt des vorgesehenen Tonnendaches wurden die Bauten mit einem Flachdach versehen. Die im Dachgeschoss ursprünglich vorgesehene Galerie wich einem Zwischenboden, der nun dazu führt, dass die Baute anstelle eines Dachgeschosses mit Galerie zwei durchgehende Dachgeschosse aufweist. Entgegen der Meinung der Bauherrschaft handelt es sich beim obersten Geschoss auch nach den vom Gestaltungsplan abweichenden Bauplänen nicht um ein Attikageschoss im Sinne von § 17^{bis} KBV. Es mangelt schon an dem erforderlichen Rücksprung von 4 m entlang einer Längsseite oder 2 m entlang der beiden Längsseiten (vgl. Mitteilungsblatt des Bau- und Justizdepartements 2005, S. 32). Rechtsanwalt Rolf Harder führt in seinem Bericht vom 9. August 2007 zutreffend aus, dass der Gestaltungsplan keine Dachgeschossflächen ausweist, die, weil Attikageschoss, nicht zur massgebenden Bruttogeschossfläche angerechnet werden müssten. Der Gestaltungsplan begrenzt die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für die beiden unteren Geschosse auf 1'200 m² und diejenige des Dachgeschosses mit Galerie auf 450 m². Diese Vorgaben sind auch einzuhalten, wenn in Abänderung der im Gestaltungsplan vorgesehenen Projektidee des Dachgeschosses mit Galerie abgewichen wird.

Die Bauherrschaft beziffert die Bruttogeschossfläche für die beiden unteren Geschosse mit gesamthaft 1030 m² und diejenige der beiden Dachgeschosse mit total 674 m². Nicht be-

rücksichtigt ist ein Liftschachtkubus, der nach Ansicht der Bauherrschaft unter Anwendung von § 4 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften nicht an die Ausnützung anzurechnen sei. Ob dem so ist, kann offen bleiben; die Überschreitung der Bruttogeschossfläche im Dachgeschoss ist so oder so offensichtlich. Die von der Baukommission zumindest noch zu Beginn des Baubewilligungsverfahrens vertretene Meinung, es genüge, wenn die BGF von Unter- und Dachgeschoss in der Summe eingehalten würde (was im Ergebnis aber auch nicht stimmt), widerspricht klar den Vorgaben des Gestaltungsplanes. Zu diesem Schluss kommt auch der Bericht von Rechtsanwalt Harder vom 9. August 2007, der nicht nur auf die Überschreitung der Bruttogeschossfläche im Dachgeschoss hinweist, sondern auch festhält, dass für die geplante Abweichung von der Projektidee eine ergänzende Planaufgabe angezeigt gewesen wäre. Der Bericht von Rechtsanwalt Harder lag der Baukommission vor dem Entscheid über die Baubewilligung der Genossenschaft Lochzelgli vor.

Ungeachtet dessen bewilligte sie das Baugesuch auf GB Luterbach Nr. 2374 (2380) mit Flachdach und Zwischenboden im Dachgeschoss. Die in ihrer Vernehmlassung vom 14. Januar 2008 vorgebrachte Begründung, es handle sich um eine rein gestalterische Abweichung vom Gestaltungsplan im Bereich der Duplex-Dachgeschosse, ist nicht haltbar. Die bewilligte Abweichung vom Gestaltungsplan beinhaltet nachweislich eine Überschreitung der zulässigen Bruttogeschossfläche und die Dachform entspricht nicht den Vorgaben des Gestaltungsplanes. Das Argument, bei beiden realisierten Bauten (Lochzelgli 31/32 + 34 und Neubau) sei die Bruttogeschossfläche bereits überschritten, was – um des einheitlichen Erscheinungsbildes willen – auch beim dritten Projekt gewährt werden müsse, vermag nicht zu überzeugen. Eine Fortsetzung dieser geänderten Bewilligungspraxis wäre nur mit einer vorgängigen Anpassung des Gestaltungsplanes möglich gewesen, was der Baukommission vor Erteilung der Baubewilligung durch den Bericht von Rechtsanwalt Harder hinlänglich bekannt war. Die in § 11 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften erwähnte Ausnahmeklausel vermag die nun bewilligten Änderungen nicht zu decken. Die Baukommission hielt es nicht einmal für nötig, die Abweichungen im Sinne eines Gesuches um Ausnahmegewilligung zu publizieren. Ähnliche Mängel dürfte die Baubewilligung der auf GB Luterbach Nr. 2375 realisierten Baute aufweisen, die sowohl in Dachform als auch in Bezug auf die Bruttogeschossfläche von den Vorgaben des Gestaltungsplanes abweicht. Ob bei weiteren Bauten auf dem Areal Lochzelgli die Vorgaben des Gestaltungsplanes nicht eingehalten wurden, lässt sich anhand der vorliegenden Akten nicht beurteilen. Es kann jedoch festgestellt werden, dass die Baukommission Luterbach bei der Bewilligung der Bauvorhaben auf GB Luterbach Nr. 2374 und Nr. 2375 sich über wesentliche Vorschriften des Gestaltungsplanes Lochzelgli hinwegsetzte. Die bewilligten Änderungen hätten einer vorgängigen Anpassung der Plangrundlagen bedurft. Es gilt nun zu prüfen, welche Auswirkungen diese Rechtsverletzungen zeitigen.

2.3.3 Widerruf

Wie unter Ziff. 2.1 erwähnt, ist die Aufsichtsbeschwerde grundsätzlich nicht geeignet, allfällige Mängel einer Baubewilligung im Nachgang noch zu korrigieren. Dazu dient das ordentliche Baubewilligungsverfahren mit Einsprachemöglichkeit. Ein aufsichtsrechtliches Einschreiten ist erst dann angezeigt, wenn die Voraussetzungen des Widerrufs einer Baubewilligung erfüllt sind (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 1842).

Nach der Rechtsprechung zu § 22 VRG ist beim Entscheid über einen Widerruf abzuwägen, ob dem Postulat der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts oder dem Interesse an der Wahrung der Rechtssicherheit, am Fortbestand der Baubewilligung, Vorrang gebührt (SOG 1990 Nr. 50 mit Hinweisen auf Literatur und Rechtsprechung). Nach der Praxis wird unterschieden, ob im Zeitpunkt des Widerrufs von der Baubewilligung bereits Gebrauch gemacht worden ist. Nach Baubeginn, d.h. nach den vom Bauherrn im berechtigten (nicht etwa arglistigen) Vertrauen auf die Bewilligung getroffenen Vorkehren und Aufwendungen, ist ein Widerruf im Allgemeinen nur noch dann möglich, wenn die Bewilligung in besonders schwerwiegender Weise gegen das materielle Recht verstösst und damit wichtige öffentliche Interessen verletzt.

Der Spatenstich zum Bauvorhaben auf GB Luterbach Nr. 2374 (2380) ist unbestrittenermassen noch nicht erfolgt. Die Bauherrschaft bringt nun aber vor, von einem Baubeginn könne nicht erst dann gesprochen werden, wenn die Bagger aufgefahren würden, sondern es komme darauf an, ob der Bauherr für die Ausführung der Baute ins Gewicht fallende Geldmittel aufgewendet habe. Die Bauherrschaft habe in den 10 Monaten seit der Erteilung der Baubewilligung Ausführungspläne erarbeiten lassen, umfangreiche Wohnungsverkaufsmassnahmen getroffen, bei der Amtschreiberei Region Solothurn Stockwerkeigentumsbegründungen vorbereitet und das Submissionsverfahren für die Baurealisierung durchgeführt. Der eigentliche Baubeginn wäre im Juni 2008 erfolgt, hätte sie nicht vom drohenden Widerruf Kenntnis erhalten. Die nach Erteilung der Baubewilligung getätigten Investitionen und Aufwendungen beliefen sich auf geschätzte 350'000 Franken.

Es ist anzunehmen, dass die von der Bauherrschaft glaubhaft gemachten Tätigkeiten nach Erteilung der Baubewilligung nicht als Baubeginn im Rechtssinne zu qualifizieren sind. Nach § 10 Abs. 1 KBV gilt nämlich noch nicht einmal die Ausführung von Grabarbeiten als Baubeginn. Diese Frage kann indessen offen gelassen werden. Fest steht, dass angesichts der kurz bevorstehenden Ausführungsarbeiten ihr Interesse an einer Aufrechterhaltung der Baubewilligung als gewichtig einzustufen ist. Demgegenüber stehen die öffentlichen Interessen an der Einhaltung der Vorschriften, die der Gestaltungsplan vorgibt und die von der Baukommission missachtet wurden. Die Abweichung von der Dachform und die Überschreitung der Bruttogeschossfläche in den Dachgeschossen hätte einer vorgängigen Anpassung des Gestaltungsplanes bedurft. Ein besonders schwerwiegender Verstoss gegen das materielle Recht, der einen Widerruf rechtfertigen könnte, ist darin jedoch nicht zu erblicken. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die Nachbarparzellen durch die bewilligten Abweichungen nicht wesentlich mehr belastet werden. Gebäudehöhe, Grenzabstände und die Gesamtausnutzung widersprechen nicht den Vorgaben des Gestaltungsplanes. Zudem hat der Gemeinderat als kommunale Planungsbehörde durch den Rückzug seiner Einsprache bekundet, dass die verletzten öffentlichen Interessen nicht allzu gewichtig sind. Unter Abwägung aller Interessen und aus Gründen der Verhältnismässigkeit ist daher auf einen Widerruf der am 9. August 2007 erteilten Baubewilligung auf GB Luterbach Nr. 2374 (2380) zu verzichten. Gleiches muss für die bereits realisierte Baute auf GB Luterbach Nr. 2375 gelten. Ein Widerruf der Baubewilligung und ein Abbruch der bestehenden Baute wäre noch unverhältnismässiger.

Die Baukommission Luterbach wird angewiesen, sich bei künftigen Bauvorhaben an die Vorgaben des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften Lochzelgli zu halten und bei da-

von abweichenden Bauvorhaben, die nicht unter den Ausnahmetatbestand von § 17 der Sonderbauvorschriften fallen, eine vorgängige Änderung der Plangrundlagen zu verlangen.

2.3.4 Geltungsdauer der Baubewilligung

Die Genossenschaft Lochzelgli stellt in ihrer Stellungnahme vom 29. Juli 2008 den Antrag, die Rechtsgültigkeit der Baubewilligung vom 9. Juli 2007 (recte 9. August 2007) betr. Wohnhaus mit 13 Wohnungen und Einstellhalle auf GB Luterbach Nr. 2374 (2380) zu bestätigen und die Geltungsdauer der Baubewilligung neu auf ein Jahr ab Rechtskraft des Beschwerdeentscheides festzusetzen.

Nach § 10 Abs. 1 KBV erlischt eine Baubewilligung nach Ablauf eines Jahres seit schriftlicher Zustellung des Entscheides, wenn innert Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben beim Zivilrichter Klage erhoben und hat dieser ein Bauverbot erlassen, so fällt die Zeit, in welcher das Verbot gilt, nicht in die Berechnung. Dies gilt auch bei Baueinstellung durch die Baubehörde. Die Baubehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung auf Gesuch hin um höchstens ein Jahr verlängern (§ 10 Abs. 2 KBV).

Die Genossenschaft Lochzelgli hat im Sinne von § 10 Abs. 1 KBV mit den Bauarbeiten auf GB Luterbach Nr. 2374 (2380) noch nicht begonnen und seit Erteilung der Baubewilligung am 9. August 2007 ist nunmehr mehr als ein Jahr vergangen. Eine ausdrückliche Baueinstellung, die einen Fristenstillstand bewirkt hätte, wurde nicht ausgesprochen. Der Genossenschaft Lochzelgli wurde mit verfahrensleitender Verfügung vom 30. Mai 2008 lediglich angezeigt, dass im Rahmen des Aufsichtsbeschwerdeverfahrens ein Widerruf geprüft werde und ein allfälliger Baubeginn nach Kenntnisnahme der Verfügung auf eigenes Risiko erfolge und keinen Gutgläubensschutz geniesse. Dieser Fall wird vom Wortlaut von § 10 Abs. 1 KBV nicht umfasst, was bei wortgetreuer Auslegung die Konsequenz hätte, dass die Baubewilligung inzwischen erloschen wäre. Dieses Ergebnis wäre stossend. Der Bauherrin wäre es nicht zuzumuten gewesen, auf eigenes Risiko und einzig aus Gründen der Fristwahrung mit den Bauarbeiten zu beginnen, obwohl sie von einem drohenden Widerruf der Baubewilligung durch die Aufsichtsbehörde bereits Kenntnis hatte. Der Wortlaut von § 10 Abs. 1 KBV ist nicht auf diesen Fall zugeschnitten. Eine wortgetreue Auslegung erscheint zu eng. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Billigkeit ist der Begriff der Baueinstellung so weit zu interpretieren, dass damit auch der hier angedrohte Widerruf durch die Aufsichtsbehörde mitumfasst wird. Die Dauer der Teilnahme der Genossenschaft Lochzelgli am vorliegenden Aufsichtsbeschwerdeverfahren (30. Mai 2008 bis zum Datum dieses Beschlusses) ist daher nicht an die 1-jährige Geltungsdauer der Baubewilligung vom 9. August 2007 anzurechnen. Zudem stellte der Vertreter der Genossenschaft Lochzelgli in seiner Eingabe vom 29. Juli 2008 – also noch vor Ablauf der 1-jährigen Frist – sinngemäss einen Antrag auf Verlängerung der Baubewilligung um 1 Jahr. Da nach § 10 Abs. 2 KBV die Beurteilung von Verlängerungsbegehren in die Zuständigkeit der örtlichen Baubehörde fällt, ist die Eingabe von Rechtsanwalt Spieler vom 29. Juli 2008 als Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung um 1 Jahr an die Baukommission Luterbach weiterzuleiten.

2.4 Kompetenzverteilung zwischen Gemeinderat und Baukommission

Abschliessend sei noch auf die gesetzlich vorgeschriebene Kompetenzverteilung zwischen Gemeinderat und Baukommission hingewiesen. Nach § 101 Abs. 2 GG in Verbindung mit § 135 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) und § 2 Abs. 1 KBV besitzt die Baukommission selbständige Entscheidungsbefugnis. In fachlicher Hinsicht agiert die Baukommission autonom. Deren Entscheide werden im Beschwerdefall vom BJD als obere Instanz überprüft. Der Gemeinderat kann der Baukommission weder Weisungen erteilen, noch die Sachentscheide in einem laufenden Baubewilligungsverfahren vorschreiben. Der Gemeinderat besitzt einzig die Befugnis nach § 136 PBG gegen Bauvorhaben zur Wahrung öffentlicher Interessen Einsprache zu erheben. Er kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen über ein gewisses Gebiet eine Planungszone legen und so ein Bauvorhaben bzw. eine Baubewilligung verhindern (vgl. A. Lack, Die Stellung der Baukommission und ihre Kompetenzen; Mitteilungsblatt des Bau- und Justizdepartements 1999, S. 4.).

Vor diesem Hintergrund erscheint das Vorgehen des Gemeinderates fragwürdig, der im Rahmen der Auseinandersetzung um die Zonenkonformität des Restaurants Rössli der Baukommission bzw. dem Bausekretär den „Auftrag“ gab, die Höhe der Kniewand nachmessen zu lassen (vgl. Protokoll des Einwohnergemeinderates Luterbach vom 11. Juni 2007). Dieser Beschluss greift in unzulässiger Weise in die Kompetenz der Baukommission ein. Die diesbezüglichen Einwände der Baukommission sind berechtigt.

Hingegen bleibt es dem Gemeinderat unbenommen, die Baukommission zu aktuellen Bauvorhaben in der Gemeinde um Auskunft zu ersuchen. Hier nimmt der Gemeinderat als Wahlbehörde der Baukommission (§ 26 Abs. 2 Bst. c. der Gemeindeordnung von Luterbach) seine politische Verantwortung wahr. Die Baukommission braucht sich deshalb nicht gleich um die eigene Autonomie beraubt zu sehen.

2.5 Kosten und Entschädigung

Nach § 211 Abs. 3 GG können die Kosten für die Untersuchung in einem aufsichtsrechtlichen Verfahren dem Beschwerdeführer oder der Gemeinde auferlegt werden. Der vorliegenden Aufsichtsbeschwerde ist teilweise stattzugeben und die aufsichtsrechtliche Untersuchung hat einige Verstösse gegen die Vorschriften des Planungs- und Baurechts zu Tage gefördert. Eine Überwälzung der Kosten auf den Beschwerdeführer kommt damit nicht in Frage. Der von ihm geleistete Kostenvorschuss von 1'000 Franken ist zurückzuerstatten. Hingegen erscheint es nach dem Resultat der vorliegenden Untersuchung angemessen, die Verfahrenskosten von gesamthaft 1'600 Franken der Einwohnergemeinde Luterbach, deren Baukommission als Behörde der Einwohnergemeinde im Sinne von § 17 Abs. 1 Bst. c) GG die erwähnten Versäumnisse zu verantworten hat, aufzuerlegen.

Der Vertreter der Genossenschaft Lochzelgli beantragt in seiner Stellungnahme vom 29. Juli 2008 eine Parteientschädigung. Seinen Ausführungen, insbesondere dem Antrag, die Baubewilligung nicht zu widerrufen, ist weitgehend zu folgen. Es stellt sich daher die Frage, ob und gestützt auf welche Rechtsgrundlage die Zusprechung der angebehrten Parteientschädigung erfolgen könnte. Dass sich eine anwaltliche Vertretung aufdrängt, wenn der Widerruf einer Baubewilligung für eine Überbauung in dieser Grössenordnung droht, ist offensichtlich. Die Verfahrensbestimmungen zur Aufsichtsbeschwerde im Gemeindegesetz äussern

sich jedoch nur zur Kostenverteilung der aufsichtsrechtlichen Untersuchung und nicht zur Zusprechung von Parteientschädigungen. Grund dafür dürfte sein, dass an einem Aufsichtsbeschwerdeverfahren neben dem Anzeiger, der ohnehin keine Parteirechte genießt (vgl. Ziff. 2.1 hievor) nur noch die zu untersuchende Behörde und die Aufsichtsbehörde beteiligt sind. Der Einbezug von Dritten ist nicht die Regel.

Im vorliegenden Verfahren hat der Regierungsrat geprüft, ob bei der zu Gunsten der Genossenschaft Lochzelgli erteilten Baubewilligung die Voraussetzungen für einen Widerruf nach § 22 VRG erfüllt sind. Der betroffenen Bauherrin wurde mit der verfahrensleitenden Verfügung vom 30. Mai 2008 nicht nur das rechtliche Gehör gewährt, sondern sie erhielt auch Parteistellung im Sinne des Verwaltungsverfahrensgesetzes. Ein allfälliger Widerruf der Baubewilligung wäre dem Rechtsmittel der Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Verwaltungsgericht unterlegen. In Bezug auf die Prüfung des Widerrufs kommt das Verwaltungsverfahrensgesetz zur Anwendung. Es rechtfertigt sich daher, der Genossenschaft Lochzelgli nach den im Verwaltungsbeschwerdeverfahren geltenden Grundsätzen eine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 39 VRG in Verbindung mit § 181 des Gebührentarifs; BGS 615.11). Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Parteientschädigungen auferlegt. Davon ist nach ständiger Rechtsprechung und Praxis eine Ausnahme zu machen, wenn die Gemeinde einen Fehlentscheid in besonderer Weise zu verantworten hat (SOG 2001 Nr. 29). Aus den gleichen Gründen, die vorliegend eine Überwälzung der Verfahrenskosten auf die Gemeinde rechtfertigen, ist es auch angezeigt, die Parteientschädigung, die pauschal auf 1'000 Franken festzusetzen ist, der Einwohnergemeinde Luterbach aufzuerlegen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Aufsichtsbeschwerde von Rolf Lehmann-Meyer, Dr. Probststrasse 5A, 4542 Luterbach, wird im Sinne der Erwägungen teilweise stattgegeben.
- 3.2 Die Baukommission Luterbach wird angewiesen, sich bei künftigen Bauvorhaben an die Rechtsordnung und insbesondere auf dem Gestaltungsplanareal Lochzelgli an die Vorgaben des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften zu halten. Abweichungen, die nicht vom Ausnahmetatbestand des § 17 der Sonderbauvorschriften gedeckt sind, bedürfen einer vorgängigen Anpassung des Gestaltungsplanes.
- 3.3 Auf weitere aufsichtsrechtliche Massnahmen, insbesondere auf den Widerruf der am 9. August 2007 erteilten Baubewilligung betreffend Wohnhaus mit 13 Wohnungen und Einstellhallenerweiterung auf GB Luterbach Nr. 2374 (2380), wird verzichtet.
- 3.4 Die Stellungnahme von Rechtsanwalt Spieler vom 29. Juli 2008 wird im Sinne eines Gesuchs um Verlängerung der Baubewilligung um 1 Jahr nach § 10 KBV an die Baukommission Luterbach weitergeleitet. Die Dauer der Teilnahme der Genossenschaft Lochzelgli am vorliegenden Aufsichtsbeschwerdeverfahren (30. Mai 2008 bis zum Datum dieses Beschlusses) ist nicht an die 1-jährige Geltungsdauer der Baubewilligung vom 9. August 2007 anzurechnen.
- 3.5 Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) werden auf 1'600 Franken festgesetzt. Sie sind von der Einwohnergemeinde Luterbach zu tragen. Der durch den Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von 1'000 Franken ist zurückzuerstatten.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Luterbach hat der Genossenschaft Lochzelgli, v.d. Rechtsanwalt Andreas Spieler, Weissensteinstrasse 15, Postfach 130, 4503 Solothurn, eine Parteientschädigung von 1'000 Franken auszurichten.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen Ziff. 3.5 und 3.6 dieses Beschlusses kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Rolf Lehmann-Meyer, Dr. Probststrasse 5A, 4542 Luterbach

Rückerstattung des	Fr.	1'000.00	(aus 119101)
Kostenvorschusses:	=====		

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Luterbach, 4542 Luterbach

Verfahrenskosten
(inkl. Entscheidegebühr): Fr. 1'600.00 (KA 431000/A 81087)

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111124

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (mg) (2)

Bau- und Justizdepartement (br) (Beschwerde Nr. 2007/146)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

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

Amt für Raumplanung (2)

Amt für Finanzen, zur Belastung im Kontokorrent

Rolf Lehmann-Meyer, Dr. Probststrasse 5A, 4542 Luterbach (**Einschreiben**)

Einwohnergemeinderat Luterbach, Postfach 148, 4542 Luterbach (Belastung im Kontokorrent) (**Einschreiben**)

Rechtsanwalt Rolf Harder, Bielstrasse 111, Postfach 316, 4503 Solothurn **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Andreas Spieler, Weissensteinstrasse 15, Postfach 130, 4503 Solothurn **(Einschreiben)**