

Regierungsratsbeschluss

vom 28. Februar 2012

Nr. 2012/425

Wangen bei Olten: Gestaltungsplan „Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerden und der Aufsichtsbeschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung. Der Gestaltungsplan „Zentrum“, der über der gestaltungsplanpflichtigen Zentrumszone gemäss Teilzonenplan „Zentrumszone“ der Gemeinde Wangen bei Olten (Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2009/1782 vom 20. Oktober 2009) liegt, bezweckt die Schaffung eines attraktiven und dichten Dorfsentrums mit einem Dorfplatz. Viergeschossige Zeilenbauten sollen die Dorfstrasse und den Dorfplatz räumlich fassen und als Riegel für den dahinter liegenden Parkbereich mit Wohnbauten fungieren.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die erste öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 21. September 2009 bis zum 20. Oktober 2009. Innerhalb der Auflagefrist gingen mehrere Einsprachen ein, die wesentliche Änderungen und damit eine erneute Planauflage vom 31. Mai 2010 - 29. Juni 2010 zur Folge hatten. Während der Auflagefrist erhoben wiederum dieselben Parteien Einsprache, die der Gemeinderat jedoch mit Beschluss vom 26. Oktober 2010 abwies. Mit RRB 2011/1146 vom 31. Mai 2011 hiess der Regierungsrat die dagegen erhobenen Beschwerden wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs in einem Fall gut und hob den Entscheid des Einwohnergemeinderats Wangen bei Olten vom 26. Oktober 2010 auf. Der Gestaltungsplan „Zentrum“ wurde zur Weiterbehandlung an die Einwohnergemeinde zurückgewiesen. Diese wies die Einsprachen in den wesentlichen Punkten erneut ab. Gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates vom 6. Juli 2011 erhoben die nachfolgenden, bereits an den früheren Verfahren beteiligten Parteien fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat:

- a. - Hans Dieter Jäggi, Marktgasse 11, 4600 Olten
- Drei Tannen Liegenschaften AG, c/o BDO Visura, Entfelderstrasse 1, 5000 Aarau
beide v. d. Dr. Dominik Strub, Rechtsanwalt, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten
- b. Dr. med. Reinhold Willi und Barbara Willi-Diethelm, Dorfstrasse 87, 4612 Wangen bei Olten
v. d. Dr. Rudolf Steiner, Rechtsanwalt, Römerstrasse 6, 4600 Olten
- c. Andersson & Partner GmbH, Pfifferackerstrasse 106, 4654 Lostorf-Mahren.

Alle Beschwerdeführer beantragten sinngemäss und im Wesentlichen die Aufhebung des Einspracheentscheids vom 6. Juli 2011 und die Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans. Die Beschwerdeführer a und b stellten zudem im Falle einer Genehmigung des Gestaltungsplans mehrere Eventual- und Subeventualanträge.

Der Gemeinderat liess sich am 3. Oktober 2011 zu den Beschwerden vernehmen und schloss im Wesentlichen auf deren Abweisung und sinngemäss auf Genehmigung der Planung. Für den Subventualantrag der Beschwerdeführer a (s. dazu Ziffer 2.3.2.1 in fine) wurde Gutheissung beantragt.

Bereits am 4. Juni 2011 hatte die Beschwerdeführerin c beim Regierungsrat Aufsichtsbeschwerde gegen den Gemeinderat und die Bau- und Planungskommission von Wangen bei Olten erhoben, Ergänzungen wurden am 10. August 2011 und am 18. August 2011 eingereicht. Im Wesentlichen führte sie dieselben Argumente wie in der Planbeschwerde ins Feld. Zudem wirft sie der Baubehörde Erpressung und Amtspflichtverletzung vor.

Die Bau- und Planungskommission Wangen bei Olten beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 30. September 2011 die Abweisung dieser Aufsichtsbeschwerde.

Am 7. Dezember 2011 führte das Bau- und Justizdepartement (BJD) als instruierendes Departement einen Augenschein mit Parteibefragung durch.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15 – 22 PBG in Kraft gesetzt werden (Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 2004, S. 9). Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat 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 ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG, BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer a und b sind Eigentümer von Liegenschaften, welche innerhalb des Gestaltungsplanareals liegen oder sich in dessen unmittelbarer Nähe befinden, und haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie sind somit gemäss § 12 Abs. 1 VRG legitimiert. Auf die frist- und formgerecht erhobenen Beschwerden ist einzutreten. Hinsichtlich der Beschwerdeführerin c ist eine besondere Betroffenheit nicht ersichtlich. Auf ihre Beschwerde ist aber auch aus anderen Gründen nicht einzutreten (vgl. Ziffer 2.3.2.3).

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Beschwerde Hans Dieter Jäggi und Drei Tannen Liegenschaften AG

In der Beschwerde vom 18. Juli 2011 beantragte Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub namens und im Auftrag von Hans Dieter Jäggi und der Drei Tannen Liegenschaften AG im Wesentlichen, dass der Entscheid des Gemeinderats vom 6. Juli 2011 aufzuheben und der Gestaltungsplan nicht zu

genehmigen sei. Eventuell sei das Enteignungsverfahren gegenüber den Beschwerdeführern vor Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes rechtskräftig abzuschliessen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die einlässliche Begründung und ein Subeventualantrag erfolgten nach gewährter Fristerstreckung durch das BJD am 2. September 2011. Es wurde Folgendes vorgebracht: Ein Gestaltungsplan sei keine gesetzliche Grundlage für eine Enteignung. Zudem bestehe kein öffentliches Interesse, auf dem Grundeigentum der Beschwerdeführer einen Dorfplatz zu realisieren. Dies sei auch nicht verhältnismässig. Aus diesem Grund sei der Gestaltungsplan nicht zu genehmigen. Falls der Gestaltungsplan auch ohne den Dorfplatz realisiert werden könne, so seien sämtliche Einträge zum öffentlichen Platz aus den Plänen wie auch aus den Sonderbauvorschriften zu entfernen.

Zum ersten stellt sich die Frage, ob der Gestaltungsplan als Rechtsgrundlage für die Enteignung genügt. Der Gestaltungsplan „Zentrum“ bezweckt die Schaffung eines attraktiven Dorfzentrums mit einem Dorfplatz als Ort der Begegnung (§ 1 SBV). Der nach § 16 SBV neu zu schaffende öffentliche Platz kann jedoch nur durch Enteignung gegen den Willen des Eigentümers realisiert werden. Gemäss Lehre und Rechtsprechung ist die Einschränkung der Eigentumsbefugnisse mit der Eigentumsgarantie nach Art. 26 und 36 der Bundesverfassung (BV; SR 101) nur vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist; kommt sie einer Enteignung gleich, ist volle Entschädigung zu leisten (BGE 115 1a 27ff.). Der Regierungsrat beschliesst gemäss § 230 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (EG ZGB; BGS 211.1) über das Enteignungsrecht. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplans beschliesst der Regierungsrat vorliegend zugleich über die Enteignung. Dem Erfordernis einer gesetzlichen Grundlage ist damit Genüge getan.

Zum Argument der Beschwerdeführer, es bestehe kein öffentliches Interesse an einem Dorfplatz:

Bereits mit der Genehmigung des Teilzonenplans „Zentrumszone“ im Jahr 2009 manifestierte sich das Konzept eines verdichteten Dorfzentrums mit der Schaffung eines Dorfplatzes als Dorfmittelpunkt, § 26^{bis} Zonenreglement (ZR). Mit dem Beschluss der Gemeinde, den Gestaltungsplan „Zentrum“ aufzulegen, welcher die Vorgaben des Teilzonenplans „Zentrumszone“ umsetzt, wurde das öffentliche Interesse an einem Dorfplatz als Ort der Begegnung bekräftigt und konkretisiert.

Beim Dorfplatz als Ort der Begegnung handelt es sich um eine Nutzung, welche herkömmlicher Weise derjenigen in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) gemäss § 34 PBG entspricht. Aufgrund der geringen Fläche des vorgesehenen Dorfplatzes ist hier die Ausscheidung einer ÖBA-Zone indessen nicht angezeigt.

Zum Vorwurf der Unverhältnismässigkeit ist Folgendes festzustellen: Das von der Errichtung des öffentlichen Platzes betroffene und im Eigentum der Beschwerdeführer stehende Areal von rund 586 m² liegt zum grossen Teil nördlich der Dorfstrasse zwischen dem rund 57 m langen Baufeld 2d und der Dorfstrasse. Der Rest der für den Platz benötigten Fläche liegt südlich der Dorfstrasse zwischen dieser und dem rund 80 m langen Baubereich 1. Gemäss Absicht der Beschwerdeführer soll im Erdgeschoss des Gebäudes auf Baufeld 2d u. a. ein Grossverteiler untergebracht werden. Mit den im Gestaltungsplan grossflächig definierten Baufeldern 1 und 2d sollen auch bei Realisierung eines Dorfplatzes die Interessen der Beschwerdeführer an der Durchführung ihrer Bauvorhaben ohne wesentliche Einschränkungen gewahrt werden. Bei der Errichtung einer Baute auf Baufeld 2d wären nämlich die Nutzungsmöglichkeiten auf der verbleibenden Landfläche - auch ohne Schaffung eines Dorfplatzes - äusserst eingeschränkt. Bauliche Vorhaben werden durch die Realisierung des Dorfplatzes grundsätzlich nicht verhindert oder besonders erschwert. Von der Unverhältnismässigkeit des Eigentumseingriffs kann daher im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden.

Daraus ergibt sich, dass der vorgesehene Dorfplatz im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Die diesbezüglichen Vorbringen sind daher als unbegründet abzuweisen.

Der Eventualantrag, den Gestaltungsplan ohne öffentlichen Platz zu genehmigen, widerspricht im Übrigen dem Konzept der Gestaltung des Dorfkerns, welches den Dorfplatz als dessen zentralen Teil benennt.

Dieser Teil der Beschwerde ist abzuweisen.

Als Subeventualbegehren bringen die Beschwerdeführer vor, sie würden sich der Genehmigung des Gestaltungsplans beugen, wenn sowohl der zeitliche Ablauf der Enteignung wie auch die Entrichtung einer Entschädigung in den Sonderbauvorschriften fixiert würden. In der Vernehmlassung vom 3. Oktober 2011 bekräftigte der Gemeinderat Wangen bei Olten sein Einverständnis zum Subeventualbegehren bezüglich Ergänzung der Sonderbauvorschriften und bat den Regierungsrat aus verfahrensökonomischen Gründen, die entsprechenden Bestimmungen der Sonderbauvorschriften im Sinne des Subeventualbegehrens selbst zu ergänzen.

Am Augenschein vom 7. Dezember 2011 bekundeten sowohl die Beschwerdeführer als auch Vertreter des Gemeinderats nochmals ihr Einverständnis zu einer solchen Lösung. Da der Baubereich 2d in einem engen Zusammenhang mit dem öffentlichen Platz zu sehen ist, soll in den Sonderbauvorschriften gemäss gemeinsamen Anträgen in § 16 Abs. 5 SBV vermerkt werden, dass innert drei Monaten seit der Einreichung eines Baugesuchs für Baubereich 2d das Enteignungsverfahren einzuleiten und durchzuführen sei. Werde keine Baubewilligung für Baubereich 2d innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des Gestaltungsplans erteilt, so sei der Gestaltungsplan bezüglich des öffentlichen Platzes zu überarbeiten und die Grundstücke der Beschwerdeführer aus dem Perimeter des öffentlichen Platzes zu entlassen.

Eine derartige Ergänzung der Sonderbauvorschriften im Genehmigungsverfahren ist zwar eher seltener Natur. Da das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept zur Schaffung eines Dorfzentrums mit Dorfplatz während der üblichen Bestandesdauer des Nutzungsplans grundsätzlich nicht in Frage gestellt wird und davon keine Dritten betroffen werden, steht ihr nichts im Wege. Für die Aufnahme des Anspruchs auf Entschädigung in die Sonderbauvorschriften besteht allerdings kein Anlass, da dieser von Gesetzes wegen besteht (§ 231 EG ZGB).

Das Subeventualbegehren ist also im Wesentlichen gutzuheissen.

2.3.2.2 Beschwerde von Dr. med. Reinhold Willi und Barbara Willi-Diethelm

Am 15. Juli 2011 erhob Rechtsanwalt Dr. Rudolf Steiner namens und im Auftrag des Ehepaars Reinhold und Barbara Willi-Diethelm Beschwerde beim Regierungsrat. Er beantragte, der Einspracheentscheid vom 6. Juli 2011 sei aufzuheben, auf den Gestaltungsplan Zentrum sei nicht einzutreten oder dieser sei nicht zu genehmigen, eventuell seien einzelne Begehren gutzuheissen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Folgende Begehren seien gutzuheissen:

- a. Der Gestaltungsplanperimeter sei zu ändern. Dieser solle vom Grundstück GB Nr. 1308 als Gerade nach Westen geführt werden und entlang der Parzelle GB Nr. 1131 verlaufen. Dieser Perimeterverlauf sei den Beschwerdeführern im Einspracheentscheid vom 30. Juni 2009 zur Auflage des Teilzonenplans „Zentrumszone“ dahingehend zugesichert worden, als dass lediglich über die „erste Bautiefe ab Dorfstrasse“ ein Gestaltungsplan gelegt werde.

Vorgängig ist festzustellen, dass sich die Zentrumszone gemäss Teilzonenplan „Zentrumszone“ nördlich der Dorfstrasse bis zur Parzelle GB Nr. 1112 (Zone für öffentliche

Bauten und Anlagen) erstreckt. Innerhalb dieser Zentrumszone gilt grundsätzlich Gestaltungsplanpflicht (ZR § 26^{bis} Abs. 4). Im genannten Einspracheentscheid wurde zudem die „erste Bautiefe“ - ein Begriff, der keine feste Grösse darstellt - bis zur südlichen Grenze von GB Nr. 2225 definiert. Diese Zusicherung ist mit dem aktuellen Verlauf des Gestaltungsplanperimeters eingehalten. Ein plausibler Grund ist nicht ersichtlich, warum die Grenze von Parzelle GB Nr. 2225 weg nach Süden verschoben werden sollte. Dadurch würde die Realisierung der Baute auf Baufeld 2e in der vom Gestaltungsplan vorgesehenen Bauweise verunmöglicht, die ein wichtiges Element der Gestaltung des Dorfsentrums darstellt und dessen westlichen Eingangsbereich markiert. Eine Benachteiligung der Beschwerdeführer durch den jetzigen Perimeterverlauf kann insofern nicht ausgemacht werden, als die Sonderbauvorschriften im Bereich 2e die Bestimmungen der Grundnutzung, die ja auch für die Liegenschaften der Beschwerdeführer gelten, bezüglich Gebäudehöhe sogar verschärfen.

Der Antrag auf neuerliche Änderung des Gestaltungsplanperimeters ist als unbegründet abzuweisen.

b. Im Gestaltungsplanperimeter seien maximal drei Vollgeschosse zuzulassen.

Die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Zentrumszone ist viergeschossig, welche die Aufwertung des Dorfsentrums durch verdichtetes und gestalterisch einheitliches Bauen bezweckt. Mit der Forderung, im Gestaltungsplan nur zwei bis drei dreigeschossige Bauten zuzulassen, wird eben dieser Zweck zur Schaffung eines dichten Zentrumsgebiets vereitelt, dies widerspricht somit den Bestimmungen des Teilzonenplans „Zentrumszone“.

Der Antrag ist daher abzuweisen.

c. Des Weiteren wird § 7 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften beanstandet, wonach überhohe Erdgeschosse auch bei Überschreitung der Gebäudehöhe für viergeschossige Bauten entlang der Dorfstrasse (Baubereich 2) zulässig seien, ebenso § 7 Abs. 2 SBV, in welchem die maximale Höhe für Baubereich 2e festgelegt wird.

Gemäss § 45 Abs. 2 PBG können Gestaltungspläne von der Grundnutzung abweichen. Allerdings darf diese Abweichung bei der Ausnützung nicht allzu gross sein, d. h. nach ständiger Praxis des Bau- und Justizdepartements nicht mehr als 20 %, wenn dies die städtebauliche Gestaltung erforderlich macht und berechnete Nachbarinteressen gewahrt werden (SOG 2001, Nr. 23), und bei der Geschossigkeit nicht mehr als ein Geschoss.

Die Dorfstrasse soll durch einheitliche Bauten eingefasst werden und das unebene Terrain durch Anpassung des Erdgeschosses ausgeglichen werden. Die hinter den Zeilenbauten liegenden Baukörper sollen so vor den Immissionen der Dorfstrasse geschützt werden.

Hinsichtlich der Riegelfunktion der Zeilenbauten entlang der Dorfstrasse und die dadurch beabsichtigte Abschirmung des dahinter liegenden Parkbereichs mit den Wohnbauten erscheint die Bestimmung von § 7 Abs. 3 SBV städtebaulich zweckmässig und lässt keine Beeinträchtigungen von Nachbarinteressen erkennen, um so mehr als das Terrain entlang der Dorfstrasse zwischen Baubereich 2a und Baubereich 2d höhenmässig insgesamt nur wenig variiert. Überschreitungen der in viergeschossigen Zonen zulässigen Gebäudehöhe durch überhohe Erdgeschosse in den Baubereichen 2 a - d sind daher - wenn überhaupt - nur in geringem Ausmass zu erwarten. Das zulässige Mass an Abweichung von der Grundnutzung ist jedenfalls nicht überschritten.

Inwiefern die Beschwerdeführer einen Nachteil durch die Bestimmung von § 7 Abs. 2 SBV zur Höhe einer Baute auf dem Baubereich 2e erleiden, ist nicht ersichtlich, zumal dort die maximal zulässige Gebäudehöhe von 13,50 m für Bauten in viergeschossigen Zonen (§ 18 Abs. 1 der Kantonalen Bauverordnung, KBV; BGS 711.61) gar nicht ausgeschöpft werden darf, d. h. auf Baubereich 2e darf höchstens 11,40 m hoch gebaut werden - gemessen von Oberkante Erdgeschoss bis zum obersten Punkt des Gebäudes. Zusammen mit einem möglichen Untergeschoss, das gemäss § 17 KBV maximal 1,20 m aus dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain ragen darf, ergibt das eine dort zulässige Gebäudehöhe von höchstens 12,60 m, welche deutlich unter der maximal erlaubten Gebäudehöhe in der viergeschossigen Zone liegt.

Auch dieser Beschwerdepunkt ist somit abzuweisen.

d. Die Beschwerdeführer verlangen, dass die Bauten innerhalb des Gestaltungsplanareals einen Grenzabstand von mindestens 8 m zur Perimetergrenze einzuhalten hätten, im Interesse der besseren Wohnqualität der Bauten ausserhalb des Gestaltungsplangebiets.

Auch könne die Baute auf Baufeld 3c das im Grundbuch eingetragene Näherbaurecht zugunsten der im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Liegenschaft GB Nr. 1368 gar nicht einhalten. Dieses sei aber auf jeden Fall zu gewährleisten.

Die Grundstücke des Ehepaars Willi-Diethelm wurden auf deren Betreiben aus dem Gestaltungsplan entlassen. Das Ansinnen der Beschwerdeführer, die Bauten im Gestaltungsplan hätten an ihrer Grundstücksgrenze grössere Abstände als gesetzlich vorgeschrieben einzuhalten, entbehrt jeder rechtlichen Grundlage und steht diametral zum planerischen Interesse der Verdichtung. Der Beschwerdepunkt ist damit abzuweisen.

Im Gestaltungsplan ist die genaue Lage der Bauten in den Baubereichen 3 noch nicht festgelegt. Die Baufelder zeigen lediglich an, in welchem Bereich ein Baukörper aufgrund des Nutzungsplans gebaut werden kann. Im Baugesuchsverfahren wird dann die exakte Position der Bauten, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände und der Näherbaurechte bestimmt.

Eine allfällige Verletzung des Näherbaurechts ist somit im Baugesuchsverfahren geltend zu machen. Auf diese Argumentation ist hier deshalb nicht einzutreten.

2.3.2.3 Beschwerden der Andersson & Partner GmbH

a. Beschwerde zum Gestaltungsplan

In ihrer Beschwerdeschrift vom 14. Juli 2011 beantragte die Andersson & Partner GmbH erstmals beim Regierungsrat die Entlassung der Grundstücke GB Nr. 1131 (Eigentum von Ursula Bühler-Manner) und GB Nr. 2723 (Eigentum der Andersson & Partner GmbH) aus dem Gestaltungsplan „Zentrum“. Stattdessen sei ein Plankonzept zu den Parzellen GB Nr. 1131 und GB Nr. 2723 gemäss § 26^{bis} ZR vom Gemeinderat zu bewilligen. Eventuell seien alle „Baufelder westlich des Coop-Gebäudes“ aus der Gestaltungsplanpflicht zu entlassen und der Konzeptplanung zu unterstellen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Sinngemäss brachte die Beschwerdeführerin vor, dass die Realisierung der Bauvorhaben bei Verbleib der beiden Parzellen im Gestaltungsplanareal auch in näherer Zukunft nicht möglich sei.

Gemäss § 31^{bis} Abs. 1 VRG dürfen mit der Beschwerde keine neuen Begehren vorgebracht werden, sondern nur neue tatsächliche Behauptungen und die Bezeichnung neuer Beweismittel, wenn sie mit dem Streitgegenstand zusammenhängen.

Auf das neu vorgebrachte Begehren auf Entlassung der genannten Parzellen aus dem Gestaltungsplan ist somit nicht einzutreten. Es fehlt diesbezüglich an einem vorinstanzlichen Entscheid.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass in der Zentrumszone grundsätzlich Gestaltungsplanpflicht besteht. Der Gemeinderat kann zwar diese zugunsten einer Konzeptplanung aufheben. Dies macht allerdings nur für ein grösseres, zusammenhängendes Areal Sinn, da das städtebauliche Konzept zur Gestaltung und Aufwertung des Dorfzentrums nicht durch Separatlösungen für einzelne Parzellen in Frage gestellt werden darf. Zudem ist auch ein solches Vorgehen an Zeit beanspruchende Verfahrensabläufe mit Einsprachemöglichkeiten gebunden.

b. Aufsichtsbeschwerde

Die Aufsichtsbeschwerde nach §§ 211 des Gemeindegesetzes (GG; BGS 131.1) ist ein Rechtsbehelf, mit dem jedermann beim Regierungsrat auf Mängel in der Gemeindeverwaltung oder im Finanzhaushalt hinweisen kann. Im Gegensatz zu den förmlichen Rechtsmitteln hat der Anzeiger weder Parteirechte noch unterliegt ein Nichteintretensentscheid auf eine Aufsichtsbeschwerde einem Rechtsmittel. Nach Art. 26 der Kantonsverfassung (KV; BGS 111.1) hat der Anzeiger lediglich den Anspruch, vom Regierungsrat innert angemessener Frist eine begründete Antwort zu erhalten. Die Aufsichtsbeschwerde wird somit im Sinne einer Petition behandelt.

Der Rechtsbehelf der Aufsichtsbeschwerde ist subsidiärer Natur. Soweit die Andersson & Partner GmbH Einwände im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan "Zentrum" vorbringt, wurden sie (oben) im Rahmen der eingereichten Planbeschwerde behandelt.

Soweit die Beschwerdeführerin darüber hinaus noch auf angebliche Missstände in der Gemeinde aufmerksam macht, ist der Aufsichtsbeschwerde nicht stattzugeben. Es konnten keine substantiierten Mängel in der Gemeindeverwaltung oder im Finanzhaushalt erkannt werden.

Die Rügen der Anzeigerin beziehen sich ohnehin hauptsächlich auf das Gestaltungsplanverfahren. So beantragte sie bereits im Rahmen der Aufsichtsbeschwerde die Entlassung der beiden erwähnten Grundstücke aus dem Gestaltungsplanperimeter und die Behandlung der Baugesuche. In diesem Zusammenhang werden Amtspflichtverletzung, Erpressung, Haftungsansprüche wegen Planungs- und Verfahrensfehlern geltend gemacht. In keinem der Verfahren zum Gestaltungsplan „Zentrum“ konnte jedoch ein pflichtwidriges Verhalten der beteiligten Behörden festgestellt werden.

2.4 Kosten und Entschädigung

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) werden gemäss § 17 Abs. 1 des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Da das Ehepaar Willi-Diethelm unterlegen ist, geht ein Anteil von Fr. 800.00 zu ihren Lasten. Er wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die von der Andersson & Partner GmbH beantragte unentgeltliche Rechtspflege ist abzulehnen, da sie juristischen Personen nicht gewährt werden kann (§ 76 Abs. 2 VRG). Sie hat daher einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 400.00 für den Nichteintretensentscheid und die Behandlung der Aufsichtsbeschwerde zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet und der Rest zurückerstattet. Da die Beschwerdeführer Hans Dieter Jäggi und die Drei Tannen Liegenschaft AG das Verfahren vor dem Regierungsrat mitverursacht haben und zum wesentlichen Teil unterlegen sind, ist ihnen ein Verfahrenskostenanteil von Fr. 600.00 aufzuerlegen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Rest wird zurückerstattet. Parteientschädigungen sind bei diesem Ausgang keine zu sprechen.

2.5 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen. Der Gestaltungsplan „Zentrum“ mit den ergänzten Sonderbauvorschriften erweist sich als recht- und zweckmässig. Er ist zu genehmigen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Auf die Beschwerde der Andersson & Partner GmbH, Lostorf-Mahren, wird nicht eingetreten.
- 3.2 Der Aufsichtsbeschwerde der Andersson & Partner GmbH wird nicht stattgegeben.
- 3.3 Die Andersson & Partner GmbH hat einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 400.00 zu bezahlen. Er wird mit dem Kostenvorschuss für die Aufsichtsbeschwerde verrechnet; Fr. 800.00 werden zurückerstattet.
- 3.4 Die Beschwerde von Dr. med. Reinhold Willi und Barbara Willi-Diethelm, v. d. Rechtsanwalt Dr. Rudolf Steiner, Olten, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.5 Die Beschwerdeführer Willi-Diethelm haben einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 800.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 verrechnet.
- 3.6 Die Beschwerde von Hans Dieter Jäggi und der Drei Tannen Liegenschaften AG, beide v.d. Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub, Olten, wird teilweise (Erwägung 2.3.2.1) gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.
- 3.7 Die Beschwerdeführer Jäggi und Drei Tannen Liegenschaften AG haben zusammen einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 600.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 verrechnet. Der Rest von Fr. 200.00 wird zurückbezahlt.
- 3.8 Der Gestaltungsplan „Zentrum“ wird mit folgendem Zusatz in den Sonderbauvorschriften genehmigt:

§ 16 Abs 5 SBV: Die Gemeinde ist verpflichtet, innert 3 Monaten seit Einreichung eines Baugesuchs auf Baufeld 2d das Enteignungsverfahren für die zur Realisierung des „öffentlichen Platzes“ nötige Fläche einzuleiten. Kann innerhalb von 10 Jahren seit Rechtskraft des Gestaltungsplans keine Baubewilligung erteilt werden, so ist die Gemeinde verpflichtet, den Gestaltungsplan bezüglich öffentlichem Platz innert nützlicher Frist zu überarbeiten und die entsprechenden Grundstücke aus dem Perimeter des öffentlichen Platzes zu entlassen.
- 3.9 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.10 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 16. April 2012 je 4 Gestaltungspläne und ergänzte Sonderbauvorschriften (Ziffer 3.8) nachzuliefern. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.

- 3.11 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.12 Eine Parteientschädigung wird nicht ausgerichtet.
- 3.13 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'823.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss – ausser gegen Ziffer 3.2 - kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung **Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'800.00	(KA 4210000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 4250015/A 45820)
		<u>Fr.</u>	<u>2'823.00</u>

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung **Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten**

(i. S. Hans Dieter Jäggi, Marktgasse 11, 4600 Olten und Drei Tannen Liegenschaften AG, c/o BDO Visura, Entfelderstrasse 1, 5000 Aarau)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 600.00 von 1015004 auf KA 4210000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	600.00	
Rückerstattung:	Fr.	<u>200.00</u>	(aus 1015004)

Kostenrechnung **Rechtsanwalt Dr. Rudolf Steiner, Römerstrasse 6, 4600 Olten**

(i.S. Dr. med. Reinhold Willi und Barbara Willi-Diethelm, Dorfstrasse 87, 4612 Wangen bei Olten)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 800.00 von 1015004 auf KA 4210000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	800.00	
	Fr.	<u>0.00</u>	

Kostenrechnung **Andersson & Partner GmbH, Pfifferackerstrasse 106, 4654 Lostorf-Mahren**

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 400.00 von 1015004 auf KA 4210000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	400.00	
Rückerstattung:	Fr.	<u>800.00</u>	(aus 1015004)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rr)

Bau- und Justizdepartement, (br) (Beschwerden Nrn. 2011/63 und 2011/82)

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

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (Bi/Ca), (3) mit Akten und 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan und SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt II Olten, Amthausquai 23, 4600 Olten

Amtsschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan und SBV (später)

Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten, mit 1 gen. Plan und SBV (später) und mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Wangen bei Olten, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten

Bau- und Planungskommission Wangen bei Olten, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten **(Einschreiben)**

Dr. Dominik Strub, Rechtsanwalt, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten **(Einschreiben)**

Dr. Rudolf Steiner, Rechtsanwalt, Römerstrasse 6, 4600 Olten **(Einschreiben)**

Andersson & Partner GmbH, Paul Bühler-Manner, Pfifferackerstrasse 106, 4654 Lostorf-Mahren **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Wangen bei Olten: Genehmigung Gestaltungsplan „Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften)