

Regierungsratsbeschluss

vom 25. Juni 2018

Nr. 2018/1038

Derendingen: Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Überbauung Steinmattportal (GB Nrn. 653/654/655/656) / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Derendingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan mit Zonenvorschriften sowie den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Überbauung Steinmattportal (GB Nrn. 653/654/655/656) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Ausgangslage

Die Parzellen GB Nrn. 653, 654, 655 und 656 liegen zwischen der Hauptstrasse und der Steinmattstrasse im Dorfzentrum der Gemeinde Derendingen. Die Grundstücke sind nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan der Kernzone zugewiesen. Die bestehenden Liegenschaften sollen (mit Ausnahme einer kürzlich sanierten) abgebrochen und durch eine neue Überbauung ersetzt werden. Das Projekt sieht entlang der Hauptstrasse sowie der Steinmattstrasse einen 5-geschossigen, parallel der Strasse laufenden Baukörper mit einem 6-geschossigen Kopfbau im Abzweigebereich vor. Durch diese blockrandähnliche Bauweise entsteht ein Innenhof. Die Parkierung erfolgt unterirdisch mit der Zufahrt ab der Steinmattstrasse.

Die Parzellen werden im Teilzonenplan einer neuen «Kernzone dichtes Bauen» zugeordnet. Gleichzeitig werden auch die Zonenvorschriften zu dieser neuen Zone erlassen. Darin werden der Zweck, die zulässige Nutzung und das Baumass festgehalten. Letzteres, insbesondere die Nutzungsziffer und die Geschossigkeit muss jeweils auf Basis eines Konzeptes hergeleitet werden. Zusätzlich wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Der Gestaltungsplan scheidet die Baufelder mit den verschiedenen Geschossigkeiten aus. Er legt Baubereiche für vorgehängte Balkone, Laubengänge sowie für die Erschliessung und Aussenräume fest. Weitere Details werden in den Sonderbauvorschriften geregelt.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 2. März 2017 bis am 3. April 2017. Während der Auflagefrist sind 4 Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat behandelte die Einsprachen am 26. Juni 2017 und wies sie ab, soweit er darauf eintrat.

Gegen den Entscheid des Gemeinderates erhoben Robert Habegger, Luzernstrasse 10, 4528 Zuchwil, und Ruth Habegger, Steinmattstrasse 20, 4552 Derendingen, beide vertreten durch Fabian Brunner, MLaw, Rechtsanwalt, Lunaweg 17, Postfach 247, 4501 Solothurn, Beschwerde beim Regierungsrat.

2.2 Behandlung der Beschwerde

2.2.1 Kognition

Gemäss § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne, wozu auch Gestaltungspläne gehören (§ 14 Abs. 2 PBG), durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er 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. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsautonomie – 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).

2.2.2 Beschwerdebehandlung

Mit Eingabe vom 10. Juli 2017, ergänzt am 14. August 2017, erhoben die Beschwerdeführer Robert Habegger, Zuchwil, und Ruth Habegger, Derendingen, beide vertreten durch Rechtsanwalt Fabian Brunner, Solothurn, Beschwerde gegen die Entscheide des Gemeinderats von Derendingen vom 26. Juni 2017 betreffend Öffentliche Planaufgabe Überbauung Steinmattportal. Sie beantragen, der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und der Teilzonenplan betreffend Überbauung Steinmattportal auf den Liegenschaften GB Derendingen Nrn. 653, 654, 655 und 656 seien nicht zu genehmigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Sie begründen ihre Beschwerde sinngemäss und zusammenfassend wie folgt: Sie würden die Erbengemeinschaft Habegger geb. Simeoni Julietta bilden, welche Gesamteigentümerin der Liegenschaft GB Derendingen Nr. 723 sei. Sie seien daher als Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft zur Beschwerde legitimiert und hätten auch am Einspracheverfahren teilgenommen. Soweit der Gemeinderat die Einsprache als formal ungenügend bezeichne, sei dies mit dem Verbot des überspitzten Formalismus nicht vereinbar. Aus der Einsprache des Beschwerdeführers 1 vom 30. März 2017 gingen die Anträge und deren Begründung genügend klar hervor. Der Gemeinderat habe denn auch jeden Einsprachepunkt «feinsäuberlich» abgehandelt.

In der Sache führen die Beschwerdeführer aus, das letztlich strittige Projekt auf den Liegenschaften GB Derendingen Nrn. 653, 654, 655 und 656 erfordere aufgrund der angedachten Bauweise und der Dimensionen sowohl einer Zonenänderung als auch eines Gestaltungsplans. Mit der geplanten Teilzonenplanänderung solle eine neue Zone (Kernzone dichtes Bauen) geschaffen werden, die lediglich die vier Parzellen Derendingen Nrn. 653, 654, 655 und 656 erfasse. Das restliche Quartier solle nicht umzoniert werden. Der «ambitionierte» Teilzonenplan verstosse gegen die übergeordneten kantonalen Vorgaben und die von der Gemeinde definierten Entwicklungsziele. Zudem verstosse er auch gegen die allgemeinen Planungsgrundsätze. Dem kantonalen Richtplan (Richtplan 2000) könne u.a. entnommen werden, dass Struktur und Charakter von Quartieren erhalten werden sollen. Der vorliegende Teilzonenplan würde aber zu einer erheblichen Veränderung von Struktur und Charakter des Quartier- und Ortsbildes führen. Im Entwurf des Richtplantexts (06/2015) werde als Planungsgrundlage definiert, dass die Gemeinde bei der Siedlungsentwicklung nach innen auf die gewachsenen Strukturen und deren Identität und Charakter zu achten hätten. Der Teilzonenplan 'Steinmattportal' sei mit diesen Planungsgrundsätzen nicht vereinbar. Das räumliche Leitbild der Einwohnergemeinde Derendingen vom 25. November 2014 sehe vor, dass sich der Ortskern künftig vom restlichen Siedlungsraum abheben und der Perimeter des Ortskerns entlang der Hauptstrasse vom Kreuz- bis zum Benediktusplatz erstrecken solle. Dabei solle ein attraktiver Ortskern mit einem funktionie-

renden Zentrum, insgesamt ein urbaner Lebensraum, entstehen. Mit dem Anreiz möglicher Mehrausnutzung sollen - so die Beschwerdeführer - die bezeichneten Entwicklungsgebiete im Ortskern quartierweise erneuert werden. Diese Ziele sollen dadurch erreicht werden, indem im Ortskern und den ausgewiesenen Entwicklungsgebieten primär Überbauungen mit quatierv-träglicher, verdichteter Bauweise realisiert werden. Die Leitsätze würden auch in der laufenden Ortsplanungsrevision übernommen und seien entsprechend auch beim Erlass eines Teilzonenplans einschlägig.

Die geplante Dimensionierung in Verbindung mit der ortsfremden extrem hohen Ausnützungsziffer würde allerdings die Realisierung von Bauten zulassen, die nicht ins Erscheinungsbild des Quartiers passen und somit im Widerspruch zur laufenden Ortsplanung und dem räumlichen Leitbild stünden.

Der Planungssperimeter grenze an drei Stellen (südlich, westlich und nördlich) an die Kernzone, die eine maximale Ausnützungsziffer von 0.8, drei bis vier Geschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 13.50 m vorsehe. Östlich grenze er an die Wohnzone W2, die eine maximale Ausnützungsziffer von 0.45, ein bis zwei Geschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 7.50 m vorschreibe. Der Kontrast einer allfälligen Überbauung zu den bestehenden Bauten sei augenfällig und mit dem Ortsbild nicht vereinbar.

Der Planungssperimeter falle zudem viel zu klein aus und würde zu einer «Inselzone» führen. Eine solche Kleinstzone sei mit den Prinzipien der Zweckmässigkeit und Angemessenheit nicht vereinbar und solle einzig im Hinblick auf das Projekt 'Steinmattportal' begründet werden. Es fehle an einer ganzheitlichen Betrachtungsweise. Die Planung laufe den Zielen und Prinzipien des Raumplanungsrechts entgegen.

Ausmass und Art der Änderungen aufgrund des Teilzonenplans 'Steinmattportal' seien erheblich: Die Ausnützungsziffer werde mehr als verdreifacht und es soll sechsgeschossig gebaut werden. Dadurch solle eine massive Mehrnutzung des Gebiets ermöglicht werden. Die vorgesehenen Änderungen sollen die Rahmenbedingungen für ein völlig neues Erscheinungsbild im Bereich der Hauptstrasse schaffen, welches im krassen Widerspruch zum bestehenden Quartierbild stehe.

Zudem sei mit Blick auf die zu erwartende Entwicklung der Gemeinde Derendingen ausreichend Bauzone vorhanden und die Bevölkerungsentwicklung liege im mittleren Bereich. Vor diesem Hintergrund sei die vorgesehene erhebliche Steigerung der Grundnutzung nicht begründbar.

Der in Ergänzung zum Teilzonenplan vorgesehene Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften sehe eine Blockrandbebauung vor, welche sich architektonisch nicht in das Quartier- und Dorfbild einfüge. Akzentuiert werde dies durch die Dimensionen der geplanten Bauten, welche in «krassem Kontrast» zu den anderen Gebäuden im Quartier stünden.

Der Gestaltungsplan 'Steinmattportal' sei mit den im Gesetz stipulierten Zielen von Gestaltungsplänen, wonach architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauungen erstellt werden sollen, nicht vereinbar. Diese Problematik sei wohl gegenüber den Behörden mehrmals angesprochen worden, werde aber im Raumplanungsbericht nirgends näher thematisiert. Der Gestaltungsplan sei nicht genehmigungsfähig.

Die Vorinstanz behaupte, die Grenz- und Gebäudeabstände seien gegenüber den Parzellen GB Derendingen Nrn. 723 – 725 eingehalten, was falsch sei. Der ordentliche Grenzabstand gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführer werde lediglich teilweise gewahrt (dank dem Versatz); der äusserste Punkt der Fassade liege aber seitlich versetzt lediglich ca. 4 m von der Grundstücksgrenze der Beschwerdeführer entfernt, wodurch der Grenzabstand verletzt werde. Ein entsprechendes Näherbaurecht hätten die Beschwerdeführer nicht gewährt. Entsprechend werde die Liegenschaft der Beschwerdeführer einen übermässigen Schattenwurf erleiden. Aus die-

sem Grund verlangen die Beschwerdeführer die Erstellung eines Schattenwurfdiagrammes von Amtes wegen.

Wohl enthalte das kantonale Bau- und Planungsrecht keine speziellen Vorschriften zur maximal zulässigen Beschattungsdauer von Wohnungen. Allerdings formuliere § 57 KBV allgemeine Anforderungen an den Schutz der Gesundheit (Wohnhygiene). Im Allgemeinen regle der Grenz- und Gebäudeabstand den einzuhaltenden Abstand abschliessend. Mit der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften seien grundsätzlich in Bezug auf den Schattenwurf auch die Anforderungen an die Wohnhygiene erfüllt (mit Hinweisen). In casu könne aber diese allgemeine Regel nicht angewendet werden: Einerseits falle die Gebäudehöhe aussergewöhnlich hoch aus, andererseits führe die versetzte Bauweise dazu, dass die Abstandsvorschriften umgangen würden. Der Raumplanungsbericht gehe nicht näher auf die Schattenwurfproblematik ein, was bezeichnend sei. Im Ergebnis sei der Gestaltungsplan aufgrund der unklaren Schattenwurfproblematik nicht genehmigungsfähig, vielmehr müsse vorgängig sichergestellt werden, dass der Schattenwurf der geplanten Überbauung mit dem Gesetz vereinbar sei, weshalb die beantragte Erstellung eines Schattenwurfdiagramms zwingend sei.

Gegenüber den Parzelle GB Derendingen Nrn. 724 und 725 werde bewusst vom ordentlichen Grenzabstand abgewichen; ob die entsprechenden Eigentümer das erforderliche Näherbaurecht eingeräumt haben, gehe aus den aufgelegten Unterlagen nicht hervor, der entsprechende Nachweis sei zu erbringen.

Die erheblichen Dimensionen und die Anordnung der geplanten Überbauung führten faktisch dazu, dass sie – die Beschwerdeführer – nahezu die gleichen Nachteile (u.a. Schattenwurf) hätten, wie wenn die Fassade konsequent durchgezogen wäre.

Die Behauptung der Vorinstanz, dass aufgrund der Einhaltung der gesetzlichen Grenz- bzw. Gebäudeabstände grundsätzlich kein übermässiger Schattenwurf anzunehmen sei, sei mit Blick auf die konkreten Umstände falsch. Aufgrund des Sonnenverlaufs würde ab zirka Mittag die geplante Überbauung die Liegenschaft der Beschwerdeführer massiv beschatten.

Zusätzlich solle mit dem Gestaltungsplan - neben der Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands - auch vom ordentlichen Gebäudeabstand gegenüber den Liegenschaften GB Derendingen Nrn. 724 und 725 abgewichen werden.

Die Zufahrt zur Einstellhalle (für die gesamte Überbauung) sei zudem dort geplant, wo aufgrund der einzuhaltenden Minimalabstände keine Hochbauten zulässig seien. Die Lage sei aber verkehrstechnisch ungünstig und führe - entgegen der Auffassung der Vorinstanz - sehr wohl zu Mehrverkehr in der Steinmattstrasse. Die gewählte Lage der Einfahrt am letzten Teil der Parzelle sei nicht nachvollziehbar: Obwohl die meisten Fahrzeuge mutmasslich von der Hauptstrasse kommen dürften, müssten diese zunächst die gesamte Überbauung umfahren, um in die Einstellhalle zu gelangen. Damit werde unnötig Mehrverkehr generiert. Diese Zufahrt stelle den einzigen Zugang für Motorfahrzeuge für die gesamte Überbauung dar und schliesse direkt an den Garten der Beschwerdeführer an. Diese hätten mit einem entsprechenden Verkehrsaufgebot und den entsprechenden Immissionen zu rechnen.

Der Raumplanungsbericht äussere sich zwar zu der geplanten Anzahl Wohnungen und den Nutzungen im Erdgeschoss, auch könne dem Bericht die Anzahl von 66 Einstellhallenplätzen entnommen werden, allerdings bleibe die Zuteilung der Parkplätze unklar. Die Nutzung (bzw. die Zuteilung) der Parkplätze habe aber direkten Einfluss auf das Verkehrsaufkommen im Quartier. Der Raumplanungsbericht äussere sich nicht näher zu dieser Problematik, weshalb er auch unter diesem Gesichtspunkt unvollständig sei.

Unabhängig von der konkreten Zuteilung der maximal 66 Parkplätze, sei das Parkplatzangebot unzureichend. Die im Raumplanungsbericht aufgeführte Berechnung der notwendigen Park-

plätze gemäss der einschlägigen Norm SN VSS 640 281 sei «offensichtlich falsch»: Die Bruttogeschossflächen, die Anzahl Bewohner/Personal und die Besucher seien viel zu tief angenommen. Auch sei heute noch völlig unklar, ob die von der Einwohnergemeinde in Aussicht gestellten elf Aussenparkplätze tatsächlich realisiert würden.

Die vorgesehene etappenweise Erstellung führe zu einem über Jahrzehnte andauernden Provisorium mit ungewissem Ausgang. Die Etappierung laufe auch der gesetzlichen Intention von Gestaltungsplänen zuwider.

Innert erstreckter Frist nahm der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Derendingen, vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, LL.M., mit Eingabe vom 11. Dezember 2017 Stellung zur Beschwerde.

Er beantragt, die Abweisung der Beschwerde (Rechtsbegehren 1).

Eventualiter seien der Teilzonen- und der Gestaltungsplan 'Steinmattportal' mit folgender Präzisierung zu genehmigen (Eventualbegehren 2):

Neuformulierung von § 8 der SBV: «§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände»

1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind die Grenz- und Gebäudeabstände im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten).

2 Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind dagegen einzuhalten oder deren Unterschreitung ist mittels Dienstbarkeit zu legitimieren. Der Nachweis der Einhaltung des Grenzabstands bzw. einer entsprechenden Dienstbarkeit ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (Rechtsbegehren 3).

Der Gemeinderat äussert sich zunächst zum Einspracheentscheid Robert Habegger. Wohl habe er die Einsprache von Robert Habegger als formal falsch beurteilt und sei auf dessen Einsprache nicht eingetreten, habe aber dessen Einwände letztlich gleichwohl beurteilt (Ziff. 1.4, 2. Satz der Erwägungen im Einspracheentscheid vom 26. Juni 2017). «Sie lasse sich auf dieser Eventualabweisung behaften» (a.a.O., Ziff. B.1, S. 2).

Was die E-Mail der zuständigen Kreisplanerin vom 1. April 2015 anbelange, so habe diese darin lediglich den Planungsprozess kritisch hinterfragt, was in der Natur der Sache liege. Das Projekt sei dann auch in der Folge über Monate hinweg überarbeitet worden und nach Durchführung eines Qualitätsverfahrens vom Amt für Raumplanung mit Vorprüfungsbericht vom 19. Januar 2017 als rechtskonform und zweckmässig beurteilt worden. «Offensichtlich sei es den Projektanten gelungen, die anfängliche Skepsis des Amts für Raumplanung mit überzeugenden planerischen Argumenten aus dem Weg zu räumen» (Ziff. 2 in fine).

Zu den Rügen betreffend Teilzonenplan lässt sich der Gemeinderat in Ziffer 3 seiner Vernehmlassung vernehmen:

Der Gemeinderat sieht den beschlossenen Teilzonenplan auch in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Die von den Beschwerdeführern gerügten, aber nicht weiter substantiierten, Veränderungen am Quartiercharakter seien mangels eines einheitlichen Charakters im besagten Quartier nicht ersichtlich. Zudem könne dieses Argument jeder Veränderung im Quartier entgegengehalten werden. Das kommunale Leitbild sehe zudem die Entwicklung des Dorfzentrums entlang der Hauptstrasse vor. Damit trage die Gemeinde auch «dem raumplanerischen Gebot der inneren Verdichtung» Rechnung (Ziff. 3.1 – 3.4, S. 2 f.).

Die Planung trage der bestehenden Quartierstruktur - soweit eine solche erkennbar sei - durchaus Rechnung: So seien in der Kernzone bereits heute viergeschossige Bauten plus Attika zulässig und seien in der Vergangenheit entlang der Hauptstrasse auch bereits erstellt worden. Zudem seien in der Kernzone und entlang der Hauptstrasse mittels Gestaltungsplan oder zusätzlichem Attikageschoss Gebäudehöhen von 15 bis 16.5 m realisierbar und auch bereits realisiert worden. Der Gestaltungsplan Steinmattportal sehe im fünfgeschossigen Baubereich eine Gebäudehöhe von 15.55 m vor, wobei kein zusätzliches Attikageschoss zulässig sei. Einzig im südöstlichen Arealbereich erlauben der Teilzonenplan und der Gestaltungsplan einen sechsgeschossigen Kopfbau mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18.55 m. Das Projekt gliedere sich somit «recht gut» in die bereits bestehende Struktur des Ortskerns ein und sei damit auch quartierverträglich. Von einem Fremdkörper könne keine Rede sein. Der Gemeinderat verweist auf verschiedene Beispiele, die durchaus mit der Blockrandbebauung Steinmattportal vergleichbar seien (Ziff. 3.5 in fine, S. 3).

Der Gemeinderat weist zudem auf den rund dreijährigen Planungsprozess unter Mitwirkung kantonaler und kommunaler Fachstellen hin. Das Amt für Raumplanung habe die Qualität der beschlossenen Planung im Vorprüfungsbericht vom 19. Januar 2017 auch positiv gewürdigt (Ziff. 3.6, S. 3 f.).

Die durchwegs positiven Rückmeldungen aus der Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkung würden zudem die Quartierverträglichkeit bestätigen; kritisch hätten sich von Anfang an nur die beiden Beschwerdeführer geäußert. Deren Liegenschaft liege ebenfalls in der Kernzone, in welcher viergeschossige Bauten plus Attika zulässig seien. Deren bloss zweigeschossige Liegenschaft stehe wohl in einem «gewissen Kontrast» zum Neubauprojekt, was aber daran liege, dass das Grundstück unternutzt sei (Ziff. 3.7, S. 4).

Zudem bestreitet der Gemeinderat die Auffassung der Beschwerdeführer, der strittige Teilzonenplan könne nur im Rahmen einer gesamten Ortsplanungsrevision realisiert werden. Während kleinere Planungsvorhaben ohne weiteres unabhängig einer Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt werden könnten, habe bei Aufgaben mit einer erheblichen Bedeutung auf die künftige Ortsplanung zumindest eine Abstimmung mit dem, für die künftige Ortsplanung massgebenden, räumlichen Leitbild zu erfolgen (Ziff. 3.8, S. 4).

Zu den Rügen betreffend Gestaltungsplan lässt sich der Gemeinderat in Ziffer 4 seiner Vernehmlassung vom 11. Dezember 2017 vernehmen:

Der Überbauungstyp Blockrand sei bereits heute feststellbar, sei doch die bestehende Überbauung im 'Steinmattportal' bereits «blockrandähnlich».

Entlang der Hauptstrasse solle grundsätzlich fünf- bis sechsgeschossig gebaut werden. Die «Wichtigkeit und Bedeutung» des Pestalozziplatzes soll mit dem sechsgeschossigen Kopfbau als Solitär betont werden.

Zur gerügten Verletzung des Grenzabstands nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung (Ziff. 4.2, S. 5):

Mit dem geplanten Gebäudeversatz könne der Grenzabstand gegenüber der Parzelle GB Derendingen Nr. 723 der Beschwerdeführer eingehalten werden, da diesbezüglich die Messweise bei versetzen/gestaffelten Bauten gemäss Abbildung 2 von Anhang II zur Kantonalen Bauverordnung zur Anwendung komme.

Der Gemeinderat sehe zudem selbst im Falle der Verletzung des Grenzabstands die Begründung eines Näherbaurechts als Lösungsansatz. Wohl seien die Beschwerdeführer als Grundeigentümer heute kaum bereit, der erforderlichen Dienstbarkeit zuzustimmen, was sich aber aufgrund der etappenweisen Überbauung mit einem Zeithorizont von 10 – 15 Jahren ändern könne.

Zudem sehe der Gestaltungsplan im besagten Bereich lediglich ein Baufeld vor, also eine Baumöglichkeit. Der Nachweis der Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstands sei daher erst im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Sollte dies dannzumal nicht möglich sein, so stünde es der Bauherrschaft frei, das Baufeld nur teilweise auszunutzen (Ziff. 4.2, S. 6 oben).

Der Gemeinderat räumt allerdings ein, dass die Sonderbauvorschriften in § 8 zum Grenz- und Gebäudeabstand missverständlich sein könnten. Er erklärt daher, dass er - im Falle der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat - mit einer Ergänzung der Bestimmung einverstanden wäre (Eventualantrag, Ziff. 4.2 in fine, S. 6).

Was den behaupteten übermässigen Schattenwurf anbelangt, so verweist der Gemeinderat auf die einschlägige Praxis des Bau- und Justizdepartements, wonach bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände per se kein übermässiger Schattenwurf auf die Umgebung anzunehmen sei. Der Schattenwurf sei nur bei Bauten mit mehr als sechs Geschossen bzw. einer Höhe von mehr als 20 m (mangels gesetzlicher Grenzabstände) zu prüfen. Der Beweisanspruch der Beschwerdeführer auf Einholen eines Schattenwurfdiagramms sei daher abzuweisen.

Was die gerügte Lage der Einstellhallenrampe anbelangt, hält der Gemeinderat in seiner Vernehmlassung (Ziff. 4.4) fest, dass (1) der Kanton keine Direktausfahrt auf die Hauptstrasse (Kantonsstrasse) zulasse, (2) er (der Gemeinderat) eine rückwärtige Erschliessung aus verkehrstechnischer Sicht als zweckmässiger erachte, als eine Erschliessung auf die ohnehin stark ausgelastete Hauptstrasse, und (3) damit auch die Durchlässigkeit der Blockrandbebauung sichergestellt werde, was wiederum die Qualität des Innenhofs erhöhe.

Die Zuweisung der Parkplätze zu Gewerbe und Wohnen sei heute aufgrund der Planungsunsicherheit auf Stufe Gestaltungsplan nicht zweckmässig. Die Regelung in § 11 der Sonderbauvorschriften sei sachgerecht. Die Zuweisung werde erst im Baubewilligungsverfahren möglich sein (Ziff. 4.5).

Die Rüge der Beschwerdeführer, wonach das Parkplatzangebot zu gering sei, sei nicht nachvollziehbar und werde auch nicht substantiiert. Auf den entsprechenden Beschwerdepunkt sei daher nicht einzutreten (Ziff. 4.6).

Auch die vorgesehene etappenweise Erstellung sei nicht zu beanstanden. Eine Etappierung sei nicht nur üblich, sondern im vorliegenden Fall sogar zwingend. Die bestehenden Wohnblöcke auf GB Derendingen Nr. 654 seien vor nicht allzu langer Zeit saniert worden und würden kaum in Bälde durch Neubauten ersetzt. Der Anbau des Neubaus an das bestehende Mehrfamilienhaus sei im Gestaltungsplan aber sichergestellt. Auch sei es nicht sinnvoll, die geplanten 66 Wohnungen gleichzeitig auf den Markt zu bringen (Ziff. 4.7).

2.2.3 Erwägungen

Auf was sich genau der Gemeinderat behaften lassen will (Ziff. B.1 der Vernehmlassung vom 11. Dezember 2017), ist zwar nicht ganz klar; Fakt ist aber, dass er einerseits auf die Einsprache von Robert Habegger nicht eingetreten ist (Ziff. 1.4 1. Satz), diese dann aber andererseits doch materiell beurteilt hat (Ziff. 1.4 2. Satz).

Wohl ist der Nichteintretensentscheid des Gemeinderats nicht explizit angefochten, müsste doch in diesem Zusammenhang in der Beschwerde die Rückweisung an die Vorinstanz zwecks materieller Beurteilung beantragt werden, was in casu nicht der Fall ist. Nachdem aber der Gemeinderat - trotz Nichteintreten - die Beschwerde von Robert Habegger auch materiell beurteilt hat, mit Ruth Habegger eine auch formell beschwerte Partei Beschwerde führt und der Gemeinderat sich letztlich auch auf seinen (materiellen) Ausführungen im Zusammenhang mit der Einsprache von Robert Habegger «behaften» lassen will, soll - auch aus verfahrensökonomischen Gründen -

eine einheitliche Beurteilung der gemeinsamen Beschwerde von Robert Habegger und Ruth Habegger in der Sache vorgenommen werden.

Robert Habegger und Ruth Habegger bilden gemeinsam die Erbengemeinschaft Habegger, geb. Simeoni Julietta, welche wiederum Eigentümerin der Liegenschaft GB Derendingen Nr. 723 ist. Auf die Beschwerde wird eingetreten (§ 12 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 15. November 1970, VRG; BGS 124.11).

Die Parzelle GB Derendingen Nr. 723 hat einen Halt von 526 m² und ist mit einem Wohnhaus überbaut. Gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Derendingen (genehmigt mit RRB Nr. 689 vom 4. April 2000) liegt die Parzelle in der Kernzone K. Gemäss § 8 des Zonenreglements sind in dieser Zone Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe, nichtstörende Gewerbe und öffentliche Bauten mit drei und vier Geschossen zulässig. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen. Die Ausnutzungsziffer beträgt maximal 0.80 und die Gebäudehöhe maximal 13.50 m.

Die vier Liegenschaften GB Derendingen Nrn. 653, 654, 655 und 656 mit einem Halt von total 3'239 m² sollen mit dem zur Genehmigung eingereichten Teilzonenplan von der Kernzone K in eine Kernzone dichtes Bauen KDB umgezont werden. Gemäss neuer Zonenvorschrift dient die Zone folgendem Zweck: «Zentrumsbereich für Wohnen, Einkaufen. Die Areale in dieser Zone sind auf der Grundlage eines Konzeptes für eine hohe bauliche Dichte im Sinne der Verdichtung nach innen geeignet». «Die Nutzungsziffer und die Geschossigkeit werden für jedes Areal auf der Basis eines Konzeptes und in Abstimmung auf die Umgebung separat ausgewiesen. Mit dem Gestaltungsplan darf kein weiterer Bonus auf die Geschossigkeit bzw. die Nutzungsziffer gewährt werden».

Es ist offensichtlich, dass jede Veränderung, namentlich jede Verdichtung nach innen, Konsequenzen auf die bestehenden Strukturen hat (so auch der Gemeinderat in Ziff. 3.1 ff. seiner Vernehmlassung). Aus diesem Umstand allein kann allerdings nicht geschlossen werden, die Veränderung sei nicht recht- und/oder zweckmässig, indem sie gegen Vorgaben des Richtplans verstosse. Dies zumal bereits der bestehende Zonenplan aus dem Jahr 2000 entlang der Steinmattstrasse einen Zonenwechsel von der (drei- bis viergeschossigen) Kernzone K zur 2-geschossigen Wohnzone W2 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7.50 m vorsieht. Die westlich der Steinmattstrasse liegende Liegenschaft GB Derendingen Nr. 723 der Beschwerdeführer liegt also auf der Grenze zwischen Kern- und Wohnzone, aber klar innerhalb der Kernzone. Auch scheint die Aussage im Leitbild der Gemeinde Derendingen, das Dorfzentrum entlang der Hauptstrasse zu entwickeln, mit der vorgelegten Planung in Einklang zu stehen.

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan soll die Kernzone dichtes Bauen KDB offenbar neu geschaffen werden und dies nota bene (vorderhand) nur über die einleitend genannten vier Liegenschaften. Die Beschwerdeführer rügen dann auch eine sogenannte «Inselzone», welche einzig im Hinblick auf das Projekt Steinmattportal begründet werden soll.

Der Vorwurf ist nachvollziehbar; allerdings scheint die 'ortsspezifische' Zonenbegründung Teil des (raumplanerischen) Programms der Gemeinde zu sein: Aus diesem Grund sind auch die Zonenbestimmungen 'ortsspezifisch'; im vorliegenden Fall wird stipuliert: «a) Steinmattportal: max. 5 Geschosse, im Bereich Kopfbau 6 Geschosse. Ausnutzungsziffer max. 2.4. Bauweise: mehrheitlich geschlossen, blockrandähnlich».

Der Aufbau der Zonenvorschriften ist nicht schlüssig: So bestimmen diese unter «Baumasse»: «Die Nutzungsziffer und die Geschossigkeit werden für jedes Areal auf der Basis eines Konzeptes und in Abstimmung auf die Umgebung separat ausgewiesen. Mit dem Gestaltungsplan darf kein weiterer Bonus auf die Geschossigkeit bzw. die Nutzungsziffer gewährt werden». Unter «Besondere Bestimmungen» wird alsdann stipuliert: «Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Nachzuweisen ist insbesondere die städtebauliche Qualität der Überbauungsidee. Der Gemeinderat kann ein Qualitätsverfahren verlangen».

Das angedachte «Stufenkonzept» ist an sich nachvollziehbar, aber nicht unproblematisch. Der (Teil-)Zonenplan muss zwingend eine Grundordnung, wozu natürlich auch die Baumasse gehört, im Sinne eines Maximums, allenfalls auch im Sinne eines Minimums, festlegen. Dass dies im Fall einer Gestaltungsplanpflicht im Sinne eines 'Reverse Engineering' geschieht, also durch vorgängige Ausformulierung eines konkreten (Muster-)Projekts, wozu dann ein passender Gestaltungsplan ausgearbeitet und aufgrund der Bedürfnisse des Projekts alsdann die Baumasse im (Teil-)Zonenplan festgelegt wird, ist nachvollziehbar. Wichtig ist allerdings, dass der Zonenplan zumindest die Grundzüge der möglichen (zonenkonformen) Überbauung festlegt. Würde man das 'Reverse Engineering' uneingeschränkt zulassen, wäre jede solche Zone (hier KDB) wohl farbig angelegt, aber im Ergebnis aufgrund fehlender planerischer Vorgaben ein «weisser Fleck» im Zonenplan, was unzulässig wäre.

Will die Gemeinde das Mass der Nutzung offenlassen bzw. einzelfallweise festlegen, so hat dies zwingend in einem kombinierten Gestaltungsplan- und Teilzonenplanverfahren zu geschehen. Zudem hat sich die konkrete Umsetzung wie angedacht, an dem vom Gemeinderat am 26. Juni 2017 zur Kenntnis genommen und als Arbeitsinstrument für die Ortsplanungsrevision freigegebenen Konzept Dorfkern (bzw. an dessen Fortschreibung) zu orientieren. Damit soll eine konzeptionelle Planungsabsicht als Grundlage für das im Einzelfall in der KDB zu bestimmende Mass der Nutzung zur Anwendung kommen (quasi als «übergreifende Klammer»).

Die Grenz- und Gebäudeabstände werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Löschung des gegenseitigen Grenzbaurechts (vgl. Schreiben des Gemeinderats vom 27. April 2018) ist zwar die maximale Ausnutzung der im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder gegen Norden nicht ohne weiteres möglich. Wie weit an die Grenze gegenüber den nördlichen Nachbarparzellen heran gebaut werden kann, ist aber im Baubewilligungsverfahren zu prüfen; auch gegenüber der Liegenschaft GB Derendingen Nr. 725. Muss in der Folge der ordentliche Grenzabstand eingehalten werden und liesse dieser Abstand eine vollumfängliche Nutzung der besagten Baufelder nicht zu; so kann daraus allein nicht auf eine Unzweckmässigkeit der Planung geschlossen werden, weshalb diese Frage im vorliegenden Verfahren auch nicht weiter vertieft werden muss.

Die Blockrandbebauung ist in Derendingen vorhanden (z.B. beim Kreuzplatz, vgl. S. 18 des Konzeptes Dorfkern), aber in der Tat nicht typisch. Auch die geplante Überbauung 'Steinmattportal' ist keine eigentliche Block(rand)bebauung («eine Bauweise, die die architektonisch einheitliche Bebauung eines von mehreren Strassen umschlossenen Bauplatzes vorschreibt», Hans Köpf, Bildwörterbuch der Architektur, 2. Auflage, Stuttgart, 1985, S. 69). Das 'Steinmattportal' ist Teil des Gebiets Hauptstrasse Ost, wobei es von Süden her den Beginn einer primär strassenorientierten Bauweise entlang des östlichen Randes der Hauptstrasse bis hin zum Kreuzplatz markiert (vgl. Konzept Dorfkern, S. 23). In diesem Sinne kommt dem Areal von Süden her eine gewisse Prominenz zu, markiert es doch den Übergang vom Zentrumsplatz (v.a. Pestalozziplatz) zur strassenorientierten Bauweise, stellt gewissermassen eine Kopfsituation dar. Diese Ecke soll daher die «strassenbegleitende Bauweise mit klarer Definition des Strassenraums» (Konzept Dorfkern, S. 27) entlang der Hauptstrasse einleiten. Die Strasse soll mit 3 bis 4-geschossigen Bauten begleitet werden, die bei Flora- und Pestalozziplatz auch höher sein dürfen (vgl. Konzept Dorfkern, S. 27). Der Teilzonen- und auch der Gestaltungsplan sehen nun fünf-, im Eckbereich eine sechsgeschossige Baute, jeweils ohne Attikageschoss, vor. Das gewachsene Terrain wird im Gestaltungsplan auf 438.6 m.ü.M. festgelegt, was dem Niveau des bestehenden Trottoirs entsprechen soll. Die Gebäudehöhen werden im Gestaltungsplan mit + 18.55 m im Bereich für sechsgeschossige Bauten und mit + 15.55 m im Bereich der fünfgeschossigen Bauten definiert. Dabei ist in den Sonderbauvorschriften, zumindest bezüglich der Baufelder entlang der Hauptstrasse und gegenüber dem Pestalozziplatz, was die Geschossigkeit anbelangt, festzuhalten, dass die gemäss Zonenvorschriften zulässige Geschosszahl sowohl Maximum wie auch Minimum ist; mit anderen Worten: Der Kopfbau muss zwingend sechs Geschosse aufweisen, die übrigen Bauten müssen zwingend fünfgeschossig sein (mit den entsprechenden maximalen Gebäudehöhen gemäss Gestaltungsplan).

Ebenfalls Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens wird der seitens Beschwerdeführer monierte Schattenwurf sein. Dabei ist allerdings an dieser Stelle auf die gefestigte Praxis hinzuweisen, dass im Regelbereich der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV: BGS 711.61) also bis sechs Vollgeschosse, bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, und damit des gesetzlichen Gebäudeabstands, zumindest bei gewöhnlichen topographischen Verhältnissen, keine baupolizeilich relevante Mehrbeschattung angenommen wird, welche einem Bauvorhaben entgegengehalten werden kann. Es besteht somit kein Grund zur Erstellung eines Schattenwurf-diagramms von Amtes wegen, weshalb auch der entsprechende Beweisantrag abzuweisen ist.

Was die Lage der Zufahrt zur Autoeinstellhalle anbelangt, so ist zunächst festzustellen, dass die Praxis keine neuen Aus- und Einfahrten direkt auf eine Kantonsstrasse (Hauptstrasse) zulässt. Dies insbesondere dann nicht, wenn eine rückwärtige Erschliessung möglich ist, was im vorliegenden Fall ab der Steinmattstrasse grundsätzlich möglich ist. Es kann somit zunächst festgestellt werden, dass die im Gestaltungsplan vorgesehene Erschliessung der Autoeinstellhalle ab der Steinmattstrasse im Grundsatz nicht zu beanstanden ist. Dass mit der rückwärtigen Erschliessung ein gewisser Mehrverkehr in der Steinmattstrasse – gegenüber dem Ist-Zustand – bewirkt wird, wird wohl so sein; allerdings dient die Steinmattstrasse gerade der verkehrsmässigen Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters, womit der dadurch bewirkte Verkehr per se nicht zu beanstanden ist. Die konkrete Lage der Ein- und Ausfahrt am nördlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters scheint plausibel, ist aber im Hinblick auf die vom Regierungsrat zu prüfende Recht- und Zweckmässigkeit an dieser Stelle nicht weiter zu prüfen.

Die Bestimmung der tatsächlich erforderlichen Parkplätze für Bewohner, Personal und Besucher hat im Baubewilligungsverfahren aufgrund des konkreten Baugesuchs zu erfolgen. Dannzumal muss auch die Verortung der Parkplätze (ober- oder unterirdisch) festgelegt werden. Erst im Baubewilligungs-, nicht aber bereits im Planverfahren, wird sich somit der konkrete Mix der Parkplätze ergeben; diesen heute festzulegen, erscheint unzweckmässig. Es gibt keinen Grund zur Annahme, dass innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht ausreichend Parkplätze erstellt werden können. Zudem liegt das Risiko, dass im Baubewilligungsverfahren genügend und am richtigen Ort lokalisierte Parkplätze ausgewiesen werden können, grundsätzlich bei der Bauherrschaft (§ 5 Abs. 1 Bst. c KBV). Auf diesen Beschwerdepunkt ist daher an dieser Stelle nicht einzutreten.

Eine Etappierung ist zwar grundsätzlich mit dem Risiko einer wiederkehrenden Bautätigkeit verbunden; allerdings ist die Pflicht zu einer Überbauung eines bestimmten Gebiets *de lege lata* nur bei Neueinzonungen unter gewissen Voraussetzungen vorgesehen. Eine Etappierung innerhalb eines Planperimeters verhindert aber letztlich nicht, dass die mit dem Gestaltungsplan beabsichtigte Überbauung *à la longue* zustande kommt. Die faktische Etappierung einer Überbauung im Planperimeter steht daher der Recht- und Zweckmässigkeit der Planung nicht entgegen.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde gegenüber dem Teilzonenplan 'Steinmattportal' und dem Gestaltungsplan 'Steinmattportal' als unbegründet und ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Ausgangsgemäss gehen die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von total Fr. 2'000.00 zu Lasten der Beschwerdeführer und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in selber Höhe verrechnet (§§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 - 109 der schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008, ZPO; SR 272).

Ausgangsgemäss wird den Beschwerdeführern keine Parteientschädigung zugesprochen.

Der Gemeinderat beantragt in seiner Vernehmlassung vom 11. Dezember 2017 den Zuspruch einer Parteientschädigung. Den am Verfahren beteiligten Behörden wird in der Regel keine Par-

teilentscheidung zugesprochen (§ 39 VRG). Es besteht in casu kein Anlass von diesem Grundsatz abzuweichen.

2.3 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materielle Bemerkungen sind bereits in die Erwägungen eingeflossen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonenplan mit Zonenvorschriften sowie der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Überbauung Steinmattportal der Einwohnergemeinde Derendingen wird mit den Ergänzungen gemäss Ziffern 3.6 bis 3.8 genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde von Robert Habegger, Zuchwil, und von Ruth Habegger, Derendingen, beide vertreten durch Rechtsanwalt Fabian Brunner, Solothurn, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.3 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Fr. 2'000.00 gehen zulasten der Beschwerdeführer und werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.4 Parteientscheidung wird den Beschwerdeführern keine zugesprochen.
- 3.5 Parteientscheidung wird dem Gemeinderat der Einwohnergemeinde Derendingen, vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Solothurn, keine zugesprochen.
- 3.6 Die Zonenvorschriften sind unter «Besondere Bestimmungen» wie folgt zu ergänzen: «Die konkrete Umsetzung, insbesondere bezüglich dem Mass der Nutzung, hat sich am Konzept Dorfkern (bzw. an dessen Fortschreibung) zu orientieren».
- 3.7 § 6 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan 'Steinmattportal' ist von Amtes wegen wie folgt zu präzisieren (neuer Abs. 2): «Die Geschosshöhe und die Gebäudehöhe sind verbindlich (Gebäudehöhe max. minus 0.5 m)».
- 3.8 § 8 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan 'Steinmattportal' ist von Amtes wegen im Sinne des Eventualantrags neu zu formulieren:

«¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind die Grenz- und Gebäudeabstände im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten).

² Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind dagegen einzuhalten oder deren Unterschreitung ist mittels Dienstbarkeit zu legitimieren. Der Nachweis der Einhaltung des Grenzabstands bzw. einer entsprechenden Dienstbarkeit ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen».
- 3.9 Bestehende Pläne und Reglemente, die mit den vorliegenden Plänen und Vorschriften in Widerspruch stehen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.10 Die Einwohnergemeinde Derendingen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. August 2018 noch 4 nachgeführte Zonenreglemente, 4 Teilzonenpläne und 4 korrigierte Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften einzureichen. Die Unter-

lagen sind mit den Auflage- und Genehmigungsvermerken sowie den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.

- 3.11 Die Einwohnergemeinde Derendingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'523.00, zu bezahlen.
- 3.12 Der Gestaltungsplan liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Derendingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten des Gestaltungsplanes ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

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 Derendingen, Hauptstrasse 43, 4552 Derendingen

(v.d. Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Solothurn)

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
	Fr.	3'523.00	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011107 / 014

Kostenrechnung

Rechtsanwalt Fabian Brunner, Lunaweg 17, 4501 Solothurn

(i.S. Robert Habegger, Zuchwil, Ruth Habegger, Derendingen)

Kostenvorschuss:	Fr.	2'000.00	(Fr. 2'000.00 von 1015004 / 054 auf
Entscheidgebühr:	Fr.	2'000.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
	Fr.	0.00	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rk, cs) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2017/95)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

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

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Dossier (später)

Einwohnergemeinde Derendingen, Abteilung Finanzen, Hauptstrasse 43, 4552 Derendingen (mit Belastung im Kontokorrent)

Einwohnergemeinde Derendingen, Abteilung Bau und Planung, Hauptstrasse 43, 4552 Derendingen, mit 1 gen. Dossier (später)

Kommission für Gemeindeentwicklung, Hauptstrasse 43, 4552 Derendingen

Sieboth Architektur GmbH, Friedhofplatz 5, 4502 Solothurn

Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Florastrasse 2, Postfach 1754, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Fabian Brunner, BrunnerAebiPartner, Lunaweg 17, Postfach 247, 4501 Solothurn **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Derendingen: Genehmigung Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Überbauung Steinmattportal [GB Nrn. 653/654/655/656])