

Regierungsratsbeschluss

vom 8. März 2022

Nr. 2022/327

Aufsichtsrechtliches Verfahren: Gemeinde Seewen / Einsetzung eines Sachwalters für die Baukommission

1. Ausgangslage

An der Gemeinderatssitzung vom 30. November 2021 sollte die Baukommission Seewen neu besetzt werden. Sämtliche Kandidatenvorschläge wurden mit drei zu zwei Stimmen abgelehnt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Baukommission per Februar 2022 wieder zu besetzen. Das Bau- und Justizdepartement wurde über diesen Vorgang mit E-Mail vom 10. Dezember 2021 informiert. Einen Tag zuvor, am 9. Dezember 2021, informierte der damalige Aktuar der Baukommission, Peter Müller-Müller, das Bundesamt für Statistik mit Blick auf die Nachführung des Gebäude- und Wohnungsregisters dahingehend, dass die Akten der Baukommission, inklusive der 16 pendenten Baugesuche und die ungeöffnete eingehende Post, im Archiv abgelegt würden.

In der Folge wurden die Sitze der Baukommission erneut «ausgeschrieben», wobei bis Ablauf der Frist am 28. Januar 2022 keine Bewerbungen eingegangen sind. Zwischenzeitlich sollten die Aufgaben der örtlichen Baubehörde gemeindeintern erledigt werden, wobei nach Rücksprache mit dem Amt für Gemeinden der Gemeinderat die entsprechenden Verfügungen - als zeitlich stark befristete Zwischenlösung - beschliessen und unterzeichnen sollte.

Das Bau- und Justizdepartement beriet die Gemeinde dahingehend, ihre Gemeindeordnung anzupassen, damit nicht mehr die Baukommission als örtliche Baubehörde tätig sein müsste, sondern entweder ein hauptamtlicher Bauverwalter (wie bereits heute in der Person von Roland Baumgartner einer vorhanden ist) oder ein externes Ingenieur- und Architekturbüro.

An der Gemeinderatssitzung vom 1. Februar 2022 verwarf der Gemeinderat Seewen eine mögliche Anpassung der Gemeindeordnung und erteilte mit 3 zu 2 Stimmen ein Mandat in Direktvergabe an die Jürg Rhyn Architektur, Hochwald, wobei deren Offerte zu entnehmen ist, dass ein Grossteil der Aufgaben wiederum durch Peter Müller-Müller, ehemaliger Aktuar, zu erledigen wäre. Gleichzeitig wurde mit 3 zu 2 Stimmen beschlossen, dass der Gemeinderat als Exekutivorgan über die Baugesuche und deren Freigabe oder Ablehnung entscheiden würde. Vorzitierte Anträge wurden von Roger Weber jun. gestellt (aktueller Gemeindepräsident, ehemaliger Präsident der Baukommission).

Anzufügen ist, dass gegenüber Roger Weber jun., Peter Kohler-Stebler (ehemaliges Mitglied der Baukommission) sowie Peter Müller-Müller per 29. Oktober 2021 ein Administrativ- und Disziplinarverfahren seitens der Gemeinde eröffnet wurde, u.a. wegen Unzulänglichkeiten in der Führung, Planung und Kontrolle von Wasser- und Abwasseranschlüssen aller Liegenschaften ausserhalb und innerhalb der Bauzone, Archivsicherheit, Unzulänglichkeiten in der Beseitigung von wilden Deponien, Gebührenberechnungen sowie ungebührendes, amtswidriges Verhalten. Gemäss Auskunft der Gemeinde Seewen wurden diese Verfahren an der Gemeinderatssitzung vom 9. Februar 2022 mit 3 zu 2 Stimmen eingestellt.

Mit Schreiben vom 10. Februar 2022 wurde dem Gemeinderat Seewen Frist zur Stellungnahme zu einer allfälligen Einsetzung einer Sachwalterschaft gesetzt.

Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 22. Februar 2022 Stellung und hält darin an seiner Direktvergabe an Rhyn Architektur, Hochwald, in Zusammenarbeit mit Peter Müller-Müller fest. Darüber hinaus sei vorgesehen, die Baukommission per Juni 2022 neu zu besetzen.

2. Erwägungen

Nach § 135 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) ist die Gemeindebaubehörde für die Erteilung von Baubewilligungen zuständig. § 2 Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) sieht vor, dass die Anwendung ebendieser Verordnung Sache der örtlichen Baubehörde ist, wobei ohne anderslautende Zuständigkeitsordnung die Baukommission die Baubehörde bildet. § 28 der Gemeindeordnung Seewen (GO) normiert, dass die Aufgaben der Baukommission sich nach dem Planungs- und Baugesetz und der kantonalen Bauverordnung sowie der kommunalen Funktionsbeschreibung richten. § 41 GO sieht darüber hinaus zwar für den Bauverwalter gewisse Kompetenzen vor. Gemäss Aussagen des Gemeindepräsidenten wird der aktuelle Bauverwalter jedoch als für diese Stelle ungeeignet betrachtet.

Festzuhalten ist, dass die Baukommission Seewen seit dem 30. November 2021 unbesetzt ist. Der Versuch, die Baukommission bis im Februar 2022 zu besetzen, ist fehlgeschlagen. Die Übergangslösung, wonach der Gemeinderat die Geschäfte in Bausachen behandelt und auch beschliesst, ist - wie es der Name bereits sagt - nur als temporäre Massnahme geeignet. Während nämlich der Gemeinderat primär ein politisches Gremium ist, besteht die Aufgabe einer örtlichen Baubehörde namentlich in der Überprüfung von Bauvorhaben auf die Übereinstimmung mit dem kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Recht. Für die Beurteilung von Baugesuchen ist zwingend bau- und planungsrechtliches Know-How von Nöten, welches der Gemeinderat Seewen nicht mitbringt (siehe auch Aussage Roger Weber jun. anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 9. Juni 2020, Geschäft 2020-354, wonach er als damaliger Baukommissionspräsident die Berechnungen [Ausnützungsziffern] nicht beherrsche). Das Fehlen einer eigentlichen Baukommission führt mithin dazu, dass die Aufgaben, die ihr zukommen, gegenwärtig nicht rechtsgenügend wahrgenommen werden können.

Dieser Mangel kann nicht mit der Mandatierung des Architekturbüros Rhyn in Zusammenarbeit mit Peter Müller-Müller geheilt werden. Einerseits würde dadurch immer noch der Gemeinderat als Baubehörde walten. Andererseits sind gegenüber dieser Konstellation aus vorgenannten Gründen (vgl. Ziff. 1, fünfter Absatz) grosse Vorbehalte anzubringen. Folglich ist auch diese Lösung nicht geeignet, die Erfüllung der der Baukommission zukommenden Rechte und Pflichten zu gewährleisten.

Gemäss § 211 Gemeindegesetz vom 16. Februar 1992 (GG; BGS 131.1) hat der Regierungsrat von Amtes wegen einzugreifen, wenn eine gesetzliche und ordnungsgemässe Verwaltung und Führung einer Gemeinde nicht mehr gewährleistet ist. Wie vorstehend dargelegt, ist die gesetzliche und ordnungsgemässe Verwaltung und Führung der Gemeinde Seewen, soweit die Baukommission davon betroffen ist, nicht mehr gewährleistet. Die Baukommission ist seit über drei Monaten nicht mehr besetzt. Der Regierungsrat entzieht der Gemeinde folglich gestützt auf § 213 GG die Selbstverwaltung in jenen Bereichen, die gemäss Bundesrecht, kantonalem oder kommunalem Recht in die Zuständigkeit der Baukommission fallen. Um eine ordnungsgemässe und gesetzliche Verwaltung und Führung zu gewährleisten, wird ein externes und unabhängiges Ingenieurbüro mit den Aufgaben der Baukommission Seewen betraut (Sachwalterschaft; § 214 Abs. 2 GG).

Anlässlich der Suche nach einer möglichen Lösung der gegenwärtigen Situation, hat sich die Firma Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, bereit erklärt, die Funktion der Baukommission Seewen zu übernehmen. Da diese Firma bereits andere Gemeinden im Kanton Solothurn in Bau- und Planungssachen unterstützt und überdies keine Vorbelastung in Verbindung mit der Gemeinde Seewen besteht, ist sie für die Einsetzung als Sachwalter bestens geeignet.

Die Firma Sutter hat folgende Ansätze offeriert, wobei die Aufwendungen durch die Gemeinde Seewen zu entschädigen sind:

- Projektleiter / Fachspezialist Bewilligungswesen (decken Grossteil des anfallenden Aufwandes in der Bauverwaltung ab): Fr. 135.00/Std.
- Baujurist (bei Bedarf an juristischen Fragestellungen und komplexeren Einspracheverfahren): Fr. 184.00/Std.
- Ingenieure/Techniker aus den Bereichen Statik, Wasser/Abwasser, Tiefbau, Raumplanung: Fr. 135.00 bis Fr. 184.00/Std. (abhängig von Ausbildung und Erfahrung der Person; werden bei einzelnen Fachfragen beigezogen).

Von den Ansätzen in Abzug zu bringen ist ein Gemeinderabatt im Umfang von 10%.

Der Gemeinderat Seewen wird darauf hingewiesen, dass der Firma Sutter ausnahmsloser Zugang zu sämtlichen aktuellen und auch bereits archivierten Akten in Bausachen resp. die in den Aufgabenbereich der Baukommission fallenden Akten zu gewähren ist.

Nach § 213 Abs. 2 GG ist das Recht der Selbstverwaltung für so lange zu entziehen, als es die Interessen des Kantons und der Gemeinde für angezeigt erscheinen lassen. In diesem Sinne wird die Gemeinde Seewen beauftragt, dem Bau- und Justizdepartement bis am 20. Mai 2022 in einem schriftlichen Bericht aufzuzeigen, wie die gesetzliche und ordnungsgemässe Verwaltung der Baukommission - falls die Gemeindeordnung nicht revidiert werden sollte - künftig gewährleistet werden soll.

Dem Gemeinderat Seewen wird überdies nahegelegt, allfällige Missstände zu untersuchen (vgl. dazu Gemeinderatssitzung vom 31. August 2021, Geschäft 2021-160, wo der damalige Gemeinderat von einem Rechtsanwalt ausführlich auf die Funktion einer Disziplinar- und Administrativuntersuchung hingewiesen wurde).

Schliesslich ist zu bemerken, dass bis zum Zeitpunkt, in welchem der Regierungsrat der Gemeinde Seewen das Recht der Selbstverwaltung mit Regierungsratsbeschluss wieder erteilt, die Sachwalterschaft bestehen bleibt. Bis zu diesem Zeitpunkt kann einzig die eingesetzte Sachwalterin gültig anstelle der Baukommission Seewen verfügen.

3. Beschluss

- 3.1 Gegen die Gemeinde Seewen wird ein aufsichtsrechtliches Verfahren eröffnet, mit der Konsequenz, eine Sachwalterschaft nach § 213 GG für die Baukommission zu errichten.
- 3.2 Mit der Führung der Baukommission Seewen wird die Firma Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, beauftragt. Ihr Mandat beinhaltet im Wesentlichen die Wahrnehmung sämtlicher Aufgaben der Baukommission Seewen, wie sie die bundesrechtlichen, kantonalen und kommunalen Rechtsgrundlagen umschreiben.
- 3.3 Der Firma Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, ist ausnahmsloser Zugang zu sämtlichen aktuellen und auch bereits archivierten Akten in Bausachen resp. die in den Aufgabenbereich der Baukommission fallenden Akten zu gewähren.
- 3.4 Die Firma Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, hat dem Bau- und Justizdepartement monatlich Bericht über die wahrgenommenen Aufgaben zu erstatten. Bei besonderen Ereignissen ist das Bau- und Justizdepartement umgehend zu informieren.

- 3.5 Die Entschädigung der Firma Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, gestaltet sich wie folgt:
- a. Projektleiter / Fachspezialist Bewilligungswesen (decken Grossteil des anfallenden Aufwandes in der Bauverwaltung ab): Fr. 135.00/Std.
 - b. Baujurist (bei Bedarf an juristischen Fragestellungen und komplexeren Einspracheverfahren): Fr. 184.00/Std.
 - c. Ingenieure/Techniker aus den Bereichen Statik, Wasser/Abwasser, Tiefbau, Raumplanung: Fr. 135.00 bis Fr. 184.00/Std. (abhängig von Ausbildung und Erfahrung der Person; werden bei einzelnen Fachfragen beigezogen)

Von den Ansätzen in Abzug zu bringen ist ein Gemeinderabatt im Umfang von 10%.

Zusätzlich können Spesen nach Aufwand geltend gemacht werden und vorbehalten bleiben eine Entschädigung für ausserordentliche Aufwendungen sowie die Mehrwertsteuer, alles zu Lasten der Gemeinde Seewen.

- 3.6 Nach § 213 Abs. 2 GG ist das Recht der Selbstverwaltung für so lange zu entziehen, als es die Interessen des Kantons und der Gemeinde für angezeigt erscheinen lassen. In diesem Sinne wird die Gemeinde Seewen beauftragt, dem Bau- und Justizdepartement bis am 20. Mai 2022 in einem schriftlichen Bericht aufzuzeigen, wie die gesetzliche und ordnungsgemässe Verwaltung der Baukommission - falls die Gemeindeordnung nicht revidiert werden sollte - künftig gewährleistet werden soll.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst
Bau- und Justizdepartement (br) (z.Hd. Patrick Kummer, Bundesamt für Statistik BFS [per E-Mail: patrick.kummer@bfs.admin.ch])
Amt für Raumplanung
Amt für Umwelt
Amt für Verkehr und Tiefbau
Hochbauamt
Amt für Denkmalpflege und Archäologie
Volkswirtschaftsdepartement
Amt für Gemeinden
Finanzdepartement
Gemeinde Seewen, Dorfstrasse 5, 4206 Seewen **(Einschreiben)**
Sutter Ingenieur und Planungsbüro AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil **(Einschreiben)**