

SO_GERICHTE VWBES.2025.19 vom 18. März 2026

SO Obergericht, 2026-03-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2025.19

FR: SO_GERICHTE VWBES.2025.19 du 18 mars 2026

IT: SO_GERICHTE VWBES.2025.19 del 18 marzo 2026

Erwägungen

E. 1

Die Einwohnergemeinde B.____ (nachfolgend Einwohnergemeinde) bewilligte mit Entscheid vom 4. Januar 2024 der Stiftung A.____ (nachfolgend Beschwerdeführerin, Grundeigentümerin oder Bauherrin) die Umnutzung von Büroräumen zu zwei Betriebswohnungen im Dachgeschoss eines Gebäudes in der Industriezone (GB B.____ Nr. [...]).

E. 2

Das Bau- und Justizdepartement (nachfolgend auch Vorinstanz) hob mit Verfügung vom 13. Dezember 2024 ■ auf Beschwerde der C.____ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 3) hin ■ den Entscheid der Einwohnergemeinde auf und verweigerte eine Baubewilligung für die Umnutzung der Büroräume zu zwei Betriebswohnungen (unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Grundeigentümerin).

E. 2.1

Gemäss § 33 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) sind in Industriezonen Industriebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. Laut § 11 Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde sind in der Industriezone Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen. Dies entspricht dem Wortlaut des PBG zum Zeitpunkt der Genehmigung der Zonenvorschriften im Jahr 2000. § 1 Zonenvorschriften erklärt in allgemeiner Weise das PBG für massgebend.

E. 2.2

Gemäss dem Prinzip der Funktionstrennung sind Wohn- und Arbeitsstätten relativ streng voneinander zu trennen und möglichst in getrennte Nutzungszonen einzuweisen, weil sich nur in einer ruhigen, von Immissionen möglichst freien Wohnzone angenehm wohnen lässt. Folglich ist es die Regel, dass in der Industriezone bloss industrielle Bauten zugelassen werden. Dies dient dazu, genügend Raum für Industriebetriebe zu reservieren, diese auch in ihrem Bestand zu sichern und sie mit einer verlässlichen Grundlage für die Zukunft zu versehen, die es ihnen gestattet, betriebliche Anpassungen und Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten zu verwirklichen, ohne mit Pflichten zur Rücksichtnahme auf Anwohnende konfrontiert zu werden. Industriebetriebe sollen vor künftig möglichen Einflussnahmen durch geschädigte oder belästigte Nachbarn bewahrt werden. Dies bedingt, dass Wohnungen grundsätzlich aus diesen Zonen ferngehalten werden. Von diesem Grundsatz darf nur abgewichen werden, wenn die Wohnung «betrieblich» an den fraglichen Standort gebunden ist, mithin für diesen ausnahmsweise unerlässlich ist. Es müssen sich folglich im Einzelfall ausnahmsweise aus der Art des Betriebes ausreichende Gründe für eine Wohnbewilligung ergeben, die schwerer wiegen als die privaten und öffentlichen

Interessen sowohl an der ungehinderten industriellen Entfaltung als auch am Schutz vor einer industriell bedingten Umweltbelastung (SOG 2009 Nr. 18 E. 3).

E. 2.3

Das Verwaltungsgericht hat in der Vergangenheit entschieden, die Betriebsnotwendigkeit könne sich ergeben, wenn mittelsständiger Aufsicht die Bereitschaft und Sicherheit des Betriebes zu gewährleisten sei, um die Betriebseinrichtungen zu kontrollieren, zu warten und Schäden resp. Störungen des Betriebsablaufes zu vermeiden. Für eine Abwartwohnung sei daher massgebend, ob am Standort des Unternehmens aus betrieblichen Gründen eine dauernde Anwesenheit notwendig sei. Die Überwachung des Grundstückes gegen Einwirkungen wie Diebstahl, Vandalismus und Deponie von Abfällen erfordere keine Wohnpräsenz auf dem Betriebsgelände. Denn bereits einfache, aber wirkungsvolle Massnahmen wie die Umzäunung des Grundstückes könnten diese Einwirkungen abwehren, zumal während der Nachtruhe, trotz Präsenz auf dem Grundstück, nicht davon ausgegangen werden könne, dass sämtliche Einwirkungen von aussen festgestellt bzw. verhindert werden könnten (VWBES.2023.72 vom 24. Mai 2023 E. 3.2; SOG 2009 Nr. 18 E. 3).

3. Während vorliegend in einer Einsprache argumentiert wurde, aufgrund herrschender Automatisierung seien Wohnungen in der Industriezone generell nicht mehr erforderlich, entschied die kommunale Baubehörde anders. Sie erwog, es sei (nur) «massgebend, dass zwischen dem Betrieb und den Wohnungen ein hinreichend enger räumlicher sowie ein funktionaler Zusammenhang bestehe». Damit verkannte die kommunale Baubehörde das Element der Unerlässlichkeit resp. Notwendigkeit im Begriff der Betriebsnotwendigkeit. In diesem Zusammenhang ist der Einwand der Beschwerdeführerin, das Bau- und Justizdepartement verletze die Gemeindeautonomie, nicht stichhaltig. Mit dem Zonenreglement wurde vorliegend kein kommunaler (unbestimmter) Rechtsbegriff geschaffen, hinsichtlich dessen den kommunalen Behörden ein autonomer Beurteilungsspielraum zukommen könnte. Es wurde lediglich die (damalige) kantonale Norm ins Zonenreglement übernommen. Obgleich den kommunalen Baubehörden im Kanton Solothurn auch im Hinblick auf die Baupolizei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zukommt (vgl. Urteil 1C_176/2009 vom 28. Januar 2010 E. 2.3.1), verletzt die Entleerung des Begriffs der Betriebsnotwendigkeit auf einen «hinreichend engen räumlichen sowie funktionalen Zusammenhang» diesen Ermessensspielraum.

E. 3

Die Bauherrin beantragte mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 10. Januar 2025, die Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 13. Dezember 2024 aufzuheben und die Baubewilligung der Einwohnergemeinde betreffend Bauvorhaben «Umnutzung Dachgeschoss Einbau 2 Wohnungen vom 4. Januar 2024» zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Beschwerdeführerin unterbreitete sodann eine (anonymisierte) Liste von Abandanlässen, welche im Gebäude durchgeführt (2024) resp. geplant resp. gebucht (2025) wurden, sowie eine Expertise bzgl. Einflussfaktoren auf die 3D-Produktionsqualität.

E. 4

Während die Einwohnergemeinde auf eine Stellungnahme verzichtete (Eingabe vom 21. Januar 2025), ersuchte die Vorinstanz mit Stellungnahme vom 31. Januar 2025 um Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin.

E. 4.1

Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin bezwecke u.a. den Unterhalt von Sammlungen und deren Präsentation im Rahmen eines Museums. Der Umstand, dass die beiden Betriebswohnungen zum einen dem Betriebsleiter des 3D-Produktionsbetriebs und zum anderen dem Initiator des Museums und der Unternehmergruppe zugewiesen werden sollen, wecke Zweifel, inwiefern diese Bewohner geeignet wären, den Diebstahls- und Vandalismusschutz aufrecht zu erhalten (besser wären Tresore, Nachtwächter, Sicherheitsdienst). Selbst wenn sodann Anlässe bis in die Nacht im Museum geplant seien, so müsse zwar Personal vor Ort sein, bedinge dies jedoch keine Wohnungen. Dass ein in der Liegenschaft domiziliertes Unternehmen (auch für das Museum der Beschwerdeführerin) 3D-Drucker betreibe, mit denen (Ersatz-)Teile aus Kunststoff und Metall gedruckt würden, lasse keine Notwendigkeit dauernder Anwesenheit von Betriebsangehörigen erkennen. Es sei weder belegt, dass alle ca. sechs Stunden eine Kontrolle und Wartung des Operators vorzunehmen sei (um das Rohmaterial nachzufüllen), noch dass ein Stillstand der 3D-Drucker Auswirkungen auf den Betrieb hätte resp. ein «24-Stunden Betrieb» notwendig sei. Es könne jedoch offenbleiben, ob derartige Wartungs- und Kontrollarbeiten notwendig seien, da mehrere Wohnzonen lediglich wenige Fahrminuten entfernt liegen würden. Da die Geräte ohnehin elektronisch überwacht werden müssten, könne eine Reaktion auch aus einer nahegelegenen Wohnzone erfolgen. Einzelne Interventionen von einer externen Wohnung seien zumutbar. Sollte die Produktion demgegenüber derart gross sein, dass ein mehrmaliges Ausrücken pro Nacht notwendig würde, wäre ein Schichtbetrieb einzuführen. Sodann sei der Ausfall eines einzelnen Druckvorgangs auch in Anbetracht der grundsätzlich geringen Rohmaterialkosten gegenüber dem öffentlichen Interesse an der funktionalen Trennung hinzunehmen. Zusammenfassend erkannte die Vorinstanz vorliegend keine objektiven Gründe für die Zulassung von Betriebswohnungen in der Industriezone.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die in der Liegenschaft beherbergten Unternehmen würden ausserordentlich lange Arbeitszeiten ausweisen und die diesbezüglich anfallenden Arbeiten mache die permanente Präsenz von Betriebspersonen vor Ort und damit Betriebswohnungen unabdingbar. Namentlich die 3D-Drucker würden rund um die Uhr die Verfügbarkeit von geschultem Personal zur Überwachung, Nachfüllung von Material, Wartung sowie die sofortige Möglichkeit der Intervention bedingen, um Unterbrüche aufgrund technischer Probleme zu vermeiden. Die 3D-Drucker seien bis zu 60 Stunden ununterbrochen in Betrieb, wobei alle vier bis acht Stunden Materialwechsel notwendig seien, weshalb der Produktionsprozess regelmässig überwacht und Rohmaterial nachgefüllt werden müsse. Die Beschwerdeführerin legt eine Expertise bei, um zu belegen, dass Druckprozesse nicht unterbrochen werden können, ohne dass dies zu erheblichen Schäden am jeweiligen Druckresultat führe. Daher sei aus Sicht der Beschwerdeführerin essenziell, dass rund um die Uhr eine sachverständige Person verfügbar sei, welche, sobald ein automatisierter Alarm abgesetzt werde, innerhalb weniger Minuten eingreifen könne. Eine zeitnahe Intervention aus der Wohnzone hinaus sei nicht möglich (sofern dort überhaupt freie Wohnungen auffindbar wären), weil die Liegenschaft nur über eine Bahnschranke erreichbar sei, welche von vier bis sechs Schliessungen pro Stunde betroffen sei. Zudem sei die konstante Präsenz von Personal für die Koordination und Durchführung der zahlreichen Abendevents rund um das Museum (inkl. Auditorium und Bühne) dringend erforderlich.

Jene würden im Schnitt an jedem zweiten Öffnungstag stattfinden (inkl. Aufräum- und Reinigungsarbeiten usw., damit das Museum am Folgetag wieder ordnungsgemäss öffnen könne). Der Betriebsverantwortliche und dessen Stellvertreter würden sich bei der Überwachung der Events im Vierstundentakt abwechseln. In diesem Zusammenhang habe die Vorinstanz den Gesamtkontext der verschiedenen Unternehmen verkannt, welche der Stifter der Beschwerdeführerin unter demselben Dach führe, die miteinander «untrennbar» verbunden und finanziell für das Museum essenziell seien. Aufgrund der langen Präsenzzeiten würde sich insgesamt eine Betriebsnotwendigkeit ergeben. Hinzu komme, dass in vorliegender Industriezone «praktisch nur eher» ruhiges Gewerbe betrieben werde, was mit dem Wohnen ohne weiteres verträglich sei. Schliesslich verweist die Beschwerdeführerin auf eine Reihe ähnlicher Museen mit Eventlokalen in der ganzen Schweiz, welche über (Betriebs)-Wohnungen verfügen würden.

E. 4.3

Die seitens der Beschwerdeführerin unterbreitete Liste anderer Museen bezieht sich auf Objekte, die nicht im Kanton Solothurn angesiedelt sind und/oder sich nicht in einer Industriezone befinden. Die rechtliche Ausgangslage dürfte sich also erheblich unterscheiden, unabhängig davon, dass keine Gleichbehandlung im Unrecht besteht. Daraus, dass in vorliegender Industriezone «praktisch nur eher» ruhiges Gewerbe betrieben werde, was aktuell mit dem Wohnen ohne weiteres verträglich sei, kann die Beschwerdeführerin nichts ableiten. Sogar wenn dem so sein sollte, so ist nicht absehbar, wie sich das Gewerbe im Quartier weiterentwickelt. Die Zonenplanung dient dazu, genügend industriellen Raum für künftige Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten zu reservieren. Die Einsprachen und die vorinstanzliche Beschwerde deuten darauf hin, dass Betriebe in der Umgebung künftige Einflussnahmen durch belästigte, vor Ort wohnhafte Nachbarn fürchten.

E. 4.4

Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass hinsichtlich Diebstahl- und Vandalismusschutz Tresore, Nachtwächter oder ein Sicherheitsdienst geeigneter erscheinen als zwei Betriebswohnungen für den Geschäftsführer und den Betriebsleiter des 3D-Produktionsbetriebs. Sodann ist nachvollziehbar, dass für den Gastro- resp. Eventbetrieb regelmässig (spät-)abends Personal vor Ort sein muss, dies jedoch ■ wie das Bau- und Justizdepartement zu Recht festhält ■ bedingt keine Betriebswohnungen. Es dürfte notorisch sein, dass die Gastronomie lange Präsenzzeiten kennt, jedoch ist für dieses Gewerbe auch unter Berücksichtigung des Spezialfalls Museumsbetrieb eine Betriebswohnung nicht unerlässlich; zumal nicht ersichtlich ist, inwiefern Aufräum- und Reinigungsarbeiten eine ständige Anwesenheit während der Nacht bedingen resp. nicht abends oder erst am Folgetag vor Öffnung des Museums durchgeführt werden könnten.

E. 4.5

Die von der Beschwerdeführerin vorgelegte Expertise stammt von einer (ausserkantonalen) Aktiengesellschaft, deren Verwaltungsratspräsident der Stifter der Beschwerdeführerin resp. Geschäftsführer der Unternehmergruppe ist. Gleichwohl erscheint dessen Inhalt plausibel und es kann grundsätzlich darauf abgestellt werden. So erscheint nachvollziehbar, dass Druckprozesse nicht unterbrochen werden sollten resp. ein Unterbruch zu einem qualitativ minderwertigen Resultat führt. Gemäss jenem Gutachten wird branchenüblich «vor Beginn der Nachtschicht, z.B. 22 Uhr, nochmals Rohmaterial aufgefüllt, sodass die

Produktion 6-8 Stunden durchlaufen kann. Es muss in dieser «Geister»-Schicht nur noch im Fehlerfalle unplanmässig schnell eingegriffen werden, damit das Werkstück nicht auskühlt.» Die Charakterisierung als «Geister»-Schicht spricht gegen eine unerlässliche dauernde Anwesenheit und deutet darauf hin, dass im Regelfall der Betriebsablauf in der Nacht ohne Personal bewältigt werden kann.

E. 4.6

Dem Gutachten ist weder zu entnehmen, wie oft Fehler resp. Unterbrüche auftreten («Fehlerfalle»), noch welche Kosten ein Unterbruch ohne rechtzeitige Intervention auslöst (Materialkosten, Reinigungsaufwand usw.). Sodann wird zwar empfohlen, eine entsprechende Sensorik anzubringen sowie u.a. eine Materialreserveüberwachung zu installieren, welche erlaubt, die Intervention rechtzeitig vor dem Stillstand auszuführen. Doch wird im Gutachten nicht der Zeitraum zwischen Alarm und Stillstand ausgeführt. Es ist also nicht belegt, dass nach einem Alarm nicht genügend Zeit besteht, von einer nahegelegenen Wohnzone ■ unabhängig vom Bahnübergang ■ zu intervenieren. Die Beschwerdeführerin bestreitet zwar die Begründung der Vorinstanz, wonach der Ausfall einzelner Druckvorgänge hinzunehmen sei und die Beschwerdeführerin nicht aufzuzeigen vermöge, inwiefern ihr Interesse an «etwas weniger Materialverschleiss» das öffentliche Interesse an der funktionalen Trennung von Wohn- und Industriezone zu überwiegen vermöge. Jedoch macht die Beschwerdeführerin lediglich geltend, dass jeder einzelne Fehler zu einem Stillstand des Druckvorgangs und damit zu einem Schaden führe. Da sie jedoch weder darlegt, wie oft es zu einem Fehler resp. Unterbruch kommt, noch was die konkreten finanziellen Folgen eines Stillstands sind (namentlich Kosten für «Materialverschleiss und Verschwendung bzw. unnötiger Abfall»), kann ihr Schluss nicht nachvollzogen werden, wonach sich ohne Betriebswohnung aus ökonomischer Sicht keine komplexen Werkstücke herstellen liessen. Die Behauptung, wonach ohne Betriebswohnung auf die Verwendung der 3D-Drucktechnologie verzichtet werden müsse, überzeugt nicht; zumal die Frage im Raum steht, wie jenes Unternehmen bisher solche Werkstücke erstellt hat.

E. 4.7

Die Beschwerde vermag somit die vorinstanzlichen Schlussfolgerungen nicht zu erschüttern und ist abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat nicht überzeugend dargetan, dass eine resp. zwei Betriebswohnungen unerlässlich sind, um erhebliche Schäden und wesentliche Störungen des Betriebsablaufs zu vermeiden. Das Gutachten erhellt, dass die Geräte ■ sofern mit branchenüblicher Sensorik usw. ausgestattet ■ eben gerade keine permanente Präsenz im Sinne einer ständigen Aufsicht von Betriebspersonen vor Ort bedingen und damit eine Betriebswohnung nicht zwingend notwendig ist. Sogar wenn zuweilen eine Intervention von einer externen Wohnung zu spät eintreffen sollte, so erscheint das private Interesse an der Vermeidung von Materialverschleiss (Ausfall eines einzelnen Druckvorgangs) gegenüber dem öffentlichen Interesse an der funktionalen Trennung untergeordnet. Daran ändert auch die Kombination der verschiedenen Unternehmen unter demselben (auch ökonomischen) Dach nichts («Gesamtkontext» resp. angebliche Kombination der Präsenzzeiten des für alle Unternehmen Verantwortlichen). Zwar erscheint es plausibel, dass eine Betriebswohnung für den Geschäftsführer bequem sein dürfte und damit Effizienzgewinne für die unterschiedlichen Unternehmen generiert werden könnten, was die wirtschaftliche Lage der Beschwerdeführerin resp. des Museums entlasten dürfte. Unerlässlich sind Betriebswohnungen vorliegend jedoch nicht, womit

keine Zonenkonformität in der Industriezone besteht.

5. Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1'500.00 festzusetzen sind. Es erfolgt eine Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss. Da die Beschwerdeführerin vollumfänglich unterliegt, sind ihr die Kosten der Rechtsvertretung der Beschwerdegegnerin 3 aufzuerlegen. Jener Rechtsvertreter machte mit Kostennote vom 26. Mai 2025 einen Aufwand von CHF 2'021.05 geltend (6.5 Stunden à CHF 280.00 sowie CHF 49.60 Auslagen zzgl. MWST). Dies erscheint angemessen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zu bezahlen.

3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin 3 eine Parteientschädigung von CHF 2'021.05 (inkl. Auslagen und MWST) auszurichten.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident

Thomann

Die Gerichtsschreiberin

Blut-Kaufmann

E. 5

Die Beschwerdegegnerin 3 aus der Nachbarschaft beantragte am 3. März 2025, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Darüber hinaus nahm sie am 2. Mai 2025 Stellung und legte am 26. Mai 2025 eine Kostennote vor.

E. 6

Die Beschwerdeführerin hielt mit Eingabe vom 4. April 2025 an ihren Rechtsbegehren fest und unterbreitete weitere Unterlagen. Mit Schreiben vom 27. Mai 2025 verzichtete sie auf eine weitere Stellungnahme und reichte eine Kostennote ein.

II.

1. Die Beschwerde ist ■ unter Berücksichtigung des Fristenstillstands um Weihnachten ■ fristgerecht erhoben worden (vgl. § 58 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG, BGS 124.11] i.V.m. Art. 145 Abs. 1 lit. c Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]) und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 2 Abs. 3 Kantonale Bauverordnung [KBV, BGS 711.61] i.V.m. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz [GO, BGS 125.12]). Die Beschwerdegegnerin 3 begründet nicht, wieso allenfalls auf die Beschwerde nicht

einzutreten sei. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.