

Klatsche für Bau- und Justizdepartement

Das Verwaltungsgericht ist der Meinung: Trimbachs Baubehörde hat die Terrassenhäuser am Wernlihang zu Recht bewilligt.

Noel Binetti

Ende Mai 2021 lag in Trimbach eine Planvorlage öffentlich auf: Insgesamt 46 Wohnungen, verteilt auf acht Terrassenhäuser, sind Inhalt dieses Grossprojekts. Die Fläche des als Wernlihang bekannt gewordenen Grundstücks beläuft sich auf rund 17 000 Quadratmeter. Gemäss der Planvorlage sind Häuser in Zweierpaarungen vorgesehen, inklusive Tiefgarage. Die acht Terrassenhäuser sollen übereinander und versetzt dort in den Hang hineingebaut werden, wo bald eine Wiese mit Kirsch- und Apfelbäumen blüht.

So könne man die Bauten in die Landschaft «integrieren», sagte damals Jürg Bircher von der Firma Forleo Immobilien und Entwicklungs AG gegenüber dieser Zeitung. Das Unternehmen mit Sitz in Zürich ist eines von mehreren, an denen Bircher beteiligt ist. Forleo trat damals noch als Bauherrin in Erscheinung. «Das Land wurde uns schon vor zwei Jahren von der Besitzerfirma, der Ammann Globalbau AG, angeboten», sagte Bircher 2021. Mittlerweile gehört die entsprechende Fläche einer weiteren Firma Bachers, der Jantas Immobilien AG.

Der Widerstand bündelt seine Kräfte

Nach der Auflagefrist vor drei Jahren war klar: Es gibt Widerstand aus der Nachbarschaft gegen das Grossprojekt. Natürliche als auch juristische Personen erhoben Einsprache. Man organisierte sich und agierte fortan gemeinsam. Daraufhin arbeitete die Trimbacher Baubehörde Punkt für Punkt der beanstandeten Einwände ab. Sie kam zum Schluss, dass die Sammeleinsprache abzuweisen ist und bewilligte das Projekt in seinen Grundsätzen.

Die einsprechenden Parteien wollten das so nicht akzeptieren und beschwerten sich beim Kanton: Mit rund 50 materiellen



Am Wernlihang in Trimbach sollen acht Terrassenhäuser mit 46 Wohnungen entstehen. Die Austragung einer Sammeleinsprache über mehrere Instanzen verzögerte das Projekt. Entscheidet am Schluss das Bundesgericht?

Bild: Bruno Kissling

und etwa 10 Punkten formaler Natur, die aus ihrer Sicht gegen das Projekt sprechen, wandten sie sich an das Solothurner Bau- und Justizdepartement BJD. Dieses beugte sich in der Folge über die Einwände.

Nach seiner Prüfung hiess das BJD die Beschwerden teilweise gut, was die Flachdachbegrünung und die Geländer der begehbaren Terrassen anbelangte, im Übrigen wies es diese ab. Doch der Kanton entdeckte noch drei zusätzliche Punkte, die er beim vorliegenden Projekt als nicht bewilligungsfähig erachtete. Solche, die von der einsprechenden Parteien gar nicht moniert wurden. Dabei ging es unter anderem um die Neigung einer Böschung und um raum-

planerische Fragen. Das BJD nahm das zum Anlass, kurzerhand die ganze Verfügung der Trimbacher Baubehörde aufzuheben. Für Jürg Bircher, der hinter dem Bauprojekt steckt, war das ein herber Rückschlag. Und für die Trimbacher Baubehörde dürfte es zunächst danach ausgesehen haben, als habe sie viele Stunden Arbeit vergebens geleistet.

Nach Urteil fällt das Licht anders

Doch mit dem aktuellen Urteil des Solothurner Verwaltungsgerichts nimmt das Dossier erneut eine ganz andere Wendung. Jürg Bachers Jantas Immobilien AG, die heute am Wernlihang sowohl als Eigentümerin und auch

als Bauherrin auftritt, wehrte sich gegen den Entscheid des BJD und gelangte an die nächst höhere Instanz. Mit Erfolg, wie sich nun zeigt.

In diesem Verfahren wehrte sich die Jantas Immobilien AG nicht nur gegen das BJD. Denn vor Verwaltungsgericht stellten sich die vereinten einsprechenden Parteien aus der Nachbarschaft auf die Seite des BJD; sie beteiligten sich am Verfahren und wurden durch eine gemeinsame Rechtsanwältin vertreten. Sie beschwerten sich zusätzlich über bisher ausser Acht gelassene Punkte.

Grob zusammengefasst stellte sich die Bauherrin gegenüber dem Gericht auf den Standpunkt, dass die Praxis des

BJD, wegen weniger und gleichweise kleiner Mängel gleich eine ganze Bewilligung für ein umfassendes, detailreiches und notabene bewilligtes Baugesuch aufzuheben, jeder Grundlage entbehre. Nun bestätigt das Verwaltungsgericht diese Ansicht. Es heisst die Beschwerde der Jantas Immobilien AG gut und hebt den Vorentscheid des BJD auf.

Parteien schweigen sich über das Urteil aus

In einigen Punkten muss das BJD nochmals über die Bücher. Beispielsweise muss noch die Frage beantwortet werden, wer die Kosten aus dem BJD-Verfahren zu tragen hat und wie hoch diese ausfallen. Zwar benennt

auch das Verwaltungsgericht der Bauherrin einige Auflagen, im Vergleich zum Gesamtprojekt fallen diese aber nicht ins Gewicht. Es geht dabei um Details wie die Begrünung von nicht als Terrasse genutzter Dachflächen oder die SIA Norm Nr. 358 über Geländer und Brüstungen.

Für Jürg Bachers Vorhaben ist das Urteil eine Bestätigung. Das Gericht hält fest, dass die Aufhebung der BJD-Verfügung zur Folge hat, «dass die kommunale Bewilligung wieder auflebt». Somit rücken die acht Terrassenhäuser am Trimbacher Wernlihang wieder etwas näher an deren Realisierung.

Doch auch für Trimbachs Baubehörde dürfte der Befund des Verwaltungsgerichts eine Genugtuung sein: In weiten Teilen seiner Würdigung attestiert ihr das Gericht saubere Arbeit. Hingegen kommt das Solothurner Bau- und Justizdepartement in dieser Sache schlecht weg und wird mehrmals deutlich belehrt.

Den vereinten Beschwerdegegnern, also den Grundstücksnachbarn, auferlegt das Verwaltungsgericht für seine Dienstverhaltenskosten in der Höhe von insgesamt 6000 Franken. Darüber hinaus spricht es der Jantas Immobilien AG als Beschwerdeführerin eine Entschädigung von 12 000 Franken zu, für welche die Beschwerdegegner solidarisch haften.

Noch sind die 46 Wohnungen mit Sicht über Trimbach aber nicht im Trockenen: Den Beschwerdegegnern bleibt bis nach Ostern der Gang vor Bundesgericht. Die Frage, ob sie diesen Weg beschreiten wollen, blieb am Dienstag von deren Rechtsanwältin unbeantwortet. Auf Anfrage wollten sich mit Verweis auf die fehlende Rechtskraft des Urteils auch weder die Jantas Immobilien AG noch die Trimbacher Baubehörde äussern. Und beim BJD heisst es: «Wie üblich kommentieren wir Urteile des Verwaltungsgerichts nicht.»

Immobilien-AG investiert in Gretzenbach

Das Gewerbezentrum soll doppelt so gross werden. Derzeit prüft die Gemeinde die Baubewilligung.

Ramon Cunz

An der Bodenackerstrasse in Gretzenbach, gleich zwischen der Bahnlinie und der Kantonsstrasse, wird wahrscheinlich bald gebaut. «Um mehr Dynamik in die Region zu bringen», äusserte sich Diana Oblak in der Vergangenheit. Sie ist Vertreterin der Bauherrin, die Varia Swiss Realtech Properties AG mit Sitz in Zug.

An das bestehende 5200 Quadratmeter grosse Industriegebäude soll ein zusätzlicher Gebäudekomplex von fast derselben Grösse angebaut werden. Die dadurch entstehende Gewerbefläche von 10 000 Quadratmetern will die Zuger Investmentgesellschaft an

weitere Unternehmen vermieten. Bis anhin sind in dem markanten Gebäude rund 15 Betriebe und Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen eingemietet – etwa die Spitex Unteres Niederamt, eine IT-Dienstleistungsfirma und ein Sportstudio, das ausschliesslich von Frauen genutzt werden kann.

Keine Einsprachen gegen Bauausschreibung

Roman Leimgruber, Bauverwalter der Gemeinde Gretzenbach, erklärt auf Anfrage, dass gegen die öffentliche Bauausschreibung keine Einsprachen eingegangen sind. Zurzeit werde die Baubewilligung geprüft. Es sei jedoch aus baurechtlicher Sicht

vermutlich alles in Ordnung – Hürden stünden dem Bau demnach keine im Weg. Nun hat die Bauherrin zwei Jahre Zeit, mit dem Bau zu beginnen.

Das Gewerbegebäude an der Bodenackerstrasse wurde 2022 von der Varia Swiss gekauft. Die Parzelle sei gut erschlossen und habe eine direkte Anbindung an die Stadt Aarau, hiess damals in einer Medienmitteilung zum Kauf. Schon damals wurde von dem Unternehmen ein Anbau ins Auge gefasst. Varia Swiss investiert in Schweizer Gewerbeimmobilien in den Bereichen Logistik, Industrie und Gesundheitswesen und verwaltet schweizweit 15 Vermögenswerte mit einem Gesamtportfolio von 380 Millionen Franken.



«Dynamik in die Region bringen»: Hier, zwischen Bahnlinie und Niederämterstrasse, plant die Varia Swiss Realtech Properties AG den Erweiterungsbaau.

Bild: Bruno Kissling