

Einschreiben  
Verwaltungsgericht  
des Kantons Solothurn  
Amthaus 1  
4502 Solothurn

**Theo Strausak**  
lic. iur., Rechtsanwalt  
und Notar

**Harald Rüfenacht**  
lic. iur., LL.M.  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt SAV  
Bau- und Immobilienrecht

**Tobias Jakob**  
MLaw, Rechtsanwalt  
und Notar

**Christian Rudolf von Rohr**  
MLaw, Rechtsanwalt  
und Notar

**Victor von Sury**  
MLaw, Rechtsanwalt

**Dr. Felix Walter Lanz**  
Fürsprecher

**Alfons Lack**  
lic. iur., Rechtsanwalt  
und Notar

Solothurn, 20. Februar 2026

## BESCHWERDEBEGRÜNDUNG

für

Beschwerdeführerin **Einwohnergemeinde Härkingen**, Fröschengasse 7, 4624 Härkingen  
v.d. Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Strausak Rechtsanwälte,  
Florastrasse 2, 4502 Solothurn

gegen

Vorinstanz **Regierungsrat des Kantons Solothurn**, p.A. Bau- und Justizdepartement,  
Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn

betreffend **Gesamtrevision der Ortsplanung Härkingen (RRB Nr. 2025/2198 vom 23.12.2025)**

Florastrasse 2  
Postfach 756  
4502 Solothurn

T 032 588 11 11  
F 032 588 11 19

info@strausak-law.ch  
strausak-law.ch

## **A. RECHTSBEGEHREN**

1. Die Beschluss-Ziffer 5.2 des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses Nr. 2025/2198 vom 23.12.2025 (Nichtgenehmigung der Umzonung des Grundstücks GB Härkingen Nr. 333 in die Gewerbezone) sei aufzuheben. Die Umzonung des Grundstücks GB Härkingen Nr. 333 in die Gewerbezone sei zu genehmigen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

## **B. BEGRÜNDUNG**

### **I. Formelles**

- 5 Vorliegende Beschwerdebegründung erfolgt fristgerecht gemäss Verfügung vom 13. Januar 2026. Der Kostenvorschuss wurde ebenfalls fristgerecht bezahlt. Sollte die Zahlung entgegen der telefonischen Auskunft der zuständigen Verwaltungsstelle nicht fristgerecht erfolgt sein, wird hiermit um angemessene Fristerstreckung zur Leistung des Kostenvorschusses ersucht.
- 6 Inzwischen hatte der Gemeinderat Gelegenheit, sich eingehend mit dem angefochtenen Regierungsratsbeschluss zu befassen. Es wurde beschlossen, nur insofern an der Beschwerde festzuhalten, als der Regierungsrat die Umzonung des Grundstücks GB Härkingen Nr. 333 in die Gewerbezone von der Genehmigung ausgenommen hat. Der Beschwerdegegenstand wird entsprechend reduziert bzw. ein Teil der gestellten Anträge wird hiermit zurückgezogen (siehe die reduzierten Rechtsbegehren oben lit. A).

#### **Beweismittel:**

Beschluss des Gemeinderates vom 14.01.2026

Urkunde 2

- 7 Da somit nur noch gerade die Zonierung einer einzelnen Parzelle (GB Nr. 333) umstritten ist, steht einer (teilweisen) Inkraftsetzung der Ortsplanungsrevision bzw. der Publikation im kantonalen Amtsblatt nichts im Weg.
- 8 Sämtliche in der Beschwerdebegründung zitierten Dokumente befinden sich bei den Vorakten, welche von Amtes wegen beizuziehen sind. Eventualiter werden die Dokumente hiermit zur Edition offeriert.

### **II. Sachverhalt**

- 9 Das Grundstück GB Härkingen Nr. 333 im Eigentum des Kantons Solothurn liegt gemäss bisheriger Zonenplanung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa. Ab 1973 betrieb der Kanton auf der Parzelle einen Werkhof, den er aber 2021 nach Wangen bei Olten verlegte. Das Hochbauamt des Kantons Solothurn hat die Einwohnergemeinde Härkingen bereits mit Schreiben vom 18. August 2017 über die Verle-

gung nach Wangen bei Olten informiert und das Begehren gestellt, für die Parzelle eine optimale Lösung bezüglich Nutzung zu finden: «*Aus heutiger Sicht wird dann die Parzelle GB Härkingen Nr. 333 für den Kanton nicht mehr betriebsnotwendig sein. Für das Grundstück soll daher eine optimale Lösung bezüglich Nutzung und allenfalls Verwertung gefunden werden.*»

**Beweismittel:**

Bf Hochbauamt vom 18.08.2017

Urkunde 3

- 10 Im Zuge der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde wie üblich eine Quartieranalyse für das gesamte Dorf erarbeiten lassen. Hinsichtlich GB Nr. 333 empfahl die Analyse eine Auszonung: «*Der im Bereich Usserdorf liegende Werkhof Kreisbauamt II (GB 333) wirkt in raumplanerischer wie typologischer Sicht störend. Im Rahmen des in naher Zukunft anstehenden Umzug des Werkhofs sollte eine Auszonung der Parzelle geprüft werden, um längerfristig einen attraktiveren Dorfeingang zu ermöglichen und das Siedlungsgebiet zu begrenzen.*» (Quartieranalyse werk1 architekten und planer ag, S. 33).

**Beweismittel:**

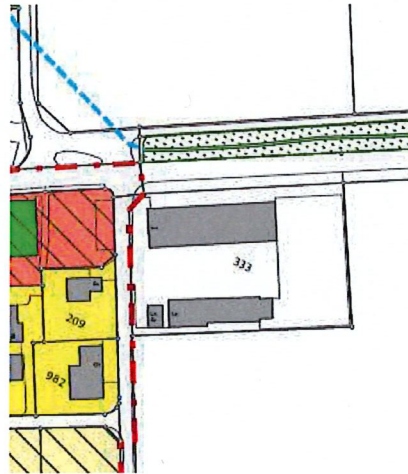
Quartieranalyse werk1 architekten und planer ag

zur Edition offeriert

- 11 Die Gemeinde sah darauf gestützt in einem ersten Gang die Rückzonung des Grundstücks in die Landwirtschaftszone vor:



Orthofoto



Bauzonenplan nach OPR

- 12 Zu diesem Vorhaben äusserte sich das kantonale Amt für Raumplanung im Rahmen der ersten Vorprüfung wie folgt: «*Das Grundstück gehört dem Staat Solothurn. Auch wenn die heutigen Funktionen des Werkhofs an einen anderen Standort verlagert werden, so geniessen die bestehenden Bauten und Anlagen trotzdem Bestandesgarantie. Es ist nicht auszuschliessen, dass das Grundstück bzw. die Bauten und Anlagen für die kantonale Aufgabenerfüllung auch künftig in anderer Funktion von Bedeutung sein können. Der Staat Solothurn strebt hier jedenfalls auch künftig eine Nutzung an*

(vgl. Tabelle 12, Seite 60 Raumplanungsbericht). Auf dieses Begehren wird von Seiten der Gemeinde nicht eingetreten. Eine Auszonung des Grundstücks erscheint uns aber angesichts der weiterhin bestehenden Bauten und Anlagen (insbesondere der vorhandenen Erschliessung) gegenwärtig weder recht- noch zweckmässig zu sein.». Im Rahmen der Besprechung des Vorprüfungsberichts am 9. Dezember 2020 hat der Kanton der Gemeinde zudem kommuniziert, dass eine Auszonung von der Gemeinde entschädigt werden müsste.

**Beweismittel:**

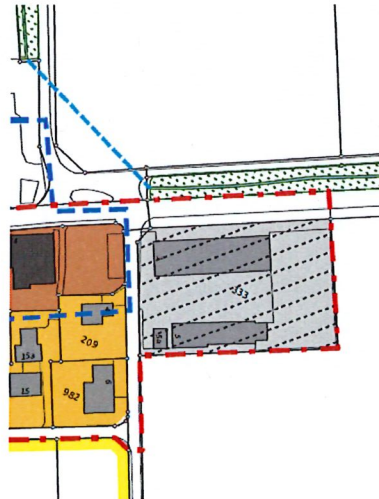
Vorprüfungsbericht ARP vom 23.09.2020

zur Edition offeriert

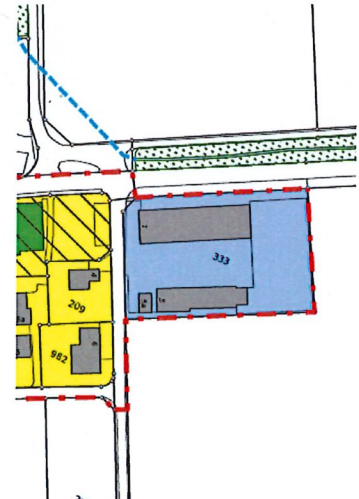
- 13 Aufgrund der negativen Rückmeldung des Kantons im Rahmen der 1. Vorprüfung entschied der Gemeinderat in der Folge, von der Auszonung abzusehen. Da der Zweck der OeBa (Werkhof) weggefallen ist, blieb aber eine Umzonung unumgänglich, zumal der Kanton ja auch keine neue öffentliche Nutzung der Parzelle in Aussicht stellte (siehe oben Rz. 9: «nicht mehr betriebsnotwendig») und sogar einen Verkauf in Erwägung zog (siehe oben Rz. 9: «Für das Grundstück soll deshalb eine optimale Lösung bezüglich Nutzung und allenfalls Verwertung gefunden werden»). Der Gemeinderat beschloss deshalb, auf den Antrag des Grundeigentümers, für das Grundstück eine geeignete («optimale») Bauzone zu finden, einzutreten.
- 14 In der Folge hat der Ortsplanungsausschuss verschiedene Varianten evaluiert: Da die Gemeinde über ausreichend Wohn- und Mischzonenfläche verfügt, schied eine Umzonung in eine Wohn- oder Mischzone aus. Eine Industriezone schied wegen der Nähe zur Wohnzone aus. Als einzig verbleibende zweckmässige Nutzung blieb die Gewerbezone (ohne Wohnen), dies vor allem auch im Hinblick auf die bisherige Nutzung als Werkhof und die damit einhergehende Gebäudesubstanz, welche ohne weiteres zu Gewerbebezwecken genutzt werden kann. Wie sich im Zuge der Revisionsarbeiten zeigte, verfügt die Gemeinde zudem über zu wenig verfügbares Gewerbeland für kleinere Gewerbebetriebe.



Orthofoto



Bauzonenplan vor OPR



Bauzonenplan nach OPR

- 15 Der angrenzenden Wohnzone wurde mit entsprechenden Zonenvorschriften begegnet: *«Die Gewerbezone bezweckt die Ansiedlung und Entwicklung von emissionsarmen, produzierenden, arbeitenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit mässigem Publikumsverkehr. Zulässig sind mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- und Umschlagplätze zwecks Sichtschutz überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden»* (§ 24 ZR).
- 16 Im Rahmen der zweiten Vorprüfung begrüsst der Kanton zwar den Verzicht auf die Auszonung, zeigte sich aber hinsichtlich der Umzonung in die Gewerbezone kritisch: *«Im Vergleich zur 1. Vorprüfung wird auf die Auszonung des Grundstückes GB Nr. 333 (kant. Werkhof) verzichtet, was zielführend erscheint. Neu ist allerdings eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Gewerbezone vorgesehen. Als Begründung ist das kantonale Begehren einer optimalen Lösung bezüglich Nutzung erwähnt. U.E. entspricht die rechtskräftige Zonierung zumindest vorläufig einer optimaleren Lösung für eine Nutzung von kantonalem Interesse, als eine Gewerbezone. Auch im Hinblick auf die angrenzende Zonierung, ist eine Gewerbezone mit Wohnen zweckmässiger. Solange keine konkrete Nachnutzung für den Werkhof bekannt ist, sollte die rechtskräftige Zonierung beibehalten und erst bei Vorliegen einer konkreten davon abweichenden Projektidee überprüft und ggf. angepasst werden»*.

**Beweismittel:**

Vorprüfungsbericht ARP vom 17.08.2021

zur Edition offeriert

- 17 Trotz kritischem Vorprüfungsbericht beschloss der Gemeinderat in der Folge, mit der Gewerbezone in die öffentliche Mitwirkung zu gehen. Eine vom ARP im zweiten Vorprüfungsbericht angedachte Wohnnutzung hielt der Gemeinderat an dieser peripheren Lage für nicht zweckmässig. Eine Wohnnutzung würde eine komplette Umnutzung der solitären Geländekammer am Siedlungsrand nach sich ziehen, was der Gemeinderat für nicht erstrebenswert erachtet. Eine Umzonung in die Gewerbezone würde dagegen ganz einfach den Weiterbetrieb der ohnehin Bestandsschutz genießenden Gebäudesubstanz ermöglichen. Dass eine neue Wohnnutzung an solch peripherer Lage nicht zweckmässig ist, war im Übrigen auch die Auffassung des ARP im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung. Hinsichtlich der westlich an GB Nr. 333 angrenzenden Reservezone Wohnen am Bündenweg (GB Nr. 215-217) beschied das ARP damals was folgt:

*«Die konsequente Umsetzung der im Planungsprozess gewonnenen Erkenntnisse in entsprechende Bestimmungen und Planeinträge gelingt allerdings noch nicht in allen Punkten. Es sind deshalb noch Korrekturen notwendig, damit die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans erfüllt werden können. Grundsätzliche Fragen stellen sich insbesondere im Umgang mit den Einzonungen "Husmatt", "Geren" und "Bündenweg" sowie der neuen Reservezone RAZ.»* (S. 4).

*«Gemäss dem Planungsgrundsatz S-1.1.15 ist die Reservezone Bündenweg (s. auch Kapitel 2.3, Bemerkungen zur Einzonung Bündenweg) der Landwirtschaftszone zuzuweisen.»* (S. 14).

*«Die vorgesehene Einzonung ist fraglich, da diese sich am Siedlungsrand befindet und der Dorfeingang "Boningerstrasse" damit geschwächt werden würde.»* (S. 17)

*«Im Gegensatz zur Einzonung im Bereich der alten Gärtnerei verfügen die zur Einzonung vorgesehenen Flächen (Geren und Bündenweg) im südlichen Dorfteil nicht über eine optimale Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Insbesondere im Bereich Bündenweg ist die Güteklasse (E) schlecht.» (S. 21).*

**Beweismittel:**

Vorprüfungsbericht ARP vom 23.09.2020

zur Edition offeriert

18 Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom Jan/Feb 2022 hat sich der Kanton als Grundeigentümer von GB Nr. 333 nicht zu Wort gemeldet. Auch von der übrigen Bevölkerung wurden keine Einwände gegen die geplante Umzonung in die Gewerbezone formuliert.

19 § 24 des Zonenreglements (Gewerbezone) wurde im Zuge des Mitwirkungsverfahrens noch mit einer besonderen Bestimmung zu GB Nr. 333 ergänzt (neuer Abs. 7):

*«Für das Grundstück GB Härkingen Nr. 333 gelten aufgrund der sensiblen Lage (Dorfeinfahrt, Siedlungsrand, angrenzende Wohnzone) andere Baumasse (vgl. § 49) und erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Entlang der Boningerstrasse ist eine Baumreihe mit hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen mit einer Stammhöhe von mind. 2.0 m zu pflanzen bzw. ist die bestehende Baumreihe zu erhalten. Der Pflanzabstand hat in der Reihe 10 m und zum Strassenrand 3 m zu betragen. Entlang der Zonenübergänge zur Landwirtschaftszone sind für eine naturnahe Ausgestaltung des Siedlungsrandes Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen.»*

20 Da das kantonale Hochbauamt im bereits zitierten Schreiben vom 18. August 2017 (Urkunde 3) auch eine Veräusserung des Grundstücks nicht ausschloss, hat die Einwohnergemeinde dem Kanton mit Schreiben vom 13. Juli 2023 ein Kaufangebot unterbreitet, das der Kanton indes mit E-Mail vom 31. Juli 2023 ausschlug.

**Beweismittel:**

Bf EG Härkingen vom 13.07.2023

Urkunde 4

Antwortmail Hochbauamt vom 31.07.2023

Urkunde 5

21 Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben hat die Gemeinde die Ortsplanungsrevision am 10. Juni 2023 öffentlich aufgelegt. Gegen die Umzonung von GB Nr. 333 in die Gewerbezone sind keine Einsprachen erhoben worden, namentlich auch nicht vom Kanton als Grundeigentümer.

22 Mit Beschluss Nr. 2025/2198 vom 23.12.2025 hat der Regierungsrat die Umzonung von GB Nr. 333 von der OeBa in die Gewerbezone von Amtes wegen von der Genehmigung ausgenommen. Gegen diesen Entscheid richtet sich die vorliegende Beschwerdebeurteilung.

### III. Rechtliches

#### 1. Verletzung der Gemeindeautonomie (Art. 50 BV; § 3 KV SO) und Überschreitung der Kognition (Art. 2 Abs. 3 RPG; § 18 Abs. 2 PBG)

- 23 Die Nutzungsplanung ist primär Gemeindeaufgabe (§ 9 ff. PBG).
- 24 Dass der Gemeinde ein erheblicher Autonomiebereich zusteht, ergibt sich ohne weiteres auch aus § 18 Abs. 2 PBG, wonach der Regierungsrat eine Genehmigung nur verweigert, wenn eine Planung rechtswidrig, offensichtlich unzweckmässig oder nicht mit der übergeordneten Planung vereinbar ist (Beschränkung der Kognition der Genehmigungsbehörde).
- 25 Die Vorinstanz wendet ein, dass sie auf dem Grundstück einen Halteplatz für Fahrzeuge plane. Es sei geplant, dieses Nutzungsinteresse im Rahmen der kantonalen Richtplananpassung 2026 zu konkretisieren. Die Nichtgenehmigung stützt sich somit allein auf ein zukünftiges, noch unverbindliches Planungsziel des Regierungsrates, das von der Einwohnergemeinde bekanntlich entschieden abgelehnt wird (siehe dazu bereits das abgeschlossene Verfahren VWBES.2025.251). Die Parzelle ist namentlich auch aufgrund ihrer exponierten Lage am Ortseingang für die geplante Nutzung vollkommen ungeeignet.
- 26 Der Argumentation der Vorinstanz ist zudem entgegenzuhalten, dass die Planungsabsicht des Kantons keinerlei Vorwirkung hat. Bis die vorgesehene Richtplananpassung erlassen werden kann (wenn überhaupt!), werden erfahrungsgemäss noch Jahre vergehen. Die kommunale Nutzungsplanung darf aber nicht aufgrund einer reinen Planungsabsicht, deren Umsetzung noch in keiner Weise gesichert ist, eingefroren werden, umso mehr als die Planung von der betroffenen Einwohnergemeinde abgelehnt wird. Bis ein vom Bundesrat genehmigter Richtplaneintrag vorliegt, ist die Planungsabsicht unbeachtlich. Richtpläne entfalten keine Vorwirkung für noch nicht festgesetzte bzw. genehmigte Inhalte. Die Ortsplanung hat sich vielmehr auf geltendes Recht abzustützen, nicht auf irgendwelche Absichtserklärungen. Ein Verstoss gegen übergeordnetes Recht liegt somit mit der Umzonung in die Gewerbezone nicht vor. Der Regierungsrat betreibt mit seinem Vorgehen unzulässige vorwirkende Richtplanung.
- 27 Inwiefern die Umzonung in die Gewerbezone offensichtlich unzweckmässig sein soll, ist ebenfalls nicht ersichtlich (dazu im Detail unten Ziff. 2). Allein schon die regierungsrätliche Formulierung, wonach «die heute rechtskräftige Zonierung zumindest vorläufig einer optimaleren Lösung» entspreche, belegt, dass von einer offensichtlich unzweckmässigen Planung keine Rede sein kann. Die Vorinstanz macht nicht einmal geltend, dass die von der Gemeinde geplante Umnutzung in die Gewerbezone unzweckmässig sei, vielmehr erachtet sie die Einfrierung der heutigen Zonierung als die «zumindest vorläufig optimalere Lösung». Damit steht fest, dass die Vorinstanz die kommunale Planungsautonomie verletzt hat. Der Kanton darf als Genehmigungsinstanz nicht unter mehreren zweckmässigen Lösungen wählen bzw. sein eigenes Ermessen an die Stelle des zuständigen Gemeinwesens setzen (Art. 2 Abs. 3 RPG, TSCHANNEN, Kommentar RPG, N 82 zu Art. 2). Genau dies hat der Regierungsrat aber

getan, indem er einer aus seiner Sicht (!) «optimaleren» Lösung (OeBa) von Amtes wegen den Vorzug gegenüber der durchaus angemessenen Lösung der Gemeinde (Gewerbezone) gegeben hat.

- 28 Hervorzuheben ist zudem, dass gegen die aufgelegte Umzonung in die Gewerbezone keine Einsprache bzw. Beschwerde erhoben wurde (auch nicht vom Grundeigentümer selber). Diesen Umstand hat die Vorinstanz übrigens in einem anderen Zusammenhang (Erw. 3.4.1.2) zu Recht als Argument für die Genehmigung der Planung berücksichtigt (obschon sie einige Kritik an der kommunalen Regelung geäussert hatte):

*«Die betroffenen Grundeigentümer der beiden Gebiete [...] haben sich im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht gegen das ihnen neu auferlegte kooperative Planungsverfahren im vorbeschriebenen Sinn zur Wehr gesetzt. Vor diesem Hintergrund und da die Planung zumindest für ein konkretes Bauprojekt im Gebiet «Dingerten» bereits fortgeschritten ist [...], genehmigt der Regierungsrat dieses Verfahren hinsichtlich der beiden Gebiete «Dingerten» und «Nessler» (Erw. 3.4.1.2).*

Hinsichtlich der Frage der Recht- und Zweckmässigkeit des Instituts des kooperativen Planungsverfahrens hat der Regierungsrat also korrekterweise berücksichtigt, dass gegen das Institut keine Beschwerde erhoben worden ist. Seine Prüfungskognition war deshalb gemäss § 18 Abs. 2 PBG eingeschränkt.

- 29 Die Nichtgenehmigung der Umzonung von GB Nr. 333 in die Gewerbezone nahm der Regierungsrat ohne Vorliegen einer Einsprache bzw. Beschwerde im Rahmen der «Prüfung von Amtes wegen» vor (Erw. 3.4). Es macht aus kognitionsrechtlicher Hinsicht aber nach dem Gesagten durchaus einen Unterschied, ob der Regierungsrat in einer Planungsfrage nur als Genehmigungsbehörde (dann ist er strikte an die eingeschränkte Kognition gemäss § 18 Abs. 2 PBG gebunden) oder aber auch als Beschwerdebehörde agiert (nur diesfalls gilt die volle Kognition gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG; siehe zum Ganzen auch AEMISEGGER/HAAG, Kommentar RPG, N 82 zu Art. 33)). Im vorliegenden Fall gilt somit nicht nur das allgemeine raumplanungsrechtliche Gebot der Zurückhaltung gegenüber nachgeordneten Behörden gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG, sondern die verschärfte Kognitionsbeschränkung gemäss § 18 Abs. 2 PBG, wonach die Genehmigungsbehörde nur bei offensichtlich unzulässigen Planungen einschreiten darf. Mit seiner Entscheidung hat der Regierungsrat den ihm zustehenden Ermessensspielraum als Genehmigungsbehörde gemäss § 18 Abs. 2 PBG offensichtlich überschritten.

- 30 Der Regierungsrat verfolgt mit dem Entscheid ein eigennütziges Sonderinteresse in Vertretung der Grundeigentümerschaft und missachtet damit seine Rolle als unabhängige Genehmigungsinstanz (unzulässiger Rollentausch bei offensichtlicher Interessenkollision). Der Kanton hätte als Grundeigentümer Einsprache gegen die geplante Umnutzung in die Gewerbezone erheben müssen und kann dieses Versäumnis nun nicht mehr wettmachen, indem er sich den Hut der Genehmigungsinstanz anzieht und der unangefochtenen (!) Planung einfach die Genehmigung versagt.

## 2. Recht- und Zweckmässigkeit der vom Gemeinderat beschlossenen Umzonung in die Gewerbezone

- 31 Auch wenn der Regierungsrat die Recht- und Zweckmässigkeit der Umzonung wie gesagt im Grunde gar nicht in Frage stellt, rechtfertigen sich an dieser Stelle ein paar Ausführungen zur Recht- und Zweckmässigkeit der Gewerbezone bzw. zur Unzweckmässigkeit der heutigen OeBa.
- 32 Die aktuelle Zonierung in der OeBa beruht allein auf dem Umstand, dass der Kanton auf der Parzelle bis 2021 einen Werkhof betrieben hat. Der Werkhofzweck ist in § 8 des bisherigen Zonenreglements ausdrücklich festgehalten. Die Pflicht zur Bestimmung des Nutzungszwecks einer OeBa versteht sich von selbst, zumal ja jeweils zu prüfen ist, ob die Ausscheidung der Zone durch ein hinreichendes öffentliches Interesse gedeckt ist und auch Mitwirkungsrechte zu wahren sind (GSPONER, Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Zürich 1990, S. 124). Mit dem Wegfall dieses Zwecks steht der Gemeinderat in der Pflicht, die Nutzungsplanung zu überprüfen und anzupassen (Art. 21 Abs. 2 RPG). Planung und Wirklichkeit müssen bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden (TSCHANNEN, Kommentar RPG, N 67 zu Art. 2). Dieser Pflicht ist der Gemeinderat mit der Umzonung in die Gewerbezone nachgekommen, zumal der Kanton explizit keinen Bedarf an einer anderen öffentlichen Nutzungsart angemeldet hatte. Mit der Nichtgenehmigung hat der Regierungsrat diese kommunale Plananpassungspflicht untergraben und stattdessen die Weitergeltung der alten, nicht mehr zu rechtfertigenden Zonenbestimmung von § 8 aZR (OeBa) verfügt (Erw. 3.4.1).
- 33 Dass die Zonierung in der OeBa für die vom Grundeigentümer vorgesehene Nutzung «optimaler» ist, trifft zum einen nicht zu. Der Betrieb eines Halteplatzes für Fahrende stellt offensichtlich keine öffentliche Aufgabe dar und ist folglich in der OeBa nicht zonenkonform (der Plananpassungsbedarf wird vom Regierungsrat denn auch gar nicht bestritten).
- 34 Zum anderen hat der Grundeigentümer aber auch keinen Anspruch auf einen bestimmten Nutzungsplaninhalt, auch nicht, wenn es sich beim Grundeigentümer um den Kanton handelt. Der Regierungsrat könnte den Gemeinderat somit auch nicht dazu zwingen, eine Sondernutzungszone für einen Halteplatz für Fahrende vorzusehen. Keine Gemeinde ist gehalten, alle rechtlich möglichen Zonen auf ihrem Gebiet vorzusehen (SOG 2009, Nr. 18).
- 35 Die Umzonung in die Gewerbezone erweist sich aus folgenden Gründen als sachgerecht und damit als zweckmässig:
- a. Nach Art. 21 Abs. 2 RPG sind Nutzungspläne anzupassen, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse erheblich geändert haben. Der Wegfall des öffentlichen Zwecks einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen stellt eine solche erhebliche Änderung dar. Weder der Kanton noch die Gemeinde haben einen Bedarf für eine anderweitige öffentliche Aufgabe angemeldet. Die Gemeinde muss deshalb eine geeignete neue Zone festlegen (der Kanton hat dies im bereits zitierten Schreiben vom 18.08.2017 ja auch selbst beantragt). Es geht nicht an, dass der Kanton das Land einfach hortet bzw. für eine anderweitige, keineswegs absehbare öffentliche

Aufgabe vorrätig hält. Tatsächlich beabsichtigt der Kanton auf dem Areal ja auch gar keine öffentliche Nutzung mehr. Die vom Kanton anvisierte neue Nutzung (Halteplätze für Fahrende) wäre in der OeBa offensichtlich zonenwidrig. Der OeBa fehlt damit jegliche Rechtfertigung. Allein schon deshalb ist der Entscheid des Regierungsrates aufzuheben, verfügt dieser doch mit dem Entscheid die Beibehaltung der OeBa.

- b. Die Lage des Grundstücks am Siedlungsrand würde an sich eher für eine Auszonung sprechen. Da die Bauten und Anlagen aber ohnehin Bestandesschutz geniessen und sich der Grundeigentümer bzw. das ARP im Rahmen der Vorprüfung gegen eine Auszonung und gegen den Rückbau der Bauten und Anlagen ausspricht, ist die Rückführung des Grundstücks in eine landwirtschaftszonenkonforme Nutzung zumindest im nächsten Planungshorizont nicht realistisch. Das Grundstück ist seit vielen Jahren bebaut und erschlossen. Ein Rückbau und eine Rekultivierung werden als nicht verhältnismässig, nicht nachhaltig und unrealistisch erachtet.
- c. Eine Wohnnutzung hält der Gemeinderat wegen der peripheren Lage für nicht zweckmässig. Eine Wohnnutzung würde eine komplette Umnutzung und Mehrbeanspruchung der solitären Geländekammer am Siedlungsrand nach sich ziehen, was der Gemeinderat für nicht erstrebenswert erachtet. Dass eine neue Wohnnutzung an solch peripherer Lage nicht zweckmässig ist, war im Übrigen auch die Auffassung des ARP im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung (dazu bereits oben Rz. 15). Die Wohnsiedlungsentwicklung soll im Siedlungsinnern, auch durch Verdichtung, erfolgen (SEIN), nicht durch die Generierung neuen Wohnraums am Siedlungsrand.
- d. Erschliessung und Überbauungsgrad sprechen ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung, zumal die bestehende Gebäudesubstanz ohne weiteres gewerblich weitergenutzt werden kann (wenn auch nicht mehr in Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe). Zu Wohnzwecken ist die bestehende Substanz dagegen nicht geeignet.
- e. Gewerbebauland für das lokale Gewerbe ist in der Gemeinde knapp. Die Gemeinde verfügt über fast keine verfügbaren Reserven, siehe dazu auch die Einschätzung im Rahmen der kantonalen Siedlungsstrategie (<https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/nutzungsplanung/grundlagen/>):

<b>Arbeitszonen</b>					
	Abkürzung	Einheit	frei wählbarer Wert	in Siedlungsstrategie verwendeter Wert	
				2020	2014
<b>Bauzonenstatistik</b>					
unbebaute Fläche AZ	AZ <sub>ub</sub>	[ha]	0.0	2.2	12.0
bebaute Fläche AZ	AZ <sub>bb</sub>	[ha]	3.6	50.6	41.4

Bewertung Arbeitszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie		
<b>AZ unbebaut/bebaut (F<sub>AZ</sub>)</b>	<b>Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro</b>	<b>Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)</b>
2021	0 %	4 %
2014		29 %
< 10%	geringer Anteil an unbebauter AZ	
10% - 20%	mittlerer Anteil an unbebauter AZ	
> 20%	hoher Anteil an unbebauter AZ	
<b>AZ Dichte (A<sub>AZ</sub>)</b>	<b>Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro</b>	<b>Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)</b>
2020	keine Berechnung	keine Berechnung
2014		19 %
> 20%	besser als Medianwert	
-20% - +20%	im Bereich des Medianwerts	
< -20%	schlechter als Medianwert	

- f. Im Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision wurde der Bedarf nach Gewerbeland ebenfalls wie folgt ausgeführt (Kap. 7.5): «Die Arbeitszonen von Härkingen haben sich seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2001 stark entwickelt. Alleine seit der Teilrevision 2010 wurden 5.78 ha Industrie- und Gewerbezone überbaut. Die Arbeitszonen weisen heute 6.3 ha unbebaute Flächen auf. Die Flächen nördlich der Autobahn in der Industriezone und der Gewerbezone Russmatten sind nicht verfügbar, da sie Gegenstand laufender Planungen sind oder innerhalb des Perimeters eines genehmigten Gestaltungsplans liegen. Im Gebiet Hodler befinden sich rund 1.6 ha unbebaute Flächen in der Gewerbezone. Gemäss Angaben der Grundeigentümer sind diese Flächen allerdings nicht verfügbar, da diese von den ansässigen Unternehmen für Betriebserweiterungen / Eigenbedarf gesichert werden. Für die GB Nr. 619 liegt seit Februar 2020 ein genehmigtes Baugesuch vor und die Parzelle wird demnächst überbaut. Trotz der noch vorhandenen unbebauten Gewerbeflächen bestehen in der Gemeinde kaum Möglichkeiten für die Ansiedlung von neuen lokalen Gewerbebetrieben. Die Gemeinde hat grundsätzlich einen Bedarf für neue Gewerbeflächen, damit sich auch das lokale Gewerbe in Härkingen weiterentwickeln kann. Die Gemeinde ist insbesondere aufgrund der guten Verkehrserschliessung als Standort attraktiv und spürt von Seiten verschiedener kleinerer Gewerbebetriebe eine grosse Nachfrage nach lokalem Gewerbeland.»
- g. In den letzten Jahren sind regelmässig Baulandanfragen von einheimischen und auswärtigen Gewerbetreibenden bei der Gemeinde eingetroffen. Diese Anfragen bezogen sich nicht selten auch direkt auf die vom AVT nicht mehr benötigte Parzelle GB Nr. 333. Die Gemeinde hat die Anfrager diesbezüglich jeweils direkt an den Kanton verwiesen. Die zahlreichen Anfragen waren mit ein Grund für das Kaufangebot der Gemeinde an den Kanton (dazu bereits oben Rz. 20). Bereits

- anlässlich der GR-Sitzung vom 2. Dezember 2025 hat der Gemeinderat übrigens beschlossen, einen gemeinderatsinternen Workshop zur Standortförderung durchzuführen. Es sollen Massnahmen besprochen und beschlossen werden, um Unternehmungen noch bessere Rahmenbedingungen anbieten zu können und um ihnen aufzeigen zu können, wo Entwicklungspotential vorhanden ist. Die Entwicklung und Verflüssigung von Gewerbeland ist in Härkingen mithin nach wie vor ein grosses Thema.
- h. Das Grundstück GB Nr. 333 bietet sich für eine Umnutzung zur Gewerbezone für ein lokales Kleingewerbe geradezu an (Fläche des Grundstücks, gute Verkehrsanbindung, vergleichbare Nutzung wie bisher). Leicht umsetzbar wäre bspw. eine Nutzung im Sinne von Gewerbeboxen, welche gerade von Kleingewerblern sehr gesucht sind.
  - i. Bereits im räumlichen Leitbild (von der Gemeindeversammlung am 23.04.2017 genehmigt) hat sich die Gemeinde dazu bekannt, gute Rahmenbedingungen für den Bestand und die Neuansiedlung von Kleingewerbebetrieben zu schaffen, siehe dazu den Erläuterungsbericht zum räumlichen Leitbild, S. 43: *«Insbesondere bedarf es aber Massnahmen, welche den Bestand bzw. die Neuansiedlung von Kleingewerbebetrieben im Siedlungsgebiet bzw. im Dorfzentrum fördern. Dabei sind von Seite Gemeinde optimale Rahmenbedingungen zu schaffen. Das Industriegebiet von Härkingen hat sich dagegen auch künftig räumlich abgetrennt vom Wohngebiet zu entwickeln.»*
  - j. Insgesamt überwiegen die vorgenannten öffentlichen Interessen (Planungspflicht gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG; Sicherstellung ausreichender Gewerbezone für das Kleingewerbe; Schonung von Kulturland durch Umzonung statt Neueinzonung von Gewerbeland; Prinzip der Nachhaltigkeit; Entwicklungsstrategie gemäss demokratisch legitimiertem räumlichen Leitbild; Wohnsiedlungsentwicklung nach Innen und nicht am Siedlungsrand) das Interesse des Grundeigentümers an der Verwirklichung seiner Planungsidee (Bereitstellung von Wohnraum für Fahrende) bei weitem.

### 3. Fazit

- 36 Zusammenfassend erweist sich die Umzonung in die Gewerbezone als rechtmässig, sachlich begründet und damit als zweckmässig. Die Gemeinde handelt richtplan- und gesetzeskonform, wenn sie die Parzelle ihrer kommunalen Entwicklungsstrategie und den Interessen der Bevölkerung entsprechend zoniert.
- 37 Der Kanton hat die Genehmigung nicht aus zwingenden raumplanungsrechtlichen Gründen verweigert, sondern um sich als Grundstückeigentümer eine eigene, noch keineswegs gesicherte und von der Bevölkerung absolut unerwünschte Nutzungsmöglichkeit zu erhalten. Dies stellt einen unzulässigen Eingriff in die kommunale Planungshoheit dar.
- 38 Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen und die Umzonung von GB Nr. 333 in die Gewerbezone zu genehmigen.

Mit der höflichen Bitte um Folgegebung und  
mit freundlichen Grüßen



Harald Rüfenacht  
Rechtsanwalt und Notar, LL.M.

Im Doppel

Beilage: - Urkunden 2-5

Kopie: - Klientschaft (M)