

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 549/2017

Urteil vom 18. Mai 2018

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Merkli, Präsident,
Bundesrichter Fonjallaz, Chaix,
Gerichtsschreiber Gelzer.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
Beschwerdeführer,

gegen

B._____, AG,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Theo Strausak,

Bau- und Werkkommission der Einwohnergemeinde Hägendorf,
Bachstrasse 11, 4614 Hägendorf,
Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn,
Werkhofstrasse 65, Rötihof, 4509 Solothurn.

Gegenstand
Baubewilligung; Neuordnung von LKW-Andockstellen, Terrinaufschüttung mit Parkplätzen und
Neubau eines Umschlagplatzes,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 8. September
2017 (VWBES.2017.28).

Sachverhalt:

A.
Die B._____, AG, Hägendorf, (nachstehend: Bauherrin) war Eigentümerin der Parzelle GB
Hägendorf Nr. 201, auf der namentlich das Logistikgebäude Nr. 7 errichtet wurde. Die östlich
angrenzende ehemalige Strassenparzelle Nr. 2505 stand im Eigentum des Kantons Solothurn und
wurde von der Bauherrin zunächst gemietet und mit Kaufvertrag vom 19. Juni 2013 erworben.
Ein nördlich dieser Parzellen errichtetes Reiheneinfamilienhaus steht im Eigentum von A._____
(nachstehend: Nachbar).

B.

B.a. Im Juli 2013 ersuchte die Bauherrin die Einwohnergemeinde Hägendorf mit Baugesuch Nr. 82/13
darum, auf der Parzelle Nr. 201 die Neuordnung der LKW-Andockungsstellen am Logistikgebäude
Nr. 7 sowie Terrinaufschüttungen mit Parkplätzen und auf der Parzelle Nr. 2505 den Neubau eines
Umschlagplatzes zu bewilligen. In der Folge wurden diese beiden Parzellen zusammen mit anderen
Parzellen zur Parzelle Nr. 325 vereinigt, welche in der Industriezone liegt.
Am 25. Februar 2014 bewilligte die Bau- und Werkkommission Hägendorf das Baugesuch Nr. 82/13
der Bauherrin und wies die dagegen erhobene Einsprache des Nachbarn ab. Dieser reichte dagegen
beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (BJD) eine Beschwerde ein.

B.b. Über die heutige Parzelle Nr. 325 erstreckte sich der Gestaltungsplan "Logistik Center
Hägendorf", der vom Regierungsrat des Kantons Solothurn am 4. Juni 2013 nicht genehmigt wurde.
Daraufhin beschloss der Gemeinderat Hägendorf am 15. September 2014 den neuen Gestaltungsplan

"Handelszentrum Industriestrasse West" (nachstehend: Gestaltungsplan HIW) und wies die dagegen gerichteten Einsprachen ab. Eine dagegen erhobene Beschwerde des Nachbarn hiess der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2015/587 vom 31. März 2015 teilweise gut, indem er den Gestaltungsplan HIW mit Präzisierungen und Auflagen genehmigte. Der Regierungsrat ging dabei davon aus, die massgeblichen Lärmgrenzwerte seien angesichts der erheblichen "Reserven", die das Lärmgutachten hinsichtlich des Betriebslärms ausweise, eingehalten, obwohl das Gutachten von einer zu kleinen Zahl von LKW-Abstellplätzen und dadurch generierten Fahrbewegungen ausgegangen sei und es insoweit nachgebessert und dem BJD zur Kenntnis gebracht werden müsse. Am 28. April 2015 wurde ein entsprechend angepasstes Lärmgutachten erstellt, das zum Ergebnis kam, die Lärmgrenzwerte seien eingehalten.

Der Nachbar forcht den Regierungsratsbeschluss Nr. 2015/587 mit Beschwerde an, die das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn mit Urteil vom 18. November 2015 abwies, soweit es darauf eintrat. Das Bundesgericht wies eine dagegen eingereichte Beschwerde des Nachbarn mit Urteil 1C 145/2016 vom 1. September 2016 ab, soweit es darauf eintrat.

B.c. Nach Abschluss des vorgenannten Verfahrens betreffend den Gestaltungsplan HIW wies das BJD mit Verfügung vom 3. Januar 2017 die Beschwerde des Nachbarn gegen die Baubewilligung vom 25. Februar 2014 ab, soweit es darauf eintrat und sie nicht gegenstandslos geworden war. Eine dagegen eingereichte Beschwerde des Nachbarn wies das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn mit Urteil vom 8. September 2017 ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Der Nachbar (Beschwerdeführer) erhebt beim Bundesgericht Beschwerde mit den sinngemässen Anträgen, das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 8. September 2017 aufzuheben und das Baugesuch Nr. 82/13 der Bauherrin abzuweisen.

In prozessualer Hinsicht beantragt er sinngemäss die Durchführung einer mündlichen Parteiverhandlung.

Das BJD schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Das Verwaltungsgericht und die Bauherrin (Beschwerdegegnerin) beantragen, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Der Beschwerdeführer hält in seiner Replik an seinen in der Beschwerde gestellten Anträgen fest.

Erwägungen:

1.

1.1. Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid der Vorinstanz im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 ff. BGG; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Der Beschwerdeführer ist beschwerdelegitimiert, da er am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, er als Nachbar von der strittigen Baubewilligung besonders berührt ist und an deren Aufhebung ein schutzwürdiges Interesse hat (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

1.2. Der Beschwerdeführer beantragt sinngemäss die Durchführung einer mündlichen Parteiverhandlung gemäss Art. 57 BGG. Dieser Antrag ist abzulehnen, weil besondere Umstände, welche die Durchführung einer solchen Verhandlung gebieten könnten, nicht dargelegt werden und auch nicht ersichtlich sind (vgl. Urteile 6B 434/2017 vom 14. Dezember 2017; 2C 114/2017 vom 14. Februar 2018 E. 2.1).

1.3. Streitgegenstand des Verfahrens bildet die Baubewilligung vom 25. Februar 2014. Soweit in der Beschwerde Rügen erhoben werden, die sich nicht auf den Streitgegenstand beziehen, ist auf sie nicht einzutreten. Dies trifft auf die Rüge zu, im abgeschlossenen Verfahren betreffend die Rechtmässigkeit des Gestaltungsplans HIW sei das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt worden und Änderungen dieses Plans hätten öffentlich ausgeschrieben werden müssen. Die Frage, ob die Gemeinde Hägendorf gegen die Beschwerdegegnerin eine Anzeige wegen Bauens ohne Baubewilligung hätte einreichen sollen, betrifft ebenfalls nicht den Streitgegenstand, weshalb das Bundesgericht dazu entgegen dem Antrag des Beschwerdeführers keine Stellung zu nehmen hat. Da die Bewilligungsfähigkeit der strittigen Bauten nicht davon abhängt, ob sie bereits vor der Erteilung der Baubewilligung errichtet wurden, ist diese Frage nicht entscheidungsrelevant. Die Vorinstanz musste daher diesbezüglich entgegen der Meinung des Beschwerdeführers keine Feststellungen treffen und erweckte auch nicht den Anschein der Befangenheit, weil sie dies unterliess (vgl. E. 3.1 hiernach).

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten, kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen- und Abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

2.2. Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG prüft es die Verletzung von Grundrechten jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist. In der Beschwerde ist daher klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern Grundrechte verletzt worden sein sollen (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Dieses Begründungserfordernis gilt nach der Rechtsprechung nicht nur für Grundrechte (vgl. Art. 7 - 34 BV), sondern für alle verfassungsmässigen Rechte (BGE 133 III 638 E. 2 S. 640; 135 III 232 E. 1.2 S. 234; je mit Hinweisen).

2.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zu Grunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, ist, oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 137 II 353 E. 5.1; 137 III 226 E. 4.2; je mit Hinweisen). Eine entsprechende Willkürüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 141 IV 317 E. 5.4 S. 324; 137 III 226 E. 4.2 S. 233 f.; je mit Hinweisen).

3.

3.1. Nach Art. 30 Abs. 1 BV hat jede Person, deren Sache in einem gerichtlichen Verfahren beurteilt werden muss, Anspruch auf ein unabhängiges und unparteiisches Gericht. Dieser Anspruch wird verletzt, wenn bei objektiver Betrachtung Umstände vorliegen, die den Anschein der Befangenheit oder die Gefahr der Voreingenommenheit begründen können (vgl. BGE 141 IV 178 E. 3.2.1 S. 179; 140 I 326 E. 5.1 S. 328; je mit Hinweisen). Ausstandsbegehren sind nach Treu und Glauben unverzüglich nach Bekanntwerden der Ausstandsgründe zu stellen (BGE 140 I 271 E. 8.4.3 S. 275; 139 III 120 E. 3.2.1 S. 124 mit weiteren Hinweisen).

3.2. Vor Bundesgericht macht der Beschwerdeführer geltend, aus der E-Mail des Stellvertretenden Leiters des BJD vom 2. Mai 2016 ergebe sich, dass das BJD das Verfahren ohne Grund zu lange hinausgezögert habe und es damit seine Unabhängigkeit verloren habe.

3.3. Der Beschwerdeführer zeigt jedoch nicht auf, dass er nach Erhalt dieser E-Mail unverzüglich ein Ausstandsbegehren gestellt hat, weshalb er gestützt darauf nicht mehr nachträglich die fehlende Unabhängigkeit des BJD geltend machen kann. Die vom Beschwerdeführer ebenfalls angerufene E-Mail des Bereichsleiters Bau der Einwohnergemeinde Hägendorf vom 6. September 2017 betreffend die Erstellung der Halle 5 ist nicht erheblich, weil sie sich nicht auf den Streitgegenstand bezieht.

4.

4.1. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör wird abgeleitet, dass die Gerichte ihre Entscheide zu begründen haben. Die Begründung muss sich jedoch nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen. Es genügt, wenn die Begründung kurz die wesentlichen Überlegungen nennt, die dem Entscheid zugrunde liegen, damit dieser sachgerecht angefochten werden kann (BGE 137 II 226 E. 3.2 S. 270; 142 II 49 E. 9.2 S. 65; je mit Hinweisen).

4.2. Im angefochtenen Urteil ging die Vorinstanz inhaltlich auf die Einwände des Beschwerdeführers ein und nannte die wesentlichen Überlegungen, von denen sie sich hat leiten lassen. Damit war eine

sachgerechte Anfechtung ihres Urteils unabhängig davon möglich, dass darin die Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 7. August 2017 zum Lärmgutachten vom 28. April 2015 nicht ausdrücklich erwähnt wird. Die vom Beschwerdeführer sinngemäss erhobene Rüge der Verletzung der Begründungspflicht ist daher unbegründet.

5.

5.1. Im vorinstanzlichen Verfahren verlangte der Beschwerdeführer die Zustellung des angepassten Lärmgutachtens vom 28. April 2015 und den Nachweis, dass die im Sommer und Winter stundenlang laufenden Kühlaggregate und Lastwagenmotoren (auch direkt bei der Einfahrt zum Logistik-Center) bei der Berechnung der Lärmimmissionen berücksichtigt worden seien.

5.2. Die Vorinstanz führte dazu aus, dem Beschwerdeführer sei das Lärmgutachten zwischenzeitlich zugestellt worden. Er beanstandete den Lärm, der durch laufende Kühlaggregate und Motoren von Lastwagen verursacht werde, die direkt bei der Einfahrt zum Logistik-Center abgestellt würden. Dieses Problem sei baupolizeilicher Natur und nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens, weil dort Parkplätze weder bewilligt noch im strittigen Baugesuch vorgesehen seien.

5.3. Der Beschwerdeführer bringt vor Bundesgericht vor, das Lärmgutachten sei nicht korrekt erstellt worden, weil es die auf dem Gelände zeitweise stundenlang laufenden Kompressoren nicht berücksichtigt habe. Auch sei un berücksichtigt geblieben, dass die Lastwagen in der Nacht direkt vor seinem Haus abbremsten, das Tor zum Logistik-Center bei laufenden Motoren öffneten und anschliessend mit erhöhter Lärmbelastung wieder anfahren würden.

5.4. Im Lärmgutachten vom 28. April 2015 wurde davon ausgegangen, ein Drittel der Aktivitäten auf dem Betriebsareal (Fahrzeugbewegungen, Verladevorgänge etc.) fänden in der Nacht, d.h. zwischen 19.00 und 07.00 Uhr statt, was für die Nacht 90 Aktivitäten von Lastwagen bedeute (vgl. S. 11 und S. 13). Damit wurden Lastwagenfahrten während der Nacht im Gutachten berücksichtigt. Zudem wurden als Schallquellen bezüglich der Zu- und Wegfahrten von Lastwagen das Schliessen von Türen, das Starten des Motors, die Wegfahrt und die Geräusche des Warenumschlags, der Druckluftbremsen etc. berücksichtigt (S. 12). Zu diesen üblichen Geräuschen des Warenumschlags ist auch der Lärm von Kühlaggregaten bei Kühltransporten zu zählen, weshalb auch insoweit davon auszugehen ist, dass dieser Lärm im Gutachten berücksichtigt wurde. Da bei der Beurteilung eines Baugesuchs von einer baurechtskonformen Nutzung der Bauten auszugehen ist, brauchte der Lärm von Lastwagen, die für längere Zeit auf zum Parkieren nicht vorgesehenen Flächen abgestellt werden, gemäss der zutreffenden Meinung der Vorinstanz nicht berücksichtigt zu werden. Der Vorwurf der ungenügenden Berücksichtigung von Lärmquellen erweist sich damit als unberechtigt.

5.5. Die Frage, ob die Beschwerdegegnerin gegen das allgemeine Nachtfahrverbot für schwere Motorwagen gemäss Art. 91 und Art. 91a der Verkehrsregelverordnung vom 18. Dezember 2015 verstösst und die Gemeinde Hägendorf dagegen etwas unternehmen müsste, betrifft nicht den Streitgegenstand und ist daher im vorliegenden Verfahren nicht zu beantworten.

6.

6.1. Im vorinstanzlichen Verfahren ersuchte der Beschwerdeführer um eine Begründung dafür, dass gemäss dem Lärmgutachten aus dem Jahr 2011 die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, obwohl der Lärmkataster aus dem Jahr 2005 von einer entsprechenden Überschreitung ausging.

6.2. Die Vorinstanz führte dazu im Wesentlichen aus, gemäss der Stellungnahme der BSB + Partner AG vom 13. Januar 2017 beziehe sich der Lärmkataster aus dem Jahr 2005 nur auf die Lärmbelastung durch die Solothurnerstrasse, die beim Haus des Beschwerdeführers an der Nordfassade gemessen werde, während sich das Gutachten aus dem Jahr 2011 auf die Lärmbelastung durch das Handelszentrum an der Industriestrasse West beziehe und dabei die Werte an der Südfassade des Hauses des Beschwerdeführers massgeblich seien. Die Lärmbelastung an den entgegenstehenden Fassaden sei aufgrund der unterschiedlichen Verkehrsbelastung verschieden. Der Beschwerdeführer wende zwar ein, bei der Ermittlung der Immissionsgrenzwerte seien sämtliche gleichartigen Lärmquellen zu addieren, weil gemäss Art. 40 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) die Belastungswerte auch überschritten seien, wenn die Summe gleichartiger Lärmimmissionen, die von mehreren Anlagen erzeugt werden, sie überschreite.

Dieser Einwand sei jedoch unbegründet, weil im Gutachten vom 28. April 2015 bezüglich der Immissionsgrenzwerte sämtliche gleichartigen Lärmquellen berücksichtigt worden seien und damit der Lärnmachweis korrekt erbracht worden sei.

6.3. Der Beschwerdeführer führt vor Bundesgericht aus, da gemäss dem Strassenlärmkataster aus dem Jahr 2005 die Immissionsgrenzwerte klar überschritten seien, könne es nicht stimmen, dass gemäss Lärmgutachten aus dem Jahr 2011 diese Grenzwerte eingehalten seien, zumal im Jahr 2011 die Lärmschutzwand an der Solothurnerstrasse noch nicht fertiggestellt gewesen sei.

6.4. In der von der Vorinstanz teilweise wiedergegebenen Stellungnahme vom 13. Januar 2017 erläuterte die BSB + Partner AG, wie die vom Beschwerdeführer angesprochenen Differenzen namentlich aufgrund der verschiedenen Lärmquellen und der unterschiedlichen Messorte erklärt werden können. Der Beschwerdeführer geht auf diese Erläuterungen nicht ein und zeigt nicht auf, inwiefern diese unzutreffend sein sollen, was auch nicht ersichtlich ist. Zudem wurde im angepassten Lärmgutachten vom 28. April 2015 die entlang der Solothurnerstrasse errichtete Lärmschutzwand berücksichtigt, die an der Nordseite des Hauses des Beschwerdeführers die Lärmbelastung im Verhältnis zum Jahr 2005 verringert. Unter diesen Umständen kann daraus, dass die Ergebnisse dieses Lärmgutachtens nicht mit denjenigen des Lärmkatasters aus dem Jahr 2005 übereinstimmen, nicht abgeleitet werden, das Gutachten sei falsch (vgl. Urteil 1C 145/2016 vom 1. September 2016 E. 10). Demnach ist entgegen dem Antrag des Beschwerdeführers nicht erforderlich, eine Fachstelle mit der Überprüfung des Lärmgutachtens zu beauftragen.

6.5. Da die Vorinstanz bundesrechtskonform von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ausgehen durfte, war entgegen der Meinung des Beschwerdeführers die Einholung eines Aussenlärmnachweises betreffend die Frage, mit welchen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, nicht erforderlich.

7.

Die Vorinstanz gab an, bereits im Zonenplan aus dem Jahr 2003 sei die ehemalige Strassenparzelle (GB-Nr. 2505) als Industriezone und nicht als Strasse ausgewiesen. Diese Parzelle sei zwischenzeitlich an die Beschwerdeführerin verkauft und mit den benachbarten Grundstücken vereinigt worden, weshalb keine Zonenplanänderung notwendig sei.

Der Beschwerdeführer erachtet diese Feststellungen als unzutreffend. Er begründet diese Rüge jedoch nicht rechtsgenügend, weshalb darauf nicht einzutreten ist (vgl. E. 2.3 hievor).

8.

Die Vorinstanz erwog, gemäss § 17 der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans HIW sei die Bauherrin bereits verpflichtet, an der Westseite der Halle 5 eine Lärmschutzwand zu erstellen. Nachdem die Grenzwerte gemäss dem Lärmgutachten eingehalten würden, könne diese nicht verpflichtet werden, weitere Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen.

Der Beschwerdeführer wendet ein, die Beschwerdegegnerin mache das Erstellen der neuen Lärmschutzwand von der Bewilligung der Halle 5 abhängig. Da im strittigen Baugesuch die Lärmschutzwand noch nicht enthalten sei, könne das Lärmgutachten nicht korrekt sein.

Dieser Vorwurf ist unbegründet. Da der Gestaltungsplan HIW in § 17 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften nur für die neu zu errichtende Halle 5 und nicht für die strittigen Bauten eine Lärmschutzwand verlangt, musste und durfte das Lärmgutachten nicht von einer zusätzlichen Lärmschutzwand ausgehen.

9.

9.1. Der Gestaltungsplan HIW enthält bezüglich der Grünflächen folgende zum Teil durch den Regierungsratsbeschluss Nr. 2015/578 vom 31. März 2015 (S. 12 f.) geänderte Sonderbauvorschriften (SBV) :

"§ 8 Grünflächen, Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Umgebungsplan

...

Im Baubewilligungsverfahren für Neubauten ist ein Umgebungsplan einzureichen, der die vorgesehene Gestaltung der Aussenräume, die Begrünung sowie die geplanten Terrainhöhen samt vorgesehenen Böschungen und Stützmauern aufzeigt.

§ 9 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer im Geltungsbereich des Gestaltungsplans beträgt 10 %.

Begrünte Dachflächen können bis zu einem Drittel der erforderlichen Grünfläche angerechnet werden, und zwar bis zu maximal einem Drittel der erforderlichen Grünfläche. Hochstämmige Bäume werden pro Baum mit 40 m² an die Grünfläche angerechnet.

Für die Realisierung der Grünflächenziffer von 10 % gelten die Fristen gemäss § 23.

...

§ 23 Fristen

Innerhalb von 6 Monaten nach der rechtskräftigen Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans ist ein Baugesuch einzureichen, das die Umsetzung der Grünflächenziffer von 10 % und der Lärmschutzwand im Bereich der Westfassade der Halle 5 beinhaltet.

Die Grünflächenziffer und die Lärmschutzwand sind innert eines Jahres nach der rechtskräftigen Baubewilligung zu realisieren."

9.2. Die Vorinstanz führte im angefochtenen Urteil dem Sinne nach aus, zwar sei der Grünflächennachweis grundsätzlich in Bezug auf jedes Baugesuch zu erbringen. Da beim Regierungsrat ein Verfahren für den Bau der Halle 5 hängig sei, deren Dachflächenbegrünung sich massgeblich auf die Einhaltung der erforderlichen Grünfläche auswirke, sei es sinnvoll, den Grünflächennachweis in jenem Verfahren zu prüfen. Einer Baubewilligung für die vorliegend fraglichen Bauten stehe der noch ausstehende Grünflächennachweis nicht entgegen.

9.3. Der Beschwerdeführer wendet ein, die Vorinstanz habe in ihrem Urteil vom 18. November 2015 erklärt, der Grünflächennachweis sei im jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Es sei daher widersprüchlich und willkürlich, wenn sie nun behaupte, für das vorliegende Baugesuch könne auf den Grünflächennachweis verzichtet werden, weil dieser mit dem Gesuch zur Errichtung der Halle 5 erbracht werden müsse.

9.4. Die Vorinstanz führte in ihrem Urteil vom 18. November 2015 zwar aus, der eigentliche Grünflächennachweis gehöre in das Baubewilligungsverfahren (E. 9 und E. 22). Diese Angabe erfolgte jedoch im Anschluss an die Erwägungen zur Zulässigkeit der Regelung der Grünfläche im Gestaltungsplan HIW, in denen die Vorinstanz zum Ergebnis kam, die durch die teilweise Berücksichtigung der Dachbegrünung der Halle 5 bewirkte Herabsetzung der Grünflächenziffer durch die Sonderbauvorschriften sei zulässig. Aus dem Zusammenhang ergibt sich daher, dass die Vorinstanz mit dem damals genannten Baubewilligungsverfahren das im Gestaltungsplan vorgesehene und später auch eingeleitete Baubewilligungsverfahren für den Neubau der Halle 5 und nicht das vorliegende Baubewilligungsverfahren meinte, das sich bloss auf die damals bereits errichteten und im Gestaltungsplan berücksichtigten Bauten bezieht. Der Vorwurf der Widersprüchlichkeit erweist sich damit als unbegründet.

9.5. Über die Frage, ob die Regelung der Grünfläche in § 9 der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans zulässig ist, wurde bereits im Verfahren betreffend die Anfechtung dieses Plans entschieden (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts vom 18. November 2015 E. 8.7. und 8.8 sowie Urteil 1C 145/2016 vom 1. September 2016 E. 4). Die dagegen erhobenen Einwände des Beschwerdeführers sind daher im vorliegenden Verfahren nicht zu prüfen.

10.

Die Vorinstanz erwog, der Nachweis der Grünflächenziffer von 10 % sei in Bezug auf das Grundstück Nr. 325 zu erbringen. Sollte dieses später wieder aufgeteilt werden, müsse zu diesem Zeitpunkt die Grünflächenziffer für die Teilflächen nachgewiesen werden.

Der Beschwerdeführer zeigt nicht rechtsgenügend auf, inwiefern diese Erwägung betreffend die Anwendung kantonalen Rechts gegen das Willkürverbot verstossen soll. Seinem Antrag, die Beschwerdegegnerin müsse bereits heute nachweisen, wie die Grünflächenziffer von 10 % nach einer erneuten Aufteilung der Parzelle Nr. 325 erreicht werden könne, ist daher nicht zu entsprechen.

11.

11.1. Die Vorinstanz nahm an, der Beschwerdeführer habe kein Feststellungsinteresse bezüglich der Frage, ob Teile seiner Beschwerde beim BJD gegenstandslos wurden, weil es das Verfahren sistiert und damit verschleppt habe.

Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe ein Interesse an der Feststellung, dass das BJD das Verfahren verzögert habe, um ihm möglichst hohe Verfahrenskosten auferlegen zu können. Hätte das BJD sofort nach Einreichung der Beschwerde entschieden, hätte die Beschwerde aufgrund des (damals noch) fehlenden Gestaltungsplans gutgeheissen werden müssen.

Mit diesen Ausführungen kritisiert der Beschwerdeführer die vom BJD in Anwendung kantonalen Rechts erfolgte vollumfängliche Auferlegung der Gerichtskosten, trotz teilweiser Gegenstandslosigkeit der Beschwerde. Auf diese Kritik ist nicht einzutreten, weil er nicht darlegt, gegen welche Norm oder welchen unumstrittenen Rechtsgrundsatz die Vorinstanz verstossen haben soll, wenn sie diesen Kostenentscheid bestätigte.

11.2. Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe das Willkürverbot verletzt, indem sie akzeptiert habe, dass er im Verfahren vor dem BJD der Beschwerdegegnerin zwei Fristverlängerungen als Parteiaufwand habe entschädigen müssen, obwohl das Verfahren mehr als 2 ½ Jahre sistiert worden sei.

Diese Rüge ist unbegründet, weil die Fristverlängerungen in Bezug auf gerichtlich gesetzte Fristen verlangt wurden, die wesentlich kürzer sind als die gesamte Verfahrensdauer. Inwiefern die Vorinstanz willkürlich angenommen habe, die fristgerechte Beantwortung der Eingaben des Beschwerdeführers sei aufgrund ihrer Weitschweifigkeit und Unübersichtlichkeit nicht möglich gewesen, zeigt der Beschwerdeführer nicht auf.

12.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen, der zudem der Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen hat (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Bau- und Werkkommission der Einwohnergemeinde Hägendorf, dem Bau- und Justizdepartement und dem Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. Mai 2018

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Merkli

Der Gerichtsschreiber: Gelzer