

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV)

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom, RRB Nr.

Vernehmlassungsentwurf

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommission

Umwelt-, Bau und Wirtschaftskommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
2. Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens.....	5
3. Erläuterung einzelner Verordnungsbestimmungen	5
4. Auswirkungen	13
5. Rechtliches.....	14
6. Antrag.....	14

Beilagen

Beschlussesentwurf 1
Beschlussesentwurf 2
Anhang I (Skizzen)
Anhang II (Grenz- und Gebäudeabstände)
Anhang III (Richtwerte für Abstellplätze)
Anhang IV (Hinweise auf andere Gesetze)
Synopsis Kantonale Bauverordnung
Synopsis Planungs- und Baugesetz

Kurzfassung

Die Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) soll einer umfassenden Teilrevision unterzogen werden. Die Änderungen ergeben sich einerseits aus der Umsetzung von vier vom Kantonsrat erheblich erklärten Aufträgen. Andererseits sollen die vereinheitlichten Definitionen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Hinblick auf einen möglichen baldigen Beitritt des Kantons Solothurn ins kantonale Recht eingebaut werden. Schliesslich erfolgen weitere Änderungen aufgrund von Erfahrungen aus der langjährigen Praxis.

Die vom Regierungsrat für die Revision eingesetzte Arbeitsgruppe achtete strikte darauf, nur das sich aus den obigen Gründen ergebende Notwendige zu ändern und dabei insbesondere die bisherige Kompetenzaufteilung zwischen Kanton und Gemeinden beizubehalten.

In materieller Hinsicht kann als wesentlichster Bereich dieser Teilrevision der KBV die Reform der Nutzungsziffern angesehen werden. Die heute verbreitet verwendeten Ausnutzungsziffern sollen aufgrund der Vereinheitlichung der Baubegriffe unter den Kantonen durch eine andere Nutzungsziffer, etwa die Geschossflächenziffer, ersetzt werden.

Die neuen Definitionen und Messweisen, welche den Charakter einer Zone massgebend bestimmen, insbesondere die Nutzungsziffern sowie die Höhen- und Abstandsbestimmungen, müssen von den Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Dies kann anlässlich der ohnehin zu erfolgenden ordentlichen Ortsplanungsrevisionen geschehen. So entstehen für die Gemeinden neben den mit jeder Revision verbundenen Umstellungen keine besonderen Kosten und Aufwendungen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über die Änderung der Kantonalen Bauverordnung.

1. Ausgangslage

Die Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) ist letztmals 1990 einer umfassenden Teilrevision unterzogen worden. Die Verordnung ist zwar grösstenteils immer noch zeitgemäss, eine Anpassung der Bauvorschriften ist aber angebracht. An der bewährten Systematik soll festgehalten werden. Die Änderungen erfolgen deshalb in Form einer Teilrevision. Neben sich aus der Praxis ergebenden Verbesserungen beinhalten die Änderungen vor allem die Umsetzung der vereinheitlichten Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Hinblick auf einen möglichen baldigen Beitritt des Kantons Solothurn.

Die wohl einschneidendsten Änderungen erfolgen im Bereich der Nutzungsziffern, wo es gilt, die neu nicht mehr vorgesehene Ausnützungsziffer zu ersetzen.

Mit der Teilrevision können auch die vier folgenden, erheblich erklärten parlamentarischen Vorstösse abgeschrieben werden:

- Auftrag Peter Brügger (FDP, Langendorf) vom 25. Juni 2008: Bewilligungspflicht für erneuerbare Energien (A 095/2008);
- Auftrag Claude Belart (FDP, Rickenbach) vom 19. Mai 2010: Keine Ausnützungsanrechnung bei verglasten, unbeheizten Balkonverglasungen (Cover) (A 079/2010);
- Auftrag Fraktion FDP.Die Liberalen vom 23. Juni 2010: Ausnützungsbonus für Bauten in Minergie und Minergie P (A 098/2010);
- Auftrag Felix Lang (Grüne, Stüsslingen) vom 23. Juni 2010: Energie-, Baulandeffizienz und Biodiversität fördern statt beschränken (A 095/2010).

2. Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens

3. Erläuterung einzelner Verordnungsbestimmungen

Wo die Änderungen nachfolgend nicht erläutert werden, sind sie im Wesentlichen von der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bestimmt (Verweise auf betreffende Ziffern in IVHB Anhang 1) oder selbst erklärend.

§ 2 Abs. 2

Mit der Teilrevision von 2005 wurde der Gemeinderat als mögliche kommunale Beschwerdeinstanz gestrichen. Damit sollte zwar in erster Linie die Position der Baubehörde als Fachinstanz gestärkt werden. Es war mit dieser Änderung jedoch auch beabsichtigt, im Interesse der Bauherrschaft den Verfahrensweg abzukürzen. Gewisse Gemeinden haben das Baugesuchsver-

fahren heute so organisiert, dass Entscheide der Bauverwaltung mittels Beschwerde an die Baukommission weitergezogen werden können. Das Bau- und Justizdepartement amtet in solchen Fällen bereits als dritte Instanz. Diese potenzielle Verfahrensverlängerung erachten wir als unnötig. Sie soll durch den dritten Satz in § 2 Absatz 2 inskünftig vermieden werden.

§ 3 Abs. 3 (neu)

Absatz 3 setzt den erheblich erklärten Auftrag Peter Brügger (A 095/2008) um. Der Regierungsrat beantragt hiermit (auch im Fall der vorgeschlagenen Variante) dessen Abschreibung. An den bereits in der regierungsrätlichen Stellungnahme zum Auftrag (RRB Nr. 2008/1779 vom 29. September 2008) geäusserten Zweifeln an der Bundesrechtskonformität dieser Regelung hat sich allerdings nichts geändert. Sodann erachtet der Regierungsrat ein Festhalten an der Baubewilligungspflicht auch aus Gründen der Rechtssicherheit als angebracht. Wird die Rechtmässigkeit der betreffenden Anlagen nämlich nicht im Rahmen eines institutionalisierten Verfahrens vor deren Erstellung geprüft, kann dies nachträglich zu zivilrechtlichen Streitigkeiten zwischen Nachbarn führen, welche insbesondere für die Bauherrschaften weitaus nachteiliger sind als ein Baubewilligungsverfahren.

Der Regierungsrat nimmt in der vorgeschlagenen Variante die Stossrichtung des Auftrags Brügger auf und regt gleichzeitig eine umfassendere Formulierung an. Die Befreiung von der Baugesuchspflicht soll sich demnach nicht nur auf Sonnenkollektoren, sondern auf alle Solaranlagen, also auch auf solche der Fotovoltaik, erstrecken. Sodann soll mit dem Zusatz "insgesamt" betont werden, dass die Flächenbegrenzung von 20 m² pro Gebäude, nicht etwa pro Anlage, zu verstehen ist. Auch den Hinweis auf den Denkmalschutz möchte der Regierungsrat erweitern: nicht nur bei geschützten Objekten sondern bei allen Kategorien von historisch wertvollen Gebäuden gemäss der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler vom 19. Dezember 1995 (Kulturdenkmäler-Verordnung; BGS 436.11) soll die Baugesuchspflicht wie bisher gelten. Dies gilt auch für Objekte in geschützten Orts- und Landschaftsbildern. Schliesslich erachtet es der Regierungsrat nicht nur als bundesrechtlich unzulässig, Luft-Wärmepumpen von der Baugesuchspflicht auszunehmen, sondern er sieht aufgrund der Erfahrung aus diversen Rechtsmittelverfahren für diese Massnahme auch keine sachliche Rechtfertigung. Luft-Wärmepumpen sind ortsfeste Anlagen nach der Lärmschutz-Verordnung des Bundes (LSV; SR 814.41), welche Grenzwerte einzuhalten haben. Dies muss jeweils vor Errichtung und Betrieb der Anlage von einer Behörde überprüft werden können. Nachbarn nehmen den mit Luft-Wärmepumpen verbundenen Lärm vor allem während der Nacht häufig als Störung wahr. Das Amt für Umwelt stellt aus seiner Praxis fest, dass bei etwa 20-30% der Anlagen die Lärmimmissionen zu hoch sind. Dieser Anlagentyp fehlt aus all diesen Gründen im Ausnahmekatalog der regierungsrätlichen Variante.

§ 5 Abs. 1 lit. h (Ziffern 8.2. und 8.3 IVHB Anhang 1)

§ 5 Abs. 1 lit. k (Ziffer 6.1 IVHB Anhang 1, „Vollgeschosse“)

§ 5 Abs. 1 lit. l

Hier erfolgt die Anpassung an die aktuelle Terminologie.

§ 5 Abs. 2

Die bei den möglichen zusätzlichen Unterlagen ergänzten Beleuchtungskonzepte setzen die Baubehörden in die Lage, eine fallweise Beurteilung der zunehmenden Lichtemissionen vorzunehmen.

§ 6 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 (Ziffer 1.1 IVHB Anhang 1)

§ 8 Abs. 1

Es wird nun ausdrücklich festgehalten, dass die Einsprachefrist mit der Auflagefrist übereinstimmt.

§ 8 Abs. 2

Der zweite Satz verdeutlicht, dass auch bei einem Verzicht auf die Publikation das rechtliche Gehör von betroffenen Nachbarn gewahrt werden muss.

§ 10

Die Jahresfrist für das Erlöschen einer Baubewilligung beginnt neu ab Rechtskraft des Entscheids zu laufen. Bislang war ein Bauherr unter Umständen gezwungen, noch während eines laufenden Rechtsmittelverfahrens mit dem umstrittenen Bau zu beginnen, nur um das Erlöschen der Baubewilligung zu verhindern. Er musste so das Risiko auf sich nehmen, je nach Ausgang des Rechtsmittelverfahrens allenfalls bereits ausgeführte Arbeiten wieder rückgängig zu machen.

§ 14^{bis} (neu)

Gesamt-schweizerisch sind Bestrebungen im Gang, die Voraussetzungen für elektronische Baubewilligungsverfahren zu schaffen und die Modalitäten zu definieren. Mit dieser Delegationsnorm ist der Kanton Solothurn für die Zukunft auf eine rasche und einfache Umsetzung ins kantonale Recht vorbereitet.

§ 16 Abs. 1 (Ziffer 6.1 IVHB Anhang 1, „Vollgeschosse“)

§ 16 Abs. 3 und 4 (Ziffer 5.2 IVHB Anhang 1, „Fassadenhöhe“)

§ 16^{bis} (neu) (Ziffer 1.1 IVHB Anhang 1)

§ 16^{ter} (neu) (Ziffer 6.1 IVHB Anhang 1)

§ 17 (vgl. Ziffer 6.2 IVHB Anhang 1)

Das zulässige Hinausragen der Untergeschosse über das massgebende Terrain bezieht sich neu nicht mehr auf ein Maximal-, sondern ein Durchschnittsmass. Das festgelegte Mass von 0,8 m entspricht in Hanglagen ungefähr der bisherigen Regelung. In der Ebene ist die neue Bestimmung für die Bauherren etwas strenger. Dies ist allerdings vertretbar, da hier der objektive Bedarf nach einem Hinausragen auch geringer ist als in Hanglagen.

§ 17^{bis} Abs. 1 (neu) (Ziffer 6.3 IVHB Anhang 1)

§ 17^{bis} Abs. 1^{bis} (neu) (Ziffer 5.3 IVHB Anhang 1)

§ 17^{ter} (neu) (vgl. Ziffer 6.4 IVHB Anhang 1)

Die Masse der jeweils erforderlichen Rücksprünge bei Attikageschossen entsprechen der heutigen Praxis der Baubehörden.

§ 18 Abs. 1-3 (vgl. Ziffer 5.2 IVHB Anhang 1)

§ 18 Abs. 3

In Absatz 3 wird die bisherige Regelung, wonach bei Gebäuden mit einem Attikageschoss die Fassaden- (bisher Gebäude-)höhe insbesondere für die Bestimmung der Geschosszahl auf allen Seiten des Gebäudes massgebend ist, fallen gelassen. Die Fassade ohne Rücksprung ist damit hinsichtlich des Grenzabstands nicht mehr privilegiert. Es war sachlich nämlich nicht zu rechtfertigen, dass einzig hier für den Grenzabstand nicht auf die Erscheinung der jeweiligen Fassade abgestellt wurde.

§ 18^{bis} (neu) (vgl. Ziffer 5.1 IVHB Anhang 1)

§ 19 Abs. 1 (vgl. Ziffer 5.2 IVHB Anhang 1)

In der Praxis erwies sich die subsidiäre kantonale Bestimmung, welche sich nur auf eine minimale Geschosszahl bezieht, als ungenügend. Im Extremfall wäre danach z.B. in einer viergeschossigen Zone ein "dreigeschossiges" Gebäude mit einer Höhe von bloss 6.52 m ("Untergeschoss" 1.21 m, Erdgeschoss 4.50 m, "Dachgeschoss" 0.81 m) zulässig. Die Regelung wird deshalb mit einer Beschränkung der zulässigen Unterschreitung der Fassadenhöhe ergänzt.

§ 20 Abs. 2

Diese Bestimmung ist durch die neue Definition der Untergeschosse in § 17 (Ziffer 6.2 IVHB Anhang 1) obsolet geworden.

§ 21 (Ziffern 4.1 und 4.2 IVHB Anhang 1)

§ 21^{bis} (neu) (vgl. Ziffern 2.1, 2.4 und 2.5 IVHB Anhang 1)

Auf die Übernahme der Begriffe "Kleinbauten" (Ziffer 2.2 IVHB Anhang 1) und "Anbauten" (Ziffer 2.3 IVHB Anhang 1) kann verzichtet werden. Diese Gebäudearten sollen gegenüber der heutigen Behandlung weder hinsichtlich Grenzabstand noch Nutzungsziffern eine Änderung erfahren.

§ 21^{ter} Abs. 1-4 (neu) (vgl. Ziffern 3.1-3.4 IVHB Anhang 1)§ 21^{ter} Abs. 4 (neu)

Auf die Festlegung eines zulässigen Masses für die Breite der vorspringenden Gebäudeteile (nach Ziffer 3.4 IVHB Anhang 1 mögliche weitere Einschränkung) wird verzichtet. Es soll z.B. weiterhin möglich sein, auch einen Balkon, welcher sich über eine ganze Fassade erstreckt, bei der Berechnung des Grenzabstands unberücksichtigt zu lassen.

Wir sehen auch davon ab, zulässige Masse für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (gemäss Ziffer 3.5 IVHB Anhang 1 und Figur 3.3 IVHB Anhang 2) zu bestimmen. Solche "Lufträume", beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge, sind unseres Erachtens etwa bei der Berechnung von Grenzabständen oder Geschossflächen zu Recht unbeachtlich.

§ 22 Abs. 1-6 (vgl. Ziffern 2.4, 2.5, 3.4 und 7.1 IVHB Anhang 1)

§ 22 Abs. 1

Bislang bezog sich der Grenzabstand nicht nur auf die Parzellen-, sondern auch auf die Bauzonengrenze. Die Definition gemäss IVHB lässt dies nicht mehr zu. Die hier weggefallene Regelung

wird bei den Baulinien aufgenommen. Auch die dortige Verfolgung hauptsächlich öffentlicher Interessen rechtfertigt die neue systematische Zuordnung.

§ 22 Abs. 2

Es wird nun auch bei Attikageschossen hinsichtlich des Grenzabstands auf die Erscheinung der jeweiligen Fassade abgestellt. Für die diesbezügliche Privilegierung der Fassade ohne Rücksprung gab es keine sachliche Begründung.

§ 24 Abs. 1 (Ziffer 5.2 IVHB Anhang 1, „Fassadenhöhe“)

§ 24 Abs. 2 (Ziffer 6.1 IVHB Anhang 1, „Vollgeschosse“)

§ 24 Abs. 3 (Ziffer 5.2 IVHB Anhang 1, „Fassadenhöhe“)

§ 26 Abs. 1

Auch mit einer aufschiebenden Bedingung kann sichergestellt werden, dass kein Bauvorhaben, welches den gesetzlichen Grenzabstand unterschreitet, ohne Eintragung eines Näher- oder Grenzbaurechts im Grundbuch realisiert wird. Die Baubewilligung kann auf diese Weise unabhängig von der Behandlung des Dienstbarkeitsvertrages auf der Amtschreiberei erteilt werden.

§ 28 Abs. 1 (Ziffer 7.2 IVHB Anhang 1)

§ 28 Abs. 1^{bis} (neu)

Häufig wird nicht eingesehen, warum etwa eine Garage auf dem gleichen Grundstück gegenüber dem Wohnhaus den Gebäudeabstand einzuhalten hat. Sofern die ästhetischen, wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Interessen gewahrt bleiben, ist dieses Unverständnis auch gerechtfertigt. Diese neue Regelung für Nebenbauten schafft hier Abhilfe.

§ 28 Abs. 2 (Ziffer 5.2 IVHB Anhang 1, „Fassadenhöhe“)

§ 31 Abs. 1

Da der Begriff "Anbauten" der IVHB (Ziffer 2.3 IVHB Anhang 1) nicht übernommen wird und die Regelung in der Praxis ohnehin entbehrlich ist, ist der bisherige zweite Satz zu streichen.

§ 33^{bis} Abs. 1 (neu) (Ziffer 7.3 IVHB Anhang 1)

§ 33^{bis} Abs. 2 (neu)

Der Abstand zur Bauzonengrenze war bislang beim Grenzabstand geregelt. Aufgrund der Definition in der IVHB (Ziffer 7.1 IVHB Anhang 1) ist dies nun nicht mehr möglich. Die abschliessende Aufzählung der Baulinienarten in § 40 Absatz 1 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) ist um den Begriff "Bauzonengrenzen" zu erweitern.

§ 33^{ter} (neu) (Ziffer 7.4 IVHB Anhang 1)

§ 34 (Ziffer 8.1 IVHB Anhang 1)

§§ 35 – 37^{ter} (vgl. Ziffern 8.2-8.5 IVHB Anhang 1)

Der Regierungsrat erachtet es nicht als opportun, die in der IVHB angebotenen Möglichkeiten einzuschränken. Er stellt deshalb alle Nutzungsziffern zur Verfügung und lässt so den Gemeinden bei der Nutzungsplanung die grösstmögliche Wahlfreiheit. Aus demselben Grund wird auch auf die subsidiäre gesetzliche Überbauungsziffer im bisherigen § 35 verzichtet.

Aufgrund der Änderungen bei den Nutzungsziffern sind auch zwei Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes an die neue Terminologie anzupassen: in § 29 Absatz 2 sind der Begriff "Ausnützungsziffern" durch "Nutzungsziffern" und der Begriff „Gebäudehöhen“ durch „Fassadenhöhen“ zu ersetzen, und § 131 Absatz 2 Buchstabe d) lautet neu: "die Geschossflächen-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffer;".

§ 36 Abs. 2

Der erheblich erklärte Auftrag Lang (A 095/2010), welcher die Überprüfung und allfällige Änderung der Baugesetzgebung im Hinblick auf die Förderung der Energie- und Baulandeffizienz sowie der Biodiversität verlangt, regt konkret an, dass für die Berechnung der Grünflächenziffer auch nicht begehbbare, begrünte Dachflächen zu berücksichtigen sind. Die Grünflächenziffer will nicht nur Natur im Siedlungsgebiet garantieren. Sie soll auch zur Siedlungs- und Wohnqualität beitragen durch Sicherung von Flächen als Freizeit-, Spiel- und Aufenthaltsorte. Nicht begehbbare Flächen werden hier deshalb nicht berücksichtigt. Dies entspricht der bisherigen Regelung, und die IVHB lässt auch keine andere Definition zu. Die Gemeinden können im Übrigen begrünte Dachflächen vorschreiben, diese dürfen bloss nicht an die Stelle entsprechender Bodenflächen treten.

§ 36 Abs. 3 (neu)

Diese Regelung verbleibt als einzige subsidiäre gesetzliche Bestimmung im Bereich der Nutzungsziffern.

§ 37^{bis} Abs. 2 (neu)

Der erheblich erklärte und im Wesentlichen eine Überprüfung der Baugesetzgebung fordernde Auftrag Felix Lang (A 095/2010) hat auch die Ausnützungsziffer im Visier. Dem Antrag auf grundsätzliche Infragestellung und eventuelle Abschaffung der bisherigen Ausnützungsziffer wird mit der vorliegenden Revision entsprochen. Den Gemeinden steht es im Rahmen der Ortsplanung frei, auf die neue Geschossflächenziffer zu verzichten. Ebenfalls können sie nicht nur maximale, sondern auch minimale Ziffern festlegen (Absatz 4). Der Regierungsrat erachtet es indessen nicht als zweckmässig, den Gemeinden hierzu verbindliche Vorgaben zu machen. Diese Zurückhaltung entspricht im Übrigen auch dem Bundesrecht, welches in Art. 2 Absatz 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) fordert, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf achten, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen.

§ 37^{bis} Abs. 3 (neu)

Das gewählte Mass entspricht der heutigen Praxis, gemäss welcher etwa bei der Frage der Belichtung von Wohnräumen die Bodenfläche mit einer lichten Höhe von weniger als 0,8 m ausser Acht gelassen wurde.

§ 38 (vgl. Ziffern 8.2-8.4 IVHB Anhang 1)

§ 38 Abs. 2

Der erforderliche Dienstbarkeitsvertrag kann auch hier mit einer aufschiebenden Bedingung sichergestellt werden (vgl. Ausführungen zu § 26 Abs. 1). Künftig soll nicht mehr die neue Nutzungsziffer angemerkt werden, sondern die Tatsache eines Nutzungstransports mit einem Hinweis auf den konkreten Dienstbarkeitsvertrag. So entfallen unerwünschte Berechnungen seitens der Baubehörden und Rundungsdifferenzen. Aus den Dienstbarkeitsverträgen gehen die transportierten Flächen hervor. Dies genügt allen Ansprüchen.

§ 39 Abs. 1, 3 und 4 (vgl. Ziffern 8.2-8.4 IVHB Anhang 1)

§ 39 Abs. 1

Das Wort "insbesondere" wurde eingefügt, um die bereits nach bisheriger Praxis nicht abschliessende Aufzählung von kommunalen Regelungsmöglichkeiten zu verdeutlichen.

§ 39 Abs. 3 (neu)

Der Bonus wird nicht - wie ursprünglich vom Kantonsrat gefordert - an ein bestimmtes, kurzfristig geltendes Label geknüpft, sondern generell an eine freiwillige Mehrleistung an Energieeffizienz gegenüber dem jeweils geltenden gesetzlichen Minimum. Eine Mehrleistung von 20% entspricht etwa dem heutigen Minergie-Standard, eine solche von 40% etwa dem Minergie-P-Standard. Auch auf diese Weise werden die erheblich erklärten Aufträge der Fraktion FDP.Die Liberalen (A 098/2010) und von Felix Lang (A 095/2010) erfüllt. Der Regierungsrat beantragt deshalb deren Abschreibung.

§ 39 Abs. 4 (neu)

Analog den bewährten Bereichen der bisherigen Ausnahmeregelung bei der Ausnützungsziffer werden die erwähnten Gebäude und Gebäudeteile auch im neuen Recht privilegiert. Die Definition des Begriffs "offen" entspricht jener der Baumassenziffer, § 37ter Absatz 3.

Mit der vorstehenden Auflistung von verglasten Balkonen wird der erheblich erklärte Auftrag Claude Belart (A 079/2010) umgesetzt. Der Regierungsrat beantragt hiermit deshalb die Abschreibung des Auftrags.

§ 39 Abs. 5 (neu)

Um ein allzu grosses Abweichen einzelner Bauvorhaben von der Grundnutzung und damit von einer quartiertypischen Bauweise zu vermeiden, ist eine Obergrenze der Summe aller Boni festzulegen. Unter diesen Aspekten erscheint ein Mass von 20% als angemessen.

§ 40 Abs. 1 (vgl. Ziffern 8.2-8.5 IVHB Anhang 1)

Wie beim Nutzungstransport (§ 38 Abs. 2) wird auf die Berechnung der geänderten Nutzungsziffern durch die Baubehörde verzichtet. Die Anmerkung der neuen Flächen reicht aus.

Die Praxis hat gezeigt, dass hinsichtlich der Grünflächenziffer bei der Parzellierung eine Lücke besteht. Da hier ein Nutzungstransport zudem nicht möglich ist, kann eine durch eine Parzellierung entstandene rechtswidrige Situation auch auf dem Weg eines Dienstbarkeitsvertrages nicht mehr geheilt werden. Diese Lücke wird nun geschlossen. Es gilt, eine Parzellierung zu verhindern, wenn sie zu einer Verletzung der Grünflächenziffer führt.

§ 41 Abs. 2

Den Begriff der Bruttogeschossfläche kennt die IVHB nicht. Er kann nicht einfach durch denjenigen der Geschossfläche ersetzt werden, da dies Gemeinden, welche die Geschossflächenziffer nicht verwenden, nicht dienlich wäre. Die gewählte allgemeine Formulierung lässt den Baubehörden im Einzelfall mehr Freiheit und ist sachgerechter.

§ 46 Abs. 1 (vgl. Ziffern 2.4 und 2.5 IVHB Anhang 1)

§ 48 Abs. 1

Um Verwechslungen mit den nicht identischen vorspringenden Gebäudeteilen gemäss § 21^{ter} Absatz 4 zu vermeiden, müssen die vorspringenden Bauteile in Titel und Text umbenannt werden.

§ 52 Abs. 2

Die Präzisierung dieser Bestimmung soll künftig Missverständnisse zur Art der Anhörung des zuständigen Kreisbauamtes durch die Baubehörden ausschliessen.

§ 57 Abs. 3 (Ziffer 5.4 IVHB Anhang 1)

§ 61

Diesem Paragraphen kommt neben dem eidgenössischen Umwelt- und Zivilrecht keinerlei selbständige Bedeutung mehr zu.

§ 62 Abs. 3 (neu)

Der bisherige dritte Satz von Absatz 1 wird zu einem selbständigen Absatz. Dadurch wird der geltenden Praxis Rechnung getragen, wonach schriftliche Zustimmungen eines Nachbarn nicht nur für Ausnahmen beim Böschungswinkel nach Absatz 1, sondern auch bei einer Stützmauer nach Absatz 2 bereits heute genügen.

Titel Abschnitt 3.13

Die Umbenennung dieses Abschnittes soll verdeutlichen, dass sich die betreffenden Regelungen nicht auf Natur- und Heimatschutzgebiete beschränken.

§§ 63 und 63^{bis} (neu)

Der bisherige § 63 wird zum besseren Verständnis systematisch entflochten und auf zwei Paragraphen aufgeteilt.

§ 63 Abs. 1

In den Nachtstunden trägt die bisher nicht erwähnte Beleuchtung wesentlich zur Gestaltung von Bauten und Aussenräumen bei.

§ 63^{bis} Abs. 2 (neu)

Die beispielhafte Aufzählung der kleineren Terrainvertiefungen entspricht der bisherigen Regelung bei Untergeschossen in § 17.

§ 63^{bis} Abs. 3 (neu) (vgl. Ziffern 1.1, 2.4, 2.5, 3.2, 6.1 und 6.2 IVHB Anhang 1)

Untergeschosse (§ 17) sollen sich auch von der Gestaltung her von Vollgeschossen unterscheiden. Im Gegensatz zu unterirdischen Bauten (§ 21^{bis} Absatz 2) und Unterniveaubauten (§ 21^{bis} Absatz 3) nimmt die Definition der Untergeschosse nicht auf das tiefer gelegte, sondern nur auf die Fassadenlinie und damit das massgebende Terrain Bezug. Untergeschosse dürften deshalb vollständig freigelegt werden. Eine Regelung unter dem Gesichtspunkt der Gestaltung ist deshalb nötig.

§ 64^{bis} Abs. 3

Gemäss einem Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts vom 12. Mai 1998 ist die Beschränkung auf öffentliche Anschlagstellen verfassungswidrig.

§ 64^{bis} Abs. 4

Die Richtlinien für Reklamen (RRB vom 28. Oktober 1996; BGS 733.61) haben sich in der Praxis in den letzten Jahren mehrfach als überholt und sogar in manchen Fällen als hinderlich erwiesen. Eine Revision der Richtlinien drängt sich indessen angesichts der in diesem Paragraphen festgehaltenen Grundsätze nicht auf. Diese genügen für die Anwendung in der Praxis. Aufgehoben werden deshalb sowohl der ausdrückliche Hinweis auf die Richtlinien in diesem Absatz als auch diese selbst.

§ 70 Abs. 2

Die neuen Definitionen und Messweisen, welche den Charakter einer Zone bestimmen und somit den Regelungsinhalt von Zonenbestimmungen betreffen, müssen von den Gemeinden im Rahmen der Revision der Zonenpläne und -reglemente umgesetzt werden. Dabei gilt es, die für jede Gemeinde richtigen Masse einzuführen. Diese Entscheide müssen in einem Planungsverfahren getroffen werden. Die neuen Begriffe der Nutzungsziffern, Untergeschosse, Dachausbauten und Attikageschosse, Gebäudelängen und -breiten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Höhenbegriffe dürfen deshalb erst mit der nächsten Ortsplanungsrevision in Kraft treten.

Andere Bestimmungen nehmen zwar ausdrücklich auf Begriffe Bezug, deren Inkrafttreten bis zur künftigen Ortsplanungsrevision aufgeschoben ist. Sie haben indessen keinen materiellen Einfluss auf den Zonencharakter und können deshalb bereits vor den Nutzungsplanrevisionen sinngemäss angewendet werden.

§ 70 Abs. 3

Um den Gemeinden einen Mehraufwand in Form einer zusätzlichen Ortsplanungsrevision zu ersparen, wird die Frist zur planerischen Umsetzung des neuen Rechts auf die nach § 10 Absatz 2 PBG maximal zulässigen 10 Jahre festgesetzt. Mit anderen Worten: Erst wenn die Zonenpläne ohnehin überprüft bzw. angepasst werden müssen, hat auch die Umsetzung der in Absatz 2 aufgeschobenen Bestimmungen zu erfolgen.

4. Auswirkungen

Die Teilrevision hat für die Gemeinden keinen unmittelbaren, zusätzlichen Regelungsbedarf zur Folge. Die neuen Begriffe und Messweisen über die Nutzungsziffern (§§ 34-37), die Untergeschosse (§ 17), Dachausbau und Attika (§ 17^{bis}), die Gebäudelänge (§ 21), die Grenz- und Gebäudeabstände (§§ 22-25 und 28) sowie die Höhenbegrenzungen (§§ 18-19), welche den Charakter der Zonen massgeblich bestimmen, kommen erst bei den ohnehin durchzuführenden nächsten

Ortsplanungsrevisionen zum Tragen. Bis dahin bleiben die bisherigen Nutzungspläne in Kraft. Die übrigen geänderten Bestimmungen sind mit ihrem Inkrafttreten unmittelbar anwendbar.

Die Revision verursacht also keine zusätzliche Runde an Ortsplanungsrevisionen. So entstehen für den Kanton und die Gemeinden mit dieser Teilrevision der KBV über den mit jeder Rechtsänderung verbundenen Mehraufwand hinaus keine nennenswerten weiteren Belastungen.

Durch das Festhalten an der bisherigen Kompetenzaufteilung zwischen Kanton und Gemeinden bleibt auch die Gemeindeautonomie durch die vorliegende Revision unangetastet.

5. Rechtliches

Die Änderung der Kantonalen Bauverordnung unterliegt gemäss Art. 36 Absatz 1 Buchstabe b) der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV; BGS 111.1) dem fakultativen Referendum.

Die sich als zwingende Folge dieser Teilrevision ergebenden Änderungen des Planungs- und Baugesetzes unterliegen nach Art. 35 Absatz 1 Buchstabe d) KV der obligatorischen Volksabstimmung, sofern sie der Kantonsrat mit weniger als zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder beschliesst, ansonsten gemäss Art. 36 Absatz 1 Buchstabe b) KV ebenfalls dem fakultativen Referendum.

6. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Christian Wanner
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement (2)
Bau- und Justizdepartement (2) (cs/br)
Amt für Raumplanung
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amt für Umwelt
Hochbauamt
Amt für Denkmalpflege und Archäologie
Finanzdepartement
Volkswirtschaftsdepartement
Departement für Bildung und Kultur
Departement des Innern
Kantonale Finanzkontrolle
Staatskanzlei (Eng, Stu, Rol)
Parlamentdienste
GS, BGS