

Regierungsratsbeschluss

vom 5. Juni 2012

Nr. 2012/1133

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) Kenntnisnahme vom Vernehmlassungsergebnis und weiteres Vorgehen

1. Erwägungen

Mit RRB Nr. 2011/2616 vom 13. Dezember 2011 hat der Regierungsrat den Entwurf zur Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) in erster Lesung beraten und beschlossen. Das Bau- und Justizdepartement ist ermächtigt und beauftragt worden, ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen. Die Vernehmlassungsfrist endete am 5. April 2012. Es haben sich nachstehende Organisationen am Vernehmlassungsverfahren beteiligt:

1.1 Eingereichte Vernehmlassungen

Eine Vernehmlassung eingereicht haben:

- baderpartner ag, Solothurn (1)
- Baumeisterverband des Kantons Solothurn (2)
- Bauverwalterkonferenz (3)
- CVP, Kanton Solothurn (4)
- FDP.Die Liberalen, Kanton Solothurn (5)
- Stadt Grenchen, Baudirektion (6)
- Stadt Grenchen, Stadtpräsidium (7)
- glp, Grünliberale Partei, Kanton Solothurn (8)
- Einwohnergemeinde Härkingen (9)
- kgv, Kantonal-Solothurnischer Gewerbeverband (10)
- Einwohnergemeinde Neuendorf (11)
- Obergericht des Kantons Solothurn (12)
- Einwohnergemeinde Oensingen (13)
- Einwohnergemeinde der Stadt Olten (14)
- Procap, Schweizerischer Invaliden-Verband (15)

- Solothurnischer Anwaltsverband (16)
- sia Sektion Solothurn (17)
- SOBV, Solothurnischer Bauernverband (18)
- Solothurner Heimatschutz (19)
- SP, Kanton Solothurn (20)
- SVP, Kanton Solothurn (21)
- Staatskanzlei (22)
- usic, Regionalgruppe Solothurn (23)
- VGS, Verband der Gemeindebeamten des Kantons Solothurn (24)
- VSEG, Verband Solothurner Einwohnergemeinden (25)
- Volkswirtschaftsdepartement (26)
- Einwohnergemeinde Wolfwil (27).

1.2 Verzicht auf eine Vernehmlassung

Auf eine Vernehmlassung ausdrücklich verzichtet haben:

- Departement für Bildung und Kultur
- OGG, Regionalverein Olten Gösgen Gäu
- Verband Solothurnischer Notare
- Verband Solothurner PsychologInnen.

2. Vernehmlassungsergebnis

2.1 Einleitende Bemerkungen

Die Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmer begrüsst die vorgelegte Teilrevision der Kantonalen Bauverordnung im Allgemeinen sowie die beabsichtigte Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Besonderen (4, 6, 7, 8, 12, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27).

Trotz grundsätzlicher positiver Aufnahme geht die Revision einzelnen Teilnehmern im Hinblick auf einen Abbau von Vorschriften nicht weit genug: die KBV sei zu wenig „ausgemistet“ worden und deshalb allzu „detailverliebt“, ein 20-seitiger Anhang mit Skizzen sei nötig, um die Materie verständlich zu machen (2, 5, 10). Es wird auch eine Totalrevision angeregt, damit in der ganzen Nordwestschweiz ein einheitliches Baurecht erreicht werden könne (21).

Eine kleine Minderheit steht der Vorlage ablehnend gegenüber, weil sie einen Mehraufwand für die Baubehörden bis zur Etablierung des neuen Rechts befürchtet, z.B. aufgrund des Ersatzes der Ausnützungsziffer durch neue Begriffe der IVHB (3, 13).

Die Hauptanliegen der Stellungnahmen werden im Folgenden bei den jeweiligen Verordnungsbestimmungen zusammengefasst dargestellt.

2.2 Stellungnahmen zu den einzelnen Bestimmungen

§ 2 Abs. 2

Die mit dem Ausschluss des gemeindeinternen Beschwerdewegs verbundene Bestrebung, die Baugesuchsverfahren zu beschleunigen, wird ausdrücklich befürwortet, selbst wenn mit der bisherigen Möglichkeit vereinzelt eventuell auch Beschwerden an den Kanton verhindert werden konnten (4, 16). Die einzige Gegnerin der Änderung erachtet die Machtkonzentration bei den Bauverwaltungen als zu gross (21).

§ 3 Abs. 3

Die Revisionsvorlage schlägt hier Ausnahmen von der Baugesuchspflicht in einer Hauptversion (entspricht dem erheblich erklärten Auftrag Peter Brügger, A 095/2008) und einer Variante vor.

Die Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmer befürwortet die Variante aufgrund der Ausdehnung der Ausnahmen auf alle Solaranlagen und erachtet die Präzisierung der Kategorien von historisch wertvollen Gebäuden als zweckmässig (2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 16, 17, 19, 23, 26). Es werden auch weitere Kriterien zur Abgrenzung der Baugesuchspflicht genannt, so etwa eine Aufbauhöhe der Solaranlage von 20 cm ab Dachhaut (3, 6, 13, 17) und aussenliegende Anlage-teile bei Luft-Wärmepumpen (3, 13). Andere Vernehmlasser regen an, zusätzlich pro Parzelle eine untergeordnete, eingeschossige Baute mit einer maximalen Grundfläche von 5 m² von der Bewilligungspflicht zu befreien, sofern keine nachbarlichen und öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden (3, 6, 9, 13), und von einer Flächenbegrenzung der Solaranlage abzusehen (26). Luft-Wärmepumpen von der Bewilligungspflicht auszunehmen, ist gemäss mehreren Stellungnahmen höchst problematisch bzw. unzulässig (6, 7, 12). Auch wird die Forderung aufgestellt, dass in jedem Fall irgendeine Anzeige an die Baubehörde vorzuschreiben sei, da ansonsten z.B. niemand kontrollieren könne, dass die betreffende Liegenschaft nicht unter Schutz stehe (4). Generell wird nahe gelegt, in jedem Fall bei umweltschonenden Energie- und Stromerzeugern eine möglichst einfache Bewilligungspraxis anzustreben (2, 10).

Einige Stellungnahmen machen sich für die Hauptversion stark, unter anderem mit dem Argument, energieerzeugende Anlagen maximal von hinderlichen Bauvorschriften zu befreien (5, 11, 18, 20). Auch hier wird zum Teil ausdrücklich beantragt, den Begriff „Sonnenkollektoren“ durch „Solaranlagen“ zu ersetzen (18, 20) und auf eine Flächenbegrenzung der Anlagen zu verzichten (20).

Da die Baubewilligungspflicht auf Bundesebene geregelt sei, wird in den Stellungnahmen auch die Auffassung vertreten, die vorgesehene kantonale Lockerung sei rechtswidrig, und es sei deshalb auf § 3 Abs. 3 ganz zu verzichten (7, 14, 24). Auch diese Teilnehmer wollen zwar alternative Energieanlagen fördern, nur solle dies nicht durch Aufhebung der Baugesuchspflicht geschehen.

§ 5 Abs. 1 lit. k

Hier wird einerseits gefordert, dass die Freiflächengestaltung - als für das Siedlungsbild genauso prägend wie Bauten - generell Teil des Baugesuchs sein soll (17). Andererseits sollen solche Angaben „ab“ (und nicht erst bei „mehr als“) 6 Wohnungen Pflicht sein, da die Gestaltung der Freiflächen ein wichtiger Bestandteil der Hindernisfreiheit sei und deshalb die Wohnungsanzahl mit jener für behindertengerechtes Bauen in § 143^{bis} Planungs- und Baugesetz (PBG) übereinstimmen sollte (15).

§ 5 Abs. 2

Die Möglichkeit der Baubehörde, ein Beleuchtungskonzept einzufordern, wird zur Vermeidung der Lichtverschmutzung ausdrücklich begrüsst (17). In den gefährdeten Gebieten gemäss den Gefahrenkarten soll der Baubehörde die Möglichkeit eingeräumt werden, vom Bauherrn einen Nachweis des Elementarschutzes für das Bauobjekt zu verlangen (26).

§ 6 Abs. 2

Ein Vernehmlasser verlangt, diesen Absatz ersatzlos zu streichen, da jede bauliche Veränderung Auswirkungen auf den Lebensraum hat und deshalb bewilligungspflichtig sein soll (17).

§ 8 Abs. 2

Hier sollte klar geregelt werden, wer das Bauvorhaben den Nachbarn zur Kenntnis zu bringen hat. Der letzte Satz sei deshalb mit dem Zusatz „durch den Gesuchsteller“ zu ergänzen (3, 6, 9, 13).

§ 14^{bis}

Die Schaffung der Rechtsgrundlage für Baugesuchsverfahren auf elektronischem Weg wird befürwortet in der Erwartung, dass die Einführung für die Gemeinden dereinst fakultativ sein wird (24, 25).

§ 16^{bis} Abs. 1

Nach Auffassung diverser Teilnehmer sollte beim massgebenden Terrain wie bisher auch auf „das tiefer gelegte Terrain“ abgestellt werden müssen, analog der Regelung bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten. Andernfalls könnten massive Terrainabgrabungen erfolgen, welche keinen Einfluss auf Geschossigkeit, Grenzabstand und Fassadenhöhe hätten (3, 6, 13, 17).

§ 16^{bis} Abs. 2

Diese Regelung sollte zur Klarstellung, wer für die Festlegung zuständig ist, mit dem Zusatz „durch die Baubehörde“ ergänzt werden (3, 6, 9, 13).

§ 17

Zur klaren Definition der Messweise wird eine Ergänzung beantragt, wonach das Hinausragen über die Fassadenlinie „vertikal“ zu messen ist (3, 6, 9, 13).

In verschiedenen Stellungnahmen wird die Meinung vertreten, das Untergeschoss müsse mehr über die Fassadenlinie hinausragen dürfen als 0,8 m, nämlich z.B. 1,0 m oder 1,2 m (4, 5, 11, 16, 23). Etwa bei Grundwasservorkommen (4) und in Gebieten mit Hochwassergefährdung (23) reiche das vorgesehene Mass nicht aus. Gegenüber der heutigen Regelung würde das bedeuten, dass ein Neubau mit ausgeglichenen Höhenverhältnissen um 0,7 m tiefer gesetzt werden müsste, was mit zusätzlichen Böschungen und Stützmauern sowie Mehrkosten für den Bauherrn verbunden wäre (5). Die massive Verschärfung der Sockelgeschossregelung würde am Hang Untergeschosse faktisch verunmöglichen, dies umso mehr, als offenbar bewusst auf eine Regelung für Garageneinfahrten, Hauszugänge etc., verzichtet werde (16).

Demgegenüber wird diese Änderung auch ausdrücklich gutgeheissen, lasse sie doch insbesondere in Hanglagen mehr Handlungsspielraum und Gestaltungsfreiheit zu (17).

§ 17^{bis} Abs. 1

Die Kniestockhöhe sollte wie in unseren Nachbarkantonen auf 1,2 m heraufgesetzt werden. Die Dachgeschosse würden bei der Geschossflächenziffer eingerechnet. Das vorgeschlagene Mass von 0,8 m verunmögliche es, den Dachstock sinnvoll zu nutzen. Bei einer verbleibenden Wandhöhe im Innern des Raumes von 40 cm könne z.B. nicht einmal ein Bett an die Wand gestellt werden. Massgebend sei schlussendlich ohnehin die vorgegebene Fassadenhöhe (2, 5, 10).

§ 17^{bis} Abs. 1^{bis}

Die neue Definition der Kniestockhöhe wird sehr begrüsst. Die frühere Regelung, wonach die Schnittlinie der Fassadenflucht oberhalb der Ziegellinie gemessen worden sei, habe viele sinnvolle Wärmeisolationsprojekte zwischen Dachkonstruktion und Ziegel verhindert (16).

§ 17^{ter}

Von diversen Vernehmlassungsteilnehmern wird die Definition der Attikageschosse als ungenügend bezeichnet (3, 9, 12, 13, 17). Beispielsweise wird eine Ergänzung angeregt, wonach Attikageschosse „teilweise zurückspringende“ Geschosse „mit einer maximalen Dachneigung von 5°“ seien, welche „die darunterliegenden Geschosse nicht überragen“ dürften (3, 9, 13). Es sei nicht festgelegt, ob Attikageschosse nur als Flachdachgeschosse erlaubt seien und ob auch mehrere Attikageschosse zulässig seien (12). Eine klarere Definition sei etwa: „Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche, teilweise zurückspringende Geschosse. Die Fläche des Attikageschosses beträgt maximal 2/3 der GFZ des darunterliegenden Vollgeschosses. Das Dach des Attikageschosses ist flach oder schwach geneigt (max. 15°)“ (17).

§ 18 Abs. 1

In einer Stellungnahme wird angeregt, die maximal zulässigen Fassadenhöhen heraufzusetzen, z.B. um 0,30 bis 0,50 m pro Geschoss oder allenfalls die Mehrhöhe für Attikageschosse (in Absatz 3) auf 3,00 m statt 1,50 m. Neue Vorschriften, etwa über die Schalldämmung (Trittschall) oder die Dämmstärken bei Minergiestandards, bewirkten, dass die in der Vorlage definierten Fassadenhöhen praktisch vollständig beansprucht würden. Besonderen topographischen Verhältnissen oder Komfortwünschen nach einer Vergrösserung der minimalen Raumhöhen von 2,40 m könne kaum mehr Rechnung getragen werden. Bei Gebäuden mit Dienstleistungsnutzungen würde diese Problematik noch verstärkt (1).

Den Gemeinden sollte ermöglicht werden, in ihren Zonenreglementen nicht nur „geringere“, sondern generell „andere“ maximale Fassadenhöhen festzulegen, um insbesondere speziellen Situationen in Hanglagen besser begegnen zu können (17).

§ 19

Der zweite Satz soll nur „für Wohnbauten in der Wohnzone“ gelten, da die Bestimmung sonst bei Industrie- und Gewerbebauten zu erheblichem Mehrvolumen führen könne, welches nicht nutzbar sei. Zudem seien unterschiedliche Fassadenhöhen in Arbeits- und Gewerbebezonen weniger störend als in Wohnzonen (3, 6, 9, 13).

Andererseits wird die revidierte Fassung ausdrücklich unterstützt (17, 18).

§ 21^{bis} Abs. 3

In einigen Vernehmlassungen wird beantragt, dass Unterniveaubauten nicht bloss 0,5 m, sondern 0,8 m über das massgebende respektive tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen. Damit

würde das Mass mit jenem bei den Untergeschossen übereinstimmen. Gleichzeitig wären damit z.B. eine natürliche Belichtung und Belüftung einer Einstellhalle möglich (3, 6, 13, 17).

§ 22 Abs. 1

Hier wird eine zusätzliche Bestimmung angeregt, wonach bei bestehenden Bauten für energetische Sanierungen mit einer wärmegeämmten Fassade der Grenzabstand um die aufgebrachte Isolationsstärke unterschritten werden dürfe. Andernfalls wären wünschbare Sanierungen bei Gebäuden, welche auf den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand gestellt worden seien, nicht möglich (5, 8).

§ 22 Abs. 2

Die Präzisierung „wenn der Rücksprung von der Fassadenflucht weniger als 2,00 m beträgt“ (statt „Fassade ohne Rücksprung“) soll verhindern, dass ein Rücksprung von bloss 1 cm genügt, um das Attika nicht anrechnen zu müssen (3, 6, 13, 17).

§ 22 Abs. 3

Der Anspruch des Nachbarn auf einen minimalen Grenzabstand sollte nicht generell durch einen Bonus von 1,20 m geschmälert werden. Vorspringende Bauteile mit einer Ausladung von maximal 1,20 m würden als geringfügig gelten und seien deshalb vernachlässigbar. Weiter vorspringende Bauteile müssten dagegen „mit dem gesamten Mass der Ausladung“ berücksichtigt werden. Nur dies entspreche auch der Regelung bei der Fassadenflucht (§ 21^{ter} Abs. 4) (3, 6, 13).

§ 24 Abs. 2

Mehrere Vernehmlassungsteilnehmer regen an, freitragende Vordächer nicht an den Immissionsabstand von 10 m gegenüber einer anderen Zone anzurechnen. Ein Gewerbebau hätte sonst keine Möglichkeit, seine Tore und Einfahrten gegen das Wetter zu schützen (2, 5, 10).

Andere empfehlen eine Präzisierung nach der bisherigen Praxis, wonach der Immissionsabstand von 10 m nicht gegenüber jeder anderen Zone, sondern nur gegenüber einer empfindlicheren [etwa einer „Wohnzone“ (16) oder einer Zone mit einer unterschiedlichen Lärmempfindlichkeitsstufe (17)] gelten solle.

§ 26 Abs. 1

Die revidierte Fassung mit der zusätzlichen Möglichkeit, die Baubewilligung unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass die entsprechende Dienstbarkeit bei Baubeginn im Grundbuch eingetragen ist, findet ausdrückliche Zustimmung (16).

§ 28 Abs. 1

Aus Sicht diverser Vernehmlasser fehlt hier der frühere Zusatz: „Er entspricht der Summe der Grenzabstände“ (3, 6, 9, 13, 16).

§ 28 Abs. 1^{bis}

Diese neue Bestimmung wird sehr begrüsst (16).

§§ 34 – 37^{ter}

In der Revisionsvorlage wird den Gemeinden die gesamte Auswahl an Nutzungsziffern der IVHB (Überbauungsziffer, Grünflächenziffer, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer) zur Verfügung

gestellt. Es ist den Gemeinden überlassen, sich für eine oder mehrere dieser Ziffern zu entscheiden. Diese grösstmögliche kommunale Planungsautonomie wird mehrfach befürwortet (4, 18, 24, 25). Auch die einzige verbleibende subsidiäre gesetzliche Bestimmung im Bereich der Nutzungsziffern, die Grünflächenziffer von mindestens 0,40 in Wohnzonen (§ 36 Abs. 3), wird als gerechtfertigt bezeichnet (4). Es sei wichtig, dass die Gemeinden selber bestimmen könnten, welche Nutzungsziffern sie festlegen wollen und welche nicht (24).

Für eine Minderheit ist das Angebot unnötig gross. Die Einführung der Baumassenziffer sei unnötig. Die Nutzung sei durch maximal eine Ziffer zu definieren. Zudem sei in Betracht zu ziehen, die Ausnutzungsziffer ganz abzuschaffen, also auch nicht durch eine Geschossflächen- oder Baumassenziffer zu ersetzen. Die Nutzung eines Grundstücks könne mit Gebäude- und Grenzabständen, Gebäudelängen, -breiten und -höhen sowie mit Grünflächen- und Überbauungsziffern genügend geregelt und eingegrenzt werden (8). Die grosse Wahlfreiheit stelle an die Gemeinden sehr hohe Anforderungen. Die Vielzahl an Möglichkeiten diene auch der innerkantonalen Harmonisierung nicht. Allenfalls könne die Baumassenziffer auf die Gewerbe- und Industriezone beschränkt werden (16).

§ 34 Abs. 3

In verschiedenen Stellungnahmen wird zur Klarstellung und Beibehaltung der bisherigen Praxis bei der „Grund-, Grob- und Feinerschliessung“ angeregt, das Wort „öffentlichen“ voranzustellen. Nicht parzellierte, private Erschliessungen sollen wie bisher angerechnet werden können (3, 6, 13, 16, 24).

§ 36 Abs. 2

Es sollen nicht nur Abstell-, sondern auch „Verkehrs“-flächen von der anrechenbaren Grünfläche ausgenommen werden. Andernfalls könnten nicht versiegelte Parkplatzzufahrten an die Grünfläche angerechnet werden (3, 6, 13).

Einzelne Änderungsvorschläge betreffen die Nicht- oder bloss teilweise Anrechenbarkeit von Steingärten (8), die Ergänzung der Definition um den Begriff „sickerfähig“ unter gleichzeitiger Streichung der „Abstellflächen“ als Ausnahmen (9), die Aufnahme der Möglichkeit eines Baumäquivalents (16), die zusätzliche Anrechenbarkeit von nicht begehbaren Grünflächen (18) sowie eine Erweiterung der anrechenbaren Materialisierung, z.B. um Sickerbetonsteine (21).

§ 37^{bis}

Mehrere Teilnehmer fordern, dass die Gemeinden verpflichtet werden müssten, zwischen einer unterirdischen und einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZ) zu unterscheiden. Andernfalls könne es geschehen, dass möglichst wenig GFZ unterirdisch errichtet werde. Dies gelte auch für Einstellhallen und dergleichen, sodass solche Bauten oberirdisch erstellt würden. Eine einheitliche, visuell erfassbare Dichte innerhalb eines Quartiers könne so fast nicht mehr erreicht werden (3, 6, 13, 17).

Eine Vernehmlasserin beantragt, die Geschossflächenziffer zur Vermeidung einer Überreglementierung insgesamt zu löschen. Grünflächenziffer, Grenzabstände und Höhenbestimmungen würden genügen (21).

§ 37^{bis} Abs. 3

Analog der Regelung bei § 17^{bis} Abs. 1 wird auch bei der lichten Höhe beantragt, das Mass bei 1,2 m festzulegen (2, 5, 10).

§ 37^{bis} Abs. 4

Ein Vernehmlassungsteilnehmer würde es als zweckmässig erachten, wenn der Kanton den Gemeinden verbindliche Vorgaben für eine minimale Ausnützung des Baulandes machen würde. Die blosse Möglichkeit, minimale Geschossflächenziffern festzulegen, reiche nicht aus. Zumindest werde erwartet, dass der Kanton bei den Planungshilfen für die Gemeinden entsprechende Hinweise bzw. Vorgaben mache (18).

§ 37^{ter}

In einer Stellungnahme wird vorgeschlagen, den ganzen Paragraphen zur Baumassenziffer zu vereinfachen. Er sollte wie folgt lauten: „Das Bauvolumen wird bestimmt durch die Grösse des Baufeldes und der mittleren Gesamthöhe vom Baufeldschwerpunkt und der jeweiligen Seitenhalbierenden (bei Radien wird die Höhe auf der hälftigen Sehnenlänge < 10 m oder Pfeilhöhen von < 1.00 m gemessen)“ (21).

§ 38

Es wird angeregt, den Nutzungstransport auch bei der Grünflächenziffer (GZ) zuzulassen. Von der Quartierscheinung her könne auch ein Transport der GZ sinnvoll sein (16).

§ 38 Abs. 2

Verantwortlich für die Anmerkung des Nutzungstransports im Grundbuch solle nicht die Baubehörde sein, sondern „der Gesuchsteller“ (3, 13) oder „der Grundeigentümer“ (6). Es solle klar sein, wer Auftraggeber und damit zahlungspflichtig sei.

§ 39

Es wird begrüsst, dass die Revisionsvorlage dem Anliegen, einen Nutzungsbonus für energetisch besonders gute Gebäude zu gewähren, entspreche und auch die verglasten Balkone aus dem Auftrag Belart einbeziehe. Zu hinterfragen sei indessen die Begrenzung aller Boni auf 20% (5). In einer Stellungnahme wird der gänzliche Verzicht auf eine Gesamtbonusbeschränkung beantragt, da es städtebauliche Situationen gebe, wo eine zusätzliche Nutzung von mehr als 20% über der Grundnutzung möglich sein sollte. Voraussetzung für die Gewährung eines Bonus sei aber die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes (17). Um einen grösseren Anreiz für einen Bauherrn zu schaffen, zukunftsgerichtet zu bauen, sollte die Obergrenze der Summe aller Boni auf einen Drittel festgelegt werden (18).

In einzelnen Stellungnahmen werden aus energie- und sozialpolitischen Gründen und zur Förderung verschiedener Nutzungen und Verhaltensweisen zusätzliche Boni beantragt: für Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, für technische Räume, grössere Boni für die energetische Sanierung von älteren Gebäuden (8), Bonus von 5% für Gebäude, deren Nutzung zu mindestens 70% aus altersgerechten Wohnungen gemäss Standard „Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten“ des Bundesamtes für Wohnungswesen besteht (15), Bonus von 15% ab einer Verbesserung der Energieeffizienz von 100% (bei Null- oder Plusenergiehäusern) (20).

§ 40

Um klarzustellen, wer zahlungspflichtig sei, solle nicht die Baubehörde, sondern der „Gesuchsteller“ die Anmerkung im Grundbuch veranlassen (3, 13), oder die Baubehörde habe dies „auf Kosten der Grundeigentümer“ zu tun (6).

§ 41 Abs. 2

Damit der auslegungsbedürftige Begriff der angemessenen Grösse vermieden werden könne, schlägt ein Teilnehmer folgende Regelung vor: „Die Spielflächen müssen mindestens 20% der HNF der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern, im Minimum aber 100 m² ausmachen“ (17).

§ 46 Abs. 1

Aus städtebaulichen Gründen könne der Strassenabstand keine fixe Grösse sein. Er müsse der jeweiligen Situation angepasst werden können. Deshalb sei von einer generellen gesetzlichen Regelung der Strassenabstände abzusehen. Diese seien vielmehr überall im kommunalen Erschliessungsplan nach städtebaulicher Leseart festzulegen. Die Verkehrssicherheit sei dabei natürlich zu berücksichtigen (17).

§ 57 Abs. 2 lit. b

Der antiquierte Begriff „Dachkammern“ sei nicht klar definiert. Eigentliche Dachkammern, d.h. einfache, unbeheizte Räume ohne sanitäre Einrichtungen im Dachgeschoss, würden ohnehin nicht mehr erstellt. Diese Sonderregelung sei deshalb zu streichen (3, 6, 13).

Eine Vernehmlassungsteilnehmerin wünscht die zusätzliche Festlegung einer absoluten lichten Mindestfensterfläche. Diese solle im Regelfall 0,60 m² betragen (9).

§ 58

Dieser bisher von der Revisionsvorlage nicht betroffene Paragraf sei ebenfalls zu revidieren. Schon beim „Wording“ habe eine Wandlung stattgefunden, welcher hier - wie auch beim entsprechenden § 143^{bis} des Planungs- und Baugesetzes - Rechnung zu tragen sei. So habe der Titel der betreffenden Norm SIA 500 (unter der Nummer SN 521 500) von „Behindertengerechtes Bauen“ zu „Hindernisfreie Bauten“ gewechselt. Dies verdeutliche den wesentlichen Schritt weg von Sonderlösungen für Menschen mit Behinderung und hin zum Bekenntnis für eine weitgehend hindernisfreie gebaute Umwelt für Alle, seien es nun Erwachsene, Kinder, Eltern mit Kinderwagen, Personen, die Gepäckstücke oder unhandliche Gegenstände mitführten, ältere Menschen oder solche mit Behinderung. Der Beizug der zuständigen Fachstelle nach Absatz 3 habe zudem aufgrund der erhöhten Bedeutung des Themas „in der Regel“ und nicht bloss fakultativ zu geschehen (15).

§ 62

In der Praxis führe diese Regelung insbesondere bei Einstellhallenabfahrten häufig zu Diskussionen. Eventuell könne man Stützmauern zu den Rampen deshalb von der 0,50 m-Regel ausnehmen (16).

§ 63^{bis} Abs. 2 und 3

Mehrere Teilnehmer regen hier an, den Hinweis auf Licht- und Lüftungsschächte in Absatz 2 fallen zu lassen oder aber ihn in Absatz 3 ebenfalls aufzuführen. Andernfalls würden Licht- und Lüftungsschächte erstellt werden können, ohne dass diese an den Drittel der Fassadenlänge respektive die maximalen 6 m angerechnet werden müssten. Ganze Untergeschosse würden so über „Bärengräben“ belichtet und bewohnbar gemacht (3, 6, 13, 17).

§ 64 Abs. 2

An den 1/7 der Dachfläche nicht angerechnet werden sollten nach Meinung einer Teilnehmerin Dachaufbauten oder Dachfenster, die von der SGV zu Rettungszwecken vorgeschrieben würden (11).

§ 64^{bis} Abs. 3

Diese Bestimmung sollte im Interesse des Ortsbildschutzes beibehalten werden, wobei eine für das ganze Kantonsgebiet geltende verfassungskonforme Regelung zu finden sei (17, 19).

§ 70 Abs. 2

Die Aufzählung der bis zur Zonenplanrevision in Kraft bleibenden Bestimmungen wird in einzelnen Stellungnahmen als unklar und unvollständig bezeichnet. Z.B. würden auch in § 5 Abs. 1 lit. h und k die bisherigen Nutzungsziffern auftauchen, weshalb diesbezüglich eine Ergänzung nötig sei. Dies träfe auch auf die heutigen Anhänge I – III zu. Schliesslich würden auch die nötigen Übergangsbestimmungen im Planungs- und Baugesetz fehlen (6, 7, 14).

§ 70 Abs. 3

Es wird grundsätzlich begrüsst, dass den Gemeinden mit dem gemäss § 10 Abs. 2 PBG maximalen Planungshorizont von 10 Jahren genügend Zeit eingeräumt werde, die Planungsinstrumente umzusetzen. So könnten die nötigen Anpassungen im Rahmen der sowieso durchzuführenden Zonenplanrevisionen vorgenommen werden (4, 25).

Unter gewissen Voraussetzungen könne hingegen die starre Frist von höchstens 10 Jahren auch zu kurz sein. Es wird deshalb eine Ergänzung vorgeschlagen, wonach diese Frist „aus wichtigen Gründen um höchstens 5 Jahre überschritten werden“ dürfe (7, 14).

Ein Teilnehmer empfiehlt, dass Gemeinden, bei welchen die Genehmigung der letzten Ortsplanung über 10 Jahr alt sei, ihre Zonenpläne und –reglemente innert 5 Jahren dem neuen Recht anpassen müssten (17).

Anhang I

Ein Vernehmlasser bemerkt, dass die Skizzen im Vergleich mit den bisherigen bezüglich Verständlichkeit eher zu einer Verschlechterung führten (24). In einer anderen Stellungnahme werden die Skizzen und Figuren ausdrücklich begrüsst (27).

Anhang I, Figur 2

Diese Skizze sollte verständlicher gemacht werden, indem die Flächen oberhalb und unterhalb der Hilfslinie für das Durchschnittsmass so schraffiert würden, dass sofort ersichtlich werde, dass die Flächen- bzw. das Volumen ober- und unterhalb der Durchschnittslinie gleich gross seien (3, 13).

Anhang III

Zwei Vernehmlassungsteilnehmer vertreten die Auffassung, dass die Richtwerte für Abstellplätze bei Wohnnutzungen angehoben werden sollten (11, 27).

2.3 Weiteres Vorgehen

Das Ergebnis der Vernehmlassung erlaubt es, die Arbeiten weiterzuführen, unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anliegen und Vorschläge. Das Bau- und Justizdepartement ist zu beauftragen, Botschaft und Entwurf an den Kantonsrat auszuarbeiten.

3. **Beschluss**

- 3.1 Von den eingegangenen Stellungnahmen wird Kenntnis genommen. Der Regierungsrat dankt allen Personen und Organisationen, die sich am Vernehmlassungsverfahren beteiligt haben.
- 3.2 Das Bau- und Justizdepartement wird beauftragt, Botschaft und Entwurf an den Kantonsrat auszuarbeiten.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Regierungsrat (6)
Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs/br) (2)
Aktuarin UMBAWIKO
Personen und Organisationen, die sich am Vernehmlassungsverfahren beteiligt haben (27; Versand durch Bau- und Justizdepartement)