

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV)

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 3. Juli 2012, RRB Nr. 2012/1517

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	6
4. Auswirkungen	18
5. Rechtliches	18
6. Antrag.....	18

Beilagen

Beschlussesentwurf 1
 Beschlussesentwurf 2
 Anhang I (Skizzen)
 Anhang II (Grenz- und Gebäudeabstände)
 Anhang III (Richtwerte für Abstellplätze)
 Anhang IV (Hinweise auf andere Gesetze)
 Synopse Kantonale Bauverordnung
 Synopse 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), welcher der Kanton Solothurn per 1. Juli 2012 beigetreten ist (RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012), ins kantonale Recht eingebaut werden. Schliesslich erfolgen weitere Änderungen aufgrund von Erfahrungen aus der langjährigen Praxis.

Die vom Regierungsrat für die Revision eingesetzte Arbeitsgruppe (RRB Nr. 2011/749 vom 5. April 2011) 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 sowie das grösstmögliche Mass an Gemeindeautonomie zu gewähren.

In materieller Hinsicht kann als wesentlichster Bereich dieser Teilrevision der KBV die Reform der Nutzungsziffern angesehen werden. Die heute verbreitet verwendeten Ausnützungsziffern 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), welcher der Kanton Solothurn per 1. Juli 2012 beigetreten ist (RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012).

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 Felix Lang (Grüne, Stüsslingen) vom 23. Juni 2010: Energie-, Baulandeffizienz und Biodiversität fördern statt beschränken (A 095/2010);
- Auftrag Fraktion FDP.Die Liberalen vom 23. Juni 2010: Ausnützungsbonus für Bauten in Minergie und Minergie P (A 098/2010).

2. Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens

Über die Vorlage wurde vom 13. Dezember 2011 bis 5. April 2012 ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt. Es haben sich insgesamt 27 Vernehmlasser daran beteiligt, nämlich: 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).

Das Ergebnis der Vernehmlassung ist im öffentlichen Regierungsratsbeschluss vom 5. Juni 2012 (RRB Nr. 2012/1133) detailliert dargestellt und kann kurz wie folgt zusammengefasst werden:

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 grundsätzlich positiver Aufnahme geht die Revision einzelnen Teilnehmern im Hinblick auf einen Abbau von Vorschriften nicht weit genug (2, 5, 10, 21). Eine kleine Minderheit steht der Vorlage ablehnend gegenüber, weil sie einen Mehraufwand für die Baubehörden bis zur Etablierung des neuen Rechts befürchtet (3, 13).

Schliesslich werden zahlreiche Anliegen und Änderungsvorschläge zu einzelnen Bestimmungen vorgebracht. Soweit sie die zwingenden Begriffe und Messweisen sowie Skizzen der IVHB betreffen, welcher der Kanton Solothurn per 1. Juli 2012 beigetreten ist (RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012), können sie aufgrund des übergeordneten Konkordatsrechts bei dieser Umsetzung ins kantonale Recht nicht berücksichtigt werden. Die übrigen Anregungen werden, entsprechend dem Vernehmlassungsergebnis und soweit sie als sinnvoll und zweckmässig erachtet werden, aufgenommen, wie aus der folgenden Erläuterung einzelner Verordnungsbestimmungen sowie den Beschlussesentwürfen hervorgeht.

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 (Verweis auf betreffende Ziffern in Anhang 1 bzw. Skizzen in Anhang 2 der IVHB) 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 Baugesuchsverfahren 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)

Die Hauptversion von Absatz 3 setzt den erheblich erklärten Auftrag Peter Brügger (A 095/2008) inhaltlich unverändert und somit vollumfänglich 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 öffentlichrechtlichen oder zivilrechtlichen Streitigkeiten zwischen Nachbarn führen, welche insbesondere für die Bauherrschaften weitaus nachteiliger sind als ein vorgängiges Baubewilligungsverfahren. So kann eine Folge etwa sein, dass ein Bauherr seine bereits erstellte Anlage nachträglich verschieben oder aufwendig umgestalten muss.

Der Regierungsrat nimmt in der vorgeschlagenen Variante, welche in der Vernehmlassung breite Zustimmung fand, 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. Eine weitere Aufweichung der Baugesuchspflicht erachtet der Regierungsrat indes als nicht mehr verantwortbar. 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 Ausnahmenkatalog der regierungsrätlichen Variante.

Der Regierungsrat legt Wert auf die Feststellung, dass auch ihm die Förderung der erneuerbaren Energien ein wichtiges Anliegen ist, nur soll dies nicht durch eine weitere Lockerung der Baugesuchspflicht, sondern durch eine grösstmögliche Verfahrensvereinfachung im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten und durch eine grosszügige Bewilligungspraxis geschehen.

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

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

Wir erachten es nach wie vor als richtig, dass Angaben zur Freiflächengestaltung nicht Bestandteil jedes Baugesuchs sein sollen, sondern nur bei grösseren Vorhaben unerlässlich sind. Zudem steht es den Baubehörden frei, nach § 5 Abs. 2 bei Bedarf auch bei kleineren Bauvorhaben zusätzliche „Ausführungs- und Detailpläne“ einzufordern. Hingegen kommt der Gestaltung der Freiflächen gerade auch unter dem Aspekt der Hindernisfreiheit besondere Bedeutung zu, weshalb die Wohnungsanzahl mit jener für hindernisfreies Bauen in § 143^{bis} Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) und § 58 Abs. 1 KBV in Übereinstimmung gebracht wird. Somit sind die entsprechenden Angaben „ab“ (und nicht erst bei „mehr als“) 6 Wohnungen zwingend Inhalt des Baugesuchs.

§ 5 Abs. 1 lit. l

Hier erfolgt die Anpassung an die aktuelle Terminologie.

§ 5 Abs. 1 lit. m

Das „hindernisfreie Bauen“ entspricht der neuen Terminologie gemäss einschlägiger SIA-Norm (SN 521 500, Ausgabe 2009).

§ 5 Abs. 2

Die bei den möglichen zusätzlichen Unterlagen ergänzten Beleuchtungskonzepte und der Nachweis über den Elementarschutz setzen die Baubehörden in die Lage, eine fallweise Beurteilung der zunehmenden Lichtemissionen und der vorgesehenen Gefahrenabwehr in besonders

gefährdeten Gebieten nach den Gefahrenkarten vorzunehmen. Hingegen kann der „Nachweis über erleichterte Zugänglichkeit und Benutzbarkeit für Gehbehinderte im Sinne des § 143 Absatz 4 PBG“ gestrichen werden, da § 143 Abs. 4 PBG längst aufgehoben worden und die entsprechende Vorschrift in § 5 Abs. 1 lit. m separat aufgeführt ist.

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

§ 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. Für die Korrektheit des Baugesuchsverfahrens ist die Baubehörde verantwortlich. Dies gilt auch für die individuelle Anhörung betroffener Nachbarn. Ob die Baubehörde das Bauvorhaben den Nachbarn selbst zur Kenntnis bringt oder dies den Bauherrn tun lässt, ist unerheblich. Die Kontrolle bleibt jedenfalls bei der Baubehörde. Falls ein Bauherr bei der individuellen Anhörung der Nachbarn nicht mitwirken will, bleibt der Baubehörde jedenfalls die Möglichkeit der Publikation nach § 8 Abs. 1.

§ 10

Die Jahresfrist für das Erlöschen einer Baubewilligung beginnt neu ab Rechtskraft des Entscheids zu laufen. Bisher 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)

Gesamtschweizerisch 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 (Anhang 1, Ziffer 6.1 IVHB, „Vollgeschosse“)

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

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

§ 16^{bis} Abs. 1 (neu)

Das massgebende Terrain ist neu „der natürlich gewachsene Geländeverlauf“ (Anhang 1, Ziffer 1.1 IVHB). Dieser entspricht weitgehend dem heutigen „gewachsenen Terrain“, weshalb die diesbezügliche Praxis der solothurnischen Verwaltungs- und Gerichtsbehörden grundsätzlich wird beibehalten werden können. Der neue Begriff lässt aber ein allfälliges tiefer gelegtes Terrain ausser Acht, was in verschiedener Hinsicht, etwa bei der Berechnung der Geschoszahl oder der Fassadenhöhe, im Vergleich zum bisherigen Recht bedeutsam ist. Die Definition nach Konkordatsrecht darf nicht verändert werden. Um dennoch massive Terrainabgrabungen auch inskünftig auszuschliessen, wurde § 63^{bis} Abs. 2 und 3 erlassen, welcher auf die Erscheinung der Gebäude abstellt und aus diesem Grund im Bereich der Fassaden nur kleinere Terrainverände-

rungen zulässt, im Wesentlichen analog den heutigen Regelungen und der entsprechenden Praxis zu den Untergeschossen (§ 17) und der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 4).

§ 16^{bis} Abs. 2 (neu)

Die abweichende Festlegung des massgebenden Terrains aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen erfolgt entsprechend dem jeweiligen Verfahren durch den Gemeinderat oder die Baubehörde. Auch das so festgelegte Terrain ist dann für das gesamte Bauvorhaben massgebend, also etwa auch für die zulässigen Terrainveränderungen nach § 63^{bis} Abs. 1.

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

§ 17 (vgl. Anhang 1, Ziffer 6.2 IVHB)

Das zulässige vertikale 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 wurde so gewählt, dass es in Hanglagen ungefähr der bisherigen Regelung (maximal 1,5 m) entspricht. Ein Neubau kann hier also etwa in der gleichen Höhenlage erstellt werden wie bisher. In der Ebene (heute maximal 1,2 m) 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. In Gebieten mit Hochwassergefährdung oder bei Grundwasservorkommen beispielsweise kann das massgebende Terrain zudem gemäss § 16^{bis} Abs. 2 abweichend festgelegt werden, um der Besonderheit der konkreten Situation Rechnung zu tragen. Schliesslich sind kleinere Terrainvertiefungen, wie Garageneinfahrten oder einzelne Hauseingänge, gemäss § 63^{bis} Abs. 2 und 3 von dieser Beschränkung ausgenommen.

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

Die Kniestockhöhe darf bei Dachgeschossen 0,8 m nicht überschreiten. Dachgeschosse werden nicht an die Geschosshöhe angerechnet und sind insofern privilegiert. Sie sollen sich deshalb auch gestalterisch von den Vollgeschossen unterscheiden. Die mit dem gewählten Mass verbundene Einschränkung der Nutzfläche erachten wir als zumutbar. Die neue Messweise (Oberkante Dachkonstruktion) bringt gegenüber der bisherigen Regelung der Kniewände (Oberkante der fertigen Dachfläche) schon aufgrund einer nicht mehr zu berücksichtigenden Isolation einen „Gewinn“ von ca. 0,3 m. Von einer Vergrösserung der Kniestockhöhe, z.B. auf 1,2 m, ist sodann auch abzugehen, da sich bei einer solchen Lösung die Erscheinung eines Dachgeschosses jener der Vollgeschosse derart annähern würde, dass die Privilegierung bei der Geschosshöhe nicht mehr gerechtfertigt wäre. Dies gilt umso mehr, als eine Kniestockhöhe von 1,2 m bereits den Einbau von traufseitigen Fenstern erlaubt, was bei einem Durchschnittsbetrachter erst recht den Eindruck eines (weiteren) Vollgeschosses erweckt.

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

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

Die Masse der jeweils erforderlichen Rücksprünge bei Attikageschossen entsprechen der heutigen Praxis der Baubehörden. Die von der IVHB (Anhänge 1 und 2, Ziffer 6.4) stammende Definition stimmt mit der bisherigen Praxis im Kanton Solothurn überein (z.B. nur Flachdächer, pro Gebäude maximal ein Attikageschoss, kein Übertreten des Attikas gegenüber den unterliegenden Geschossen). Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Baubehörden an der bisherigen Anwendung der Regeln bei Attikageschossen auch in Zukunft werden festhalten können.

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

§ 18 Abs. 1

Die gegenüber der heutigen Gebäudehöhe (bis Oberkante der fertigen Dachfläche) geänderte Messweise bei der Fassadenhöhe (nur bis Oberkante der Dachkonstruktion) hat eine faktische Mehrhöhe der Bauten zur Folge, welche bereits aufgrund der Wärmeisolation 0,3 m betragen kann. Deshalb können die bisherigen Höhenmasse beibehalten werden, auch wenn diese in der Vergangenheit vereinzelt als knapp erachtet wurden. In Industriezonen, wo sich diese Problematik akzentuiert, gelten die Begrenzungen der Fassadenhöhe im Übrigen ohnehin nicht (§ 16 Abs. 3). Schliesslich kann bei besonderem Bedarf im Rahmen eines Gestaltungsplans auch von dieser baupolizeilichen Bestimmung abgewichen werden (§ 45 Abs. 2 PBG).

§ 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 Geschoszahl auf allen Seiten des Gebäudes massgebend ist, fallen gelassen. Die Fassade mit ungenügendem Rücksprung (weniger als 2 m gemäss § 22 Abs. 2) 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. Anhang 1, Ziffer 5.1 IVHB)

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

In der Praxis erwies sich die subsidiäre kantonale Bestimmung, welche sich nur auf eine minimale Geschoszahl 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 Bestimmung wird deshalb mit einer Beschränkung der zulässigen Unterschreitung der Fassadenhöhe ergänzt. Die Gemeinden können diese Regelung in ihren Zonenreglementen aber auch für gewisse Zonen ausschliessen, indem sie beispielsweise „maximal 2 Geschosse“ oder „1-2 Geschosse“ als zulässig erklären.

§ 20 Abs. 2

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

§ 21 (Anhang 1, Ziffern 4.1 und 4.2 IVHB)

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

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

§ 21^{bis} Abs. 3

Dass Unterniveaubauten höchstens 0,5 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen, entspricht der heutigen Praxis bei unterirdischen Bauten. Das gewählte Mass ist z.B. identisch mit dem gesetzlichen Höchstmass von Stützmauern (§ 62 Abs. 2) und stimmt etwa mit der häufig festgestellten Höhe eines Schwimmbeckenrandes überein. Nur bei diesem Maximalmass scheint uns die Gleichstellung der Unterniveaubauten mit unterirdischen

Bauten, etwa beim Grenzabstand, noch gerechtfertigt. Höhere Bauten sollen dagegen den gesetzlichen Mindestgrenzabstand einhalten müssen.

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

§ 21^{ter} Abs. 4 (neu)

Auf die Festlegung eines zulässigen Masses für die Breite der vorspringenden Gebäudeteile (nach Anhang 1, Ziffer 3.4 IVHB 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 Anhang 1, Ziffer 3.5 und Anhang 2, Figur 3.3 IVHB) 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. Anhang 1, Ziffern 2.4, 2.5, 3.4 und 7.1 IVHB)

§ 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 genügenden Rücksprung (weniger als 2 m) gab es keine sachliche Begründung.

§ 22 Abs. 3

Vorspringende Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1,2 m werden als so geringfügig angesehen, dass sie hinsichtlich des Grenzabstands vernachlässigbar sind. Weiter vorspringende Bauteile sind hingegen voll anzurechnen. Dies entspricht der Regelung bei der Fassadenflucht (§ 21^{ter} Abs. 4) und ist deren direkte Folge.

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

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

Der Immissionsabstand von 10 m gilt nicht zwischen Grundstücken, welche innerhalb der Industrie- oder Gewerbezone liegen, sondern nur für industrielle und gewerbliche Bauten in solchen Zonen gegenüber anderen, immissionsmässig empfindlicheren Bauzonen (z.B. Wohnzonen). Dort soll er indessen für alle immissionsträchtigen Nutzungen, z.B. lärmige Produktionen, gedeckte oder ungedeckte Verladeflächen, gelten. Da der bisherige Wortlaut im Wesentlichen unverändert bleibt, kann auch diese heutige Praxis fortgeführt werden.

§ 24 Abs. 3 (Anhang 1, Ziffer 5.2 IVHB, „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 (Anhang 1, Ziffer 7.2 IVHB)

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

§ 31 Abs. 1

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

§ 33^{bis} Abs. 1 (neu) (Anhang 1, Ziffer 7.3 IVHB)§ 33^{bis} Abs. 2 (neu)

Der Abstand zur Bauzonengrenze war bislang beim Grenzabstand geregelt. Aufgrund der Definition in der IVHB 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) (Anhang 1, Ziffer 7.4 IVHB)

§ 34 (Anhang 1, Ziffer 8.1 IVHB)

§ 34 Abs. 3

Die von der IVHB vorgegebenen Begriffe der „Grund-, Grob- und Feinerschliessung“ (Anhang 1, Ziffer 8.1 IVHB) dürften sich zwanglos als „öffentliche Erschliessungsflächen“ zusammenfassen lassen (etwa entsprechend den Kategorien „Hauptverkehrsstrassen, Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen“ gemäss § 39 Abs. 1 der Grundeigentümerbeitragsverordnung, BGS 711.41). So wird die bisherige Praxis, wonach (nur) öffentliche Erschliessungsflächen nicht an die Grundstücksfläche anzurechnen waren, im Wesentlichen beibehalten werden können.

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

Der Regierungsrat erachtet es zur optimalen Wahrung der Gemeindeautonomie 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. Es steht den Gemeinden neu also z.B. frei, weder eine Geschossflächen- noch eine Überbauungs- oder Baumassenziffer festzulegen und die Nutzung eines Grundstücks nur über die Gebäude- und Grenzabstände sowie Gebäudelängen, -breiten

und -höhen einzugrenzen. In einem solchen Fall würde aufgrund des neuen kantonalen Rechts bloss noch eine Grünflächenziffer von mindestens 0,4 in Wohnzonen zusätzlich gelten (§ 36 Abs. 3).

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 Felix 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 begehbare, 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 begehbare Flächen werden hier deshalb nicht berücksichtigt. Dies entspricht der bisherigen Regelung, und die übergeordnete IVHB lässt – wie auch hinsichtlich der Begriffe „versiegelt“ und „Abstellflächen“ – keine andere Definition zu (Anhang 1, Ziffer 8.5 IVHB, „Bodenflächen“). Die Gemeinden können im Übrigen begrünte Dachflächen vorschreiben, diese dürfen bloss nicht an die Stelle entsprechender Bodenflächen treten. Desgleichen können sie unseres Erachtens in ihren Zonenreglementen die heute bisweilen geschaffenen Möglichkeiten von „Baumäquivalenten“ weiterhin vorsehen.

§ 36 Abs. 3 (neu)

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

§ 37^{bis} (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.

Ebenso unbenommen ist es den Gemeinden, im Zonenreglement zwischen einer unter- und einer oberirdischen Geschossflächenziffer zu unterscheiden. Es ist jedoch auch hier nicht angezeigt, so etwas kantonal vorzuschreiben, zumal ein Bedarf für eine solche weitere Differenzierung der Zonenvorschriften nur schwer auszumachen ist. Insbesondere verhindern etwa die Vorschriften betreffend Geschosszahl, Fassadenhöhe oder Grünflächenziffer, dass bisher unterirdische Nutzungen aufgrund des neuen Begriffs der Geschossflächenziffer vermehrt oberirdisch realisiert werden.

§ 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. Es sind keine Gründe ersichtlich, von diesem Mass inskünftig abzuweichen.

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

§ 38 Abs. 1

Der Transport der Grünflächenziffer von einem Grundstück auf ein anderes soll wie bis anhin ausgeschlossen sein. Diese Ziffer, welche neu zudem noch als einzige subsidiäre Nutzungsziffer verbleibt, ist nach Auffassung des Regierungsrats, insbesondere im Interesse einer zweckmässigen Wohnnutzung, auf jedem Grundstück einzuhalten.

§ 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. Den Nutzungstransport lässt die Baubehörde, welche - wie bereits in den Erläuterungen zu § 8 Abs. 2 festgehalten - für die Korrektheit des Baugesuchsverfahrens verantwortlich ist, im Grundbuch anmerken. Sie kann dies selbst tun oder den Bauherrn dazu verhalten, z.B. mit einer entsprechenden Auflage in der Baubewilligung.

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

Grundsätzlich soll in der Regelbauweise gemäss Zonenplan gebaut werden müssen. Das bedeutet, dass auch die Nutzungsziffern der jeweiligen Zonen einzuhalten sind. Ein Abweichen, beispielsweise ein Überschreiten der zulässigen Nutzung aufgrund eines Bonus, soll die absolute Ausnahme sein. Es gilt deshalb, die Ausnahmegründe auf das Notwendige, d.h. im Wesentlichen auf die bisherige Regelung und die vom Kantonsrat mit erheblich erklärten Aufträgen geforderten zusätzlichen Boni zu beschränken. Eine weitere Öffnung wäre nicht mehr zu verantworten. Sie würde die Ortsplanung unterlaufen, indem eine nach dem Zonenreglement zu hohe Nutzung der Bauparzellen quasi zum Normalfall würde. Die Möglichkeiten einer generellen Änderung von Nutzungsziffern im Rahmen einer Zonenplanrevision sowie eines allfälligen Abweichens von der Grundnutzung in einem Gestaltungsplanverfahren werden durch diesen Paragraphen schliesslich nicht eingeschränkt.

§ 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 ungefähr 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, § 37^{ter} 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 dieses Paragraphen festzulegen. Unter diesen Aspekten erscheint ein Mass von 20% als noch vertretbar.

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

Wie beim Nutzungstransport (§ 38 Abs. 2) wird auf die Berechnung der geänderten Nutzungsziffern durch die Baubehörde verzichtet. Die Anmerkung der neuen Flächen im Grundbuch, welche die Baubehörde veranlasst (vgl. hierzu die obigen Ausführungen zu §§ 8 Abs. 2 und 38 Abs. 2), 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 Ermessen. Dies erlaubt sachgerechtere Lösungen. Ein Mindestangebot an Spielflächen sollte zudem im eigenen Interesse des Bauherrn liegen. Zur Wahrung der öffentlichen Interessen genügt jedenfalls das generell vorgeschriebene, absolute Mindestmass von 100 m².

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

§ 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. 2 lit. b

Die veralteten „Dachkammern“ werden durch „Dachgeschosse“ ersetzt. An der Berechtigung zur Sonderregelung hinsichtlich der Belichtung und Belüftung in solchen Räumen hat sich gegenüber früher nichts geändert.

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

§ 58

Sowohl der Titel als auch der Text dieses Paragraphen werden der neuen Terminologie gemäss einschlägiger SIA-Norm „Hindernisfreie Bauten“ (SN 521 500, Ausgabe 2009) angepasst. Die gleichen Änderungen erfährt auch § 143^{bis} PBG. Diese Begriffswechsel verdeutlichen den wesentlichen Schritt weg von Sonderlösungen für Menschen mit Behinderung und hin zum Erkenntnis für eine weitgehend hindernisfreie gebaute Umwelt für Alle, seien es nun Erwachsene, Kinder, Eltern mit Kinderwagen, Personen, die Gepäckstücke oder unhandliche Gegenstände mitführen, ältere Menschen oder solche mit Behinderung. Im Übrigen hat sich die Bestimmung bewährt und bleibt deshalb unverändert.

§ 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. Anhang 1, Ziffern 1.1, 2.4, 2.5, 3.2, 6.1 und 6.2 IVHB)

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. Die Beschränkung auf maximal einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge und auf höchstens insgesamt 6 m (bisher nach konstanter Praxis 3 m) bezieht sich nur auf Hauseingänge und Garageneinfahrten. Licht- und Lüftungsschächte sind wie bisher davon ausgenommen, da sie praxisgemäss maximal 1,20 m vor der Fassade enden müssen und somit im Unterschied zu Hauseingängen und Garageneinfahrten auf die Frontansicht des Gebäudes schon ab einer Distanz von wenigen Metern keinen Einfluss mehr haben.

§ 64^{bis} Abs. 3

Gemäss einem Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts vom 12. Mai 1998 ist die absolute Beschränkung auf öffentliche Anschlagstellen verfassungswidrig. Die bisherige generelle Regelung ist deshalb nicht mehr haltbar. Fremdreklamen, welche etwa Interessen des Ortsbildschutzes verletzen, dürfen nur im Einzelfall und gestützt auf die in § 64^{bis} Abs. 1 formulierten Kriterien abgelehnt werden.

§ 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 und ausreichenden Grundsätze nicht auf. Diese genügen für die Anwendung in jedem konkreten Einzelfall. Der ausdrückliche Hinweis auf die Richtlinien in diesem Absatz ist deshalb zu streichen. Dies ist umso mehr berechtigt, als etwa die regelmässig und zahlreich anzutreffenden Wahl- und Abstimmungsplakate grundsätzlich nicht unter die Baugesuchspflicht fallen und deshalb bei Bedarf sachgerecht im Bereich der politischen Rechte zu regeln wären. Und schliesslich besteht für die weitaus häufigsten Standorte von kurzfristiger Werbung, nämlich im Bereich öffentlicher Strassen, in § 31 Abs. 1 Strassengesetz (BGS 725.11) ohnehin bereits eine ausdrückliche Gesetzesgrundlage. Die Richtlinien selbst werden in einem separaten Regierungsratsbeschluss aufgehoben.

§ 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. Für die entsprechenden Änderungen ist auch im Planungs- und Baugesetz eine Übergangsbestimmung aufzunehmen (§ 158^{bis} PBG).

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 in allen Fällen 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, bezüglich § 3 Abs. 3 der Variante den Vorzug zu geben und im übrigen dem Beschlussesentwurf zuzustimmen sowie die Aufträge Peter Brügger (FDP, Langendorf) vom 25. Juni 2008 (A 095/2008), Claude Belart (FDP, Rickenbach) vom 19. Mai 2010 (A 079/2010), Felix Lang (Grüne, Stüsslingen) vom 23. Juni 2010 (A 095/2010) und Fraktion FDP.Die Liberalen vom 23. Juni 2010 (A 098/2010) als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Peter Gomm
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
Kantonale Finanzkontrolle
Volkswirtschaftsdepartement
Departement für Bildung und Kultur
Departement des Innern
Staatskanzlei (Eng, Stu, Rol)
Parlamentsdienste
GS
BGS