

Regierungsratsbeschluss

vom 31. Mai 2016

Nr. 2016/974

KR.Nr. A 0019/2016 (BJD)

Auftrag Claude Belart (FDP, Rickenbach): Verglasungen von Sitzplätzen und Dachterrassen (Cover 2) Stellungnahme des Regierungsrates

1. Auftragstext

Der Regierungsrat wird beauftragt, als Ergänzung zu meinem Auftrag A 79/2010 „Keine Ausnützungsberechnung bei verglasten, unbeheizten Balkonverglasungen“, die Sitzplätze im Erdgeschoss gleich zu werten wie die Balkone, d.h. auch nicht in die Ausnützungsziffer einzubeziehen. Im Weiteren sollten auch unbeheizte Verglasungen auf den Terrassen bei Attikageschossen, ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer, z.B. auf eine Fläche von 20-25% möglich sein, auch wenn damit die Gebäudehöhe überschritten wird.

2. Begründung

Werden die Balkonverglasungen auch im Sitzplatz möglich sein, so entstände optisch gesehen, eine „ausgeglichene“ Fassade, d.h. nicht in den oberen Stockwerken verglast und unten eine Einbuchtung. Die Verglasung im Erdgeschoss dürfte aber deshalb nur auf der gleichen Flucht wie die Verglasungen in den anderen Etagen ausgeführt werden. Was die Summe aller anrechenbaren Geschossflächen betrifft, so könnte hier auch die 10%-Grenze zur Anwendung kommen.

Offene Terrassen in den Attikageschossen sind nur im Sommer nutzbar. Deshalb bitte ich den Regierungsrat, mein Anliegen zu prüfen und einen Vorschlag zu unterbreiten.

Wird die KBV von den Gemeinden umgesetzt, so würde dies, statt auf die Ausnützungsberechnung auf die Geschossflächenberechnung umgelegt.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

Der erheblich erklärte Auftrag A 079/2010 wurde in § 39 Abs. 4 der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) wie folgt erfüllt: „Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer werden die Flächen von offenen Gebäuden und Gebäudeteilen, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, ... sowie von ein- und vorspringenden, auch verglasten, aber unbeheizten Balkonen ... nicht angerechnet.“ Diese Bestimmung ist gemäss § 70 Abs. 2 KBV bereits seit 1. März 2013 in Kraft. Da von der neuen Geschossflächenziffer die Rede ist, die Regelung aber auch auf die bestehende Ausnützungsziffer angewendet werden soll, gilt das neue Recht bis zur Revision der Zonenpläne erst „sinngemäss“.

Ebenerdige Sitzplätze, welche mehr als zur Hälfte eingewandert sind, profitieren bis heute von der erwähnten Regelung nicht. Sie können nämlich begrifflich nicht zu den Balkonen gezählt werden, da diese definitionsgemäss nicht ebenerdig sind. Nach dem vorliegenden Auftrag sollen

solche ebenerdigen Sitzplätze unter einem Balkon hinsichtlich der Anrechnung an die Geschossflächen- bzw. Ausnützungsziffer ebenfalls privilegiert werden.

Bislang wurde von einer Bevorzugung von Sitzplätzen aus der Überlegung heraus abgesehen, dass auf die baurechtliche Förderung eines bescheidenen Aussenraumes, welche bei Obergeschossen angebracht ist, im Erdgeschoss verzichtet werden kann. Dort ist nämlich meistens mit einem unmittelbar an das Gebäude anschliessenden Garten bereits genügend Raum im Freien vorhanden.

Die Begründung des Auftrags, dass mit der beantragten Änderung des Baurechts eine „ausgeglichene Fassade“ gefördert und damit ästhetisch eine Verbesserung erzielt werden kann, ist allerdings überzeugend. Analog zu den Balkonen soll die Regelung sowohl bei der bisherigen Ausnützungsziffer als auch bei der neuen Geschossflächenziffer gelten. Wir sind somit bereit, die Kantonale Bauverordnung entsprechend zu ergänzen.

Attikageschosse sind gegenüber Vollgeschossen gleich mehrfach privilegiert: sie müssen weder an die Geschosszahl noch an die Ausnützungsziffer angerechnet werden. Der Grund dafür besteht in der gegenüber den anderen Geschossen um ein bestimmtes Mass verringerten Nutzfläche. Der vorgeschriebene Rücksprung gegenüber den unterliegenden Geschossen muss frei von permanenten Bauteilen (Stützen, Pfosten, Rahmen, Verglasungen etc.) sein. Andernfalls würde der Grund für die Bevorzugung der Attikageschosse wegfallen. Dies entspricht der langjährigen und konstanten Praxis der Baubehörden und des Verwaltungsgerichts. Die beantragten Verglasungen auf den Terrassen bei Attikageschossen würden auch der Regelung gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) widersprechen. Diesem Konkordat sind mittlerweile neben dem Kanton Solothurn 15 Kantone beigetreten. Schliesslich ist auch kein Grund für eine offizielle Überschreitung der Gebäudehöhe ersichtlich. Von der beantragten Rechtsänderung bei Attikageschossen ist deshalb abzusehen.

4. Antrag des Regierungsrates

Erheblicherklärung mit folgendem Wortlaut:

Der Regierungsrat wird beauftragt, als Ergänzung zum Auftrag A 079/2010 „Keine Ausnützungsanrechnung bei verglasten, unbeheizten Balkonverglasungen“, die Sitzplätze im Erdgeschoss gleich zu werten wie die Balkone, d.h. auch nicht in die Ausnützungsziffer einzubeziehen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Vorberatende Kommission

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement (br)

Amt für Raumplanung

Hochbauamt

Volkswirtschaftsdepartement

Aktuarin UMBAWIKO (ste)

Parlamentsdienste

Traktandenliste Kantonsrat