

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV)

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 23. Januar 2018, RRB Nr. 2018/93

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommission

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage.....	5
1.1 Anpassungsbedarf	5
1.2 Vernehmlassungsverfahren	5
2. Verhältnis zur Planung	5
3. Auswirkungen.....	5
4. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen der Vorlage.....	5
5. Rechtliches	8
6. Antrag.....	8

Beilagen

Beschlussesentwurf
Synopsis

Kurzfassung

Die Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) wird einer kleineren Teilrevision unterzogen. Die Änderungen sind nötig aufgrund von zwei vom Kantonsrat erheblich erklärten Aufträgen. Zum einen fordert der Auftrag Peter Brügger (FDP, Langendorf) vom 5. November 2014: Bodenverbesserungen ermöglichen (A 159/2014), die Kantonale Bauverordnung dahingehend zu ändern, «dass Aufhumusierungen von landwirtschaftlichen Böden bis zu einer Höhe von 25 cm ohne Baubewilligung möglich sind.» Zum andern verlangt der Auftrag Claude Belart (FDP, Rickenbach) vom 27. Januar 2016: Verglasungen von Sitzplätzen und Dachterrassen (Cover 2) (A 0019/2016) nach einer Änderung der Kantonalen Bauverordnung. Danach wird der Regierungsrat 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 Ausnutzungsziffer bzw. Geschossflächenziffer einzubeziehen. Zudem klärt er bei der IOHB (Interkantonaies Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe) ab, ob nach der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) auch unbeheizte Verglasungen auf den Terrassen bei Attikageschossen, ohne Anrechnung an die Ausnutzungsziffer bzw. Geschossflächenziffer, z.B. auf einer Fläche von 20-25% möglich sind, auch wenn damit die Gebäudehöhe überschritten wird.»

Im Zuge dieser Teilrevision erfolgen ein paar weitere Anpassungen, welche sich aufgrund von Erfahrungen aus der Praxis aufdrängen. Es betrifft dies das Meldeverfahren bei Solaranlagen, den Verursacherkreis bei Gebühren, die Baulinien, provisorische Bauten sowie die Dachaufbauten und -einschnitte.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

1. Ausgangslage

1.1 Anpassungsbedarf

Der Kantonsrat erklärte die folgenden Aufträge erheblich:

- Auftrag Peter Brügger (FDP, Langendorf) vom 5. November 2014: Bodenverbesserungen ermöglichen (A 159/2014);
- Auftrag Claude Belart (FDP, Rickenbach) vom 27. Januar 2016: Verglasungen von Sitzplätzen und Dachterrassen (Cover 2) (A 0019/2016).

Aufgrund dieser parlamentarischen Vorstösse legen wir die Teilrevision der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) vor. Gleichzeitig ersuchen wir Sie um Zustimmung zu einigen weiteren Änderungen des gleichen Erlasses. Diese ergeben sich aus unseren Erfahrungen im Rechtsalltag, so in den Bereichen des Meldeverfahrens bei Solaranlagen, beim Kreis der Gebührenpflichtigen, bei den Baulinien, den provisorischen Bauten sowie Dachaufbauten und -einschnitten.

1.2 Vernehmlassungsverfahren

Bei den vorgeschlagenen Verordnungsänderungen handelt es sich einerseits um zwingende Anpassungen aufgrund der zwei vom Kantonsrat erheblich erklärten Aufträge, andererseits um grundsätzlich unbestrittene Klarstellungen von geringer politischer Bedeutung, welche um der Rechtssicherheit willen vorgenommen werden. Deshalb wurde auf die Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens verzichtet.

2. Verhältnis zur Planung

Die vorliegende Verordnungsänderung ist im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 2016-2019 (RRB Nr. 2015/576 vom 31. März 2015) nicht enthalten.

3. Auswirkungen

Diese Teilrevision hat sowohl für den Kanton als auch die Gemeinden weder personelle noch finanzielle Auswirkungen.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen der Vorlage

§ 3 Absatz 2 Buchstabe j

Der Auftrag Brügger (A 159/2014) verlangt eine Lockerung bei den baugesuchspflichtigen Terrainveränderungen. Diese definieren wir in einem neuen Absatz 3, auf welchen wir an dieser Stelle hinweisen.

§ 3 Absatz 3

Hier wird einerseits der Auftrag Brügger (A 159/2014), welcher verlangt, «dass Aufhumusierungen von landwirtschaftlichen Böden bis zu einer Höhe von 25 cm ohne Baubewilligung möglich sind», wörtlich umgesetzt. Andererseits wird aber auch das zwingende und dem kantonalen Recht übergeordnete Bundesrecht in Form der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts zu den baugesuchspflichtigen Vorhaben im Sinne von Artikel 22 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) vorbehalten. Diesem darf die Kantonale Bauverordnung nicht widersprechen. Darauf haben wir bereits in unserer Stellungnahme zum Auftrag (RRB Nr. 2015/261 vom 24. Februar 2015) und in den parlamentarischen Beratungen hingewiesen. Die hier gewählte Lösung entspricht im Übrigen derjenigen des im Auftrag dafür ausdrücklich als beispielhaft gepriesenen Kantons Bern (Art. 7 Abs. 1 des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994, BewD; BSG 725.1, unter dem Titel «Einschränkung der Baubewilligungsfreiheit»).

§ 3^{bis}

Nach Artikel 18a Absatz 1 RPG bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung mehr. Solche Vorhaben sind aber der zuständigen Behörde zu melden. Gemäss Artikel 32a Absatz 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) legt das kantonale Recht die zuständige Behörde, die Frist sowie die Pläne und Unterlagen fest, die der Meldung beizulegen sind. Übergangsrechtlich wurde dies bereits mit RRB Nr. 2014/1023 vom 10. Juni 2014 geregelt. Die Lösung hat sich in der Praxis bewährt, weshalb sie unverändert in die Kantonale Bauverordnung überführt wird.

§ 13 Absatz 1

Es erscheint gerechtfertigt, dass die Baubehörden nicht nur für die Prüfung der Baugesuche, sondern auch für ihren Aufwand im Zusammenhang mit Anzeigen und den neuen Meldeverfahren gemäss § 3^{bis} KBV sollen Gebühren erheben dürfen. Da diese Tätigkeiten nicht unter die Baugesuchsverfahren subsumiert werden können, muss die Rechtsgrundlage in diesem Sinn erweitert werden.

§ 13 Absatz 2

Mit dieser Änderung wird das Verursacherprinzip verstärkt, indem der Kreis der möglichen Kostenpflichtigen über die Bauherrschaften hinaus auf Dritte erweitert wird. Es ist nämlich nicht einzusehen, weshalb Bauherren oder die Baubehörden Kosten tragen sollten, welche beispielsweise nur aufgrund von erfolglosen privaten Anzeigen aus der Nachbarschaft einer Bauparzelle entstanden sind. Auch solche Anzeiger sollen ein Kostenrisiko tragen, wenn sich ihre Interventionen als unberechtigt herausstellen.

§ 39 Absatz 2

Da der massgebende Zeitpunkt des Erstellens der hier erwähnten altrechtlichen Wohnbauten nicht jener des Inkrafttretens der letzten, sondern der vorletzten Teilrevision ist, ist dieser nun als konkretes Datum festzuhalten.

§ 39 Absatz 4

Mit der Ergänzung dieses Absatzes erfüllen wir den Auftrag Belart (A 0019/2016), welcher fordert, «die Sitzplätze im Erdgeschoss gleich zu werten wie die Balkone, d.h. auch nicht in die Ausnutzungsziffer bzw. Geschossflächenziffer einzubeziehen.»

Gemäss ursprünglichem Auftragstext «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.» In unserer Stellungnahme vom 31. Mai 2016 (RRB Nr. 2016/974) erachteten wir diese zusätzliche Privilegierung der Attikageschosse als nicht gerechtfertigt und zudem im Widerspruch stehend zur übergeordneten Regelung gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Als Folge eines Änderungsantrags der UMBAWIKO vom 16. Juni 2016 lautet der diesbezügliche Teil des erheblich erklärten Auftrags gemäss Kantonsratsbeschluss vom 6. Juli 2016 (KRB Nr. A 0019/2016) wie folgt: «... Zudem klärt er [der Regierungsrat] bei der IOHB (Interkantonales Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe) ab, ob nach der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) auch unbeheizte Verglasungen auf den Terrassen bei Attikageschossen, ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer bzw. Geschossflächenziffer, z.B. auf eine Fläche von 20-25% möglich sind, auch wenn damit die Gebäudehöhe überschritten wird.» Von der Antwort des IOHB sollte abhängen, ob dieser Teil des Auftrags fallen zu lassen oder als Verordnungsänderung umzusetzen sei. Das IOHB bezeichnete in seiner Antwort vom 16. Dezember 2016 das fragliche Ziel des Auftrags «als nicht mit der IVHB vereinbar.» Es begründete diesen Schluss im Wesentlichen damit, dass die vorgeschriebenen Fassadenrücksprünge bei Attikageschossen eingehalten werden müssten und nicht mit verglasten Räumen belegt werden dürften. Zudem seien solche Flächen unabhängig von ihrer Beheizbarkeit an die Geschossfläche anrechenbar. Dieser Teil des Auftrags ist also mit der Abklärung beim IOHB ohne weitere Verordnungsänderung erledigt.

§ 46 Absatz 1

Es entspricht langjähriger Praxis des Bau- und Justizdepartements, dass die Baulinien gegenüber öffentlichen Verkehrsanlagen nur für Bauten, nicht hingegen für bauliche Anlagen, wie etwa Verkehrsflächen, gelten. Andernfalls wären nämlich z.B. alle Hauszufahrten höchstens mit einer Ausnahmegewilligung zulässig, da solche Verkehrsflächen zwangsläufig den durch Baulinien geschützten Abstand zu öffentlichen Erschliessungsanlagen verletzen. Anders als beispielsweise beim Bauabstand zum Wald (§ 141 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978, PBG; BGS 711.1) sind hier denn die baulichen Anlagen auch nicht aufgeführt, es handelt sich mithin um ein qualifiziertes Schweigen der Verordnungsbestimmung. Aus Gründen der Rechtssicherheit erscheint die ausdrückliche Klarstellung dieser Rechtslage dennoch als geboten.

§ 47 Absatz 2

Dieser Paragraph verbietet unter dem Titel «Ausnahmegewilligung für provisorische Bauten» grundsätzlich die Überbauung von Land, das in Erschliessungsplänen für öffentliche Verkehrsanlagen bestimmt ist. Absatz 2 lässt aber die Möglichkeit von Ausnahmen offen für «provisorische Bauten, Garagen, Gartenhäuschen und dergleichen». Da sämtliche dieser Bauten nur bis zur bestimmungsgemässen Nutzung gemäss den Erschliessungsplänen Bestand haben können, in der Regel also bis zur Erstellung der betreffenden Strassen, sind sie alle nur provisorisch. Dies wird durch die präzisere Formulierung verdeutlicht.

§ 64 Absatz 1

Diese Bestimmung schützt die Ästhetik der in erster Linie für die Ortsbilder relevanten Dachflächen. Von den drei Bauteilen Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur letztere zur Belichtung von Räumen über dem ersten Dachgeschoss zulässig. Die optisch störender wirkenden Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nur beim ersten Dachgeschoss angebracht werden. Ziel dieser Beschränkung ist es zu verhindern, dass Dachaufbauten (in der Regel Lukarnen) und Dacheinschnitte den oberen, weithin sichtbaren Bereich eines Daches verunstalten. Bei hohen Dächern ohne Aufteilung in mehrere Dachgeschosse ist heute die Erreichung des erwähnten Zieles nicht garantiert. Dazu ist die hier vorgesehene Ergänzung erforderlich. Sie

begrenzt den oberen Abschluss der Dachaufbauten und -einschnitte auf die bei Dachgeschossen vorgeschriebene durchschnittliche lichte Höhe gemäss § 57 Absatz 2 Buchstabe a KBV.

5. Rechtliches

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

6. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten, dem Beschlussesentwurf zuzustimmen und die Aufträge Peter Brügger (FDP, Langendorf) vom 5. November 2014 (A 159/2014) und Claude Belart (FDP, Rickenbach) vom 27. Januar 2016 (A 0019/2016) als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Roland Heim
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement (2)
Bau- und Justizdepartement (alb, cs) (2)
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (8)
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, rol, ett) (3)
Parlamentsdienste
GS, BGS