

Regierungsratsbeschluss

vom 22. Juni 2026

Nr. 2026/1176

KR.Nr. K 0058/2026 (BJD)

Kleine Anfrage Fraktion FDP/GLP: Raum für Wohnen im Alter in Zonen für öffentliche Bauten Stellungnahme des Regierungsrates

1. Vorstosstext

Die Gesellschaft in der Schweiz wird älter. Damit steigt der Bedarf an passendem Wohnraum. Es besteht ein zunehmender Bedarf an Alterswohnungen, in denen selbstständiges Wohnen für die ältere Generation möglich ist. Die Schaffung von ausreichend Wohnraum für die ältere Generation ist vor dem Hintergrund der knappen Baulandreserven für Wohnbauten eine Herausforderung. Die Gemeinden und der Kanton sind gefordert, die nötigen Voraussetzungen für die Realisierung von Alterswohnungen zu schaffen und Hürden abzubauen. Eine Möglichkeit besteht darin, dass dieser Wohnraum in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen realisiert werden könnte.

Es besteht somit ein zunehmender Bedarf an geeignetem Wohnraum für die alternde Gesellschaft. Vor diesem Hintergrund ist der Regierungsrat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche Möglichkeiten gibt es im Kanton Solothurn für die Realisierung von Alterswohnungen in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen?
2. Wie haben die Nachbarkantone die Realisierung von Alterswohnungen in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen geregelt?
3. Ist der Regierungsrat bereit, die im Kanton Solothurn geltenden Regelungen für die Realisierung von Wohnraum für Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu lockern? Falls ja, in welchem Zeithorizont?
4. Welche anderen Möglichkeiten sieht der Regierungsrat, um die Erstellung von Alterswohnungen zu erleichtern?

2. Begründung

Im Vorstosstext enthalten.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Vorbemerkungen

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum gestiegen. Dies lässt sich mit der Demografie der Bevölkerung erklären. Gesamtschweizerisch ist in den letzten zehn Jahren der Anteil der Personen ab 65 Jahren kontinuierlich gestiegen u.a. verursacht durch den

Eintritt der «Babyboomer-Generation» ins Rentenalter. Dies ist auch im Kanton Solothurn der Fall. Es macht daher Sinn, dass ältere Menschen, die nicht auf intensive Pflege und damit auf einen Platz in einem Alters- und Pflegeheim im engeren Sinn angewiesen sind, möglichst lange möglichst selbständig leben können. Dies bedingt ein entsprechendes Angebot. Es ist daher nicht überraschend, dass in der Vergangenheit immer wieder Gemeinden beim Amt für Raumplanung (ARP) nachgefragt haben, ob die Möglichkeit besteht, Bauland in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Alterswohnungen zu bebauen.

3.2 Zu den Fragen

3.2.1 Zu Frage 1:

Welche Möglichkeiten gibt es im Kanton Solothurn für die Realisierung von Alterswohnungen in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen?

Aus planungsrechtlicher Sicht stellt sich die Situation wie folgt dar: Nach § 34 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) dürfen in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten erstellt werden. Das Solothurner Verwaltungsgericht hat sich 2008 (SOG 2008 Nr. 20) in einem Leitsatz zu der Frage geäußert, ob Alterswohnungen unter diese Definition fallen, und ist zum Schluss gekommen, dass dies nicht der Fall sei. Das Gericht hat insbesondere festgehalten, dass es kein «öffentliches Wohnen» gäbe, auch nicht für Seniorinnen und Senioren. Etwas differenzierter betrachtet werden muss die Frage aber mit Blick auf den Hinweis im Urteil auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern. Dieses war nämlich zum Schluss gekommen, dass Alterswohnungen in der öBA zulässig seien, wenn ein räumlicher und sachlicher Bezug (wie z.B. Nutzung der Restauration, Pflegedienstleistungen, «Notfallknopf» etc.) zu einem Alters- oder Pflegeheim besteht und Gemeinschaftsanlagen vorhanden sind.

In den letzten Jahren hat sich das ARP in der Beratung der Gemeinden an diesen letztgenannten Grundsatz gehalten. Weiter steht auch die Frage der Gewinnorientierung im Raum. So muss aus kantonaler Sicht für die Zulässigkeit von Alterswohnungen in der öBA ein stärkeres Engagement der öffentlichen Hand ersichtlich sein. Es gibt demnach Beispiele im Kanton Solothurn, wo unter den genannten Voraussetzungen ein entsprechendes Angebot an Alterswohnungen in der öBA geschaffen wurde (z.B. Dulliken).

Ausgeschlossen sind hingegen Wohnungen, die lediglich mobilitätsgerecht ausgestattet sind, also rollator- und rollstuhlgängig sind, ohne weitere Dienstleistungen für das Wohnen im Alter anzubieten. Solche Angebote unterliegen üblicherweise dem normalen Wohnungsmarkt und gehören folgedessen auch in Zonen, in denen Wohnnutzungen grundsätzlich zulässig sind.

3.2.2 Zu Frage 2:

Wie haben die Nachbarkantone die Realisierung von Alterswohnungen in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen geregelt?

Wie sich die Situation in anderen Kantonen zeigt, ist uns nicht im Detail bekannt. Wie oben erwähnt, hat das Luzerner Verwaltungsgericht 2003 entschieden, dass unter gewissen Bedingungen Alterswohnungen in der öBA zulässig sind. Im Kanton Zürich gibt es ausdrückliche Regelungen dazu. So gilt nach § 60 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG, LS 700.1) der Bau von Alterswohnungen als öffentliche Aufgabe. Der Kanton Aargau verfolgt eine ähnliche Praxis wie der Kanton Solothurn (s. dazu Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 18. Dezember 2023 [EBVU 23.523]).

Von Bedeutung ist ein jüngerer Entscheid des Bundesgerichts vom 27. Juni 2022 (1C_497/2020, 1C_507/2020). Dieser bestätigt, dass Alterswohnungen angesichts ihrer Zweckbestimmung und

eines engen funktionalen Zusammenhangs zu Alters- und Pflegeheimen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenkonform sein können. Dies unter der Annahme, dass solche Bauten Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrnehmen helfen.

Im Ergebnis ist also davon auszugehen, dass Alterswohnungen in öBA auch in anderen Kantonen zulässig sind, wenn sie Teil eines umfassenden öffentlichen Versorgungssystems sind, die Dienstleistungen der Allgemeinheit offenstehen und typischerweise Grundleistungen wie einen Notruf, hauswirtschaftliche Dienstleistungen oder Spitex vor Ort beinhalten sowie die Nutzung als Alterswohnungen verbindlich und dauerhaft gesichert ist. Die Wohnungen müssen zudem im Grundsatz behindertengerecht gebaut und auf die speziellen Bedürfnisse des Alters ausgerichtet sein.

3.2.3 Zu Frage 3:

Ist der Regierungsrat bereit, die im Kanton Solothurn geltenden Regelungen für die Realisierung von Wohnraum für Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu lockern? Falls ja, in welchem Zeithorizont?

Das ARP beabsichtigt, die bisherige Praxis, wonach Alterswohnungen unter bestimmten Voraussetzungen in der öBA zonenkonform sein können, weiterzuführen, d.h. wird § 34 PBG im Rahmen der Beratung der Gemeinden weiterhin so auslegen. Dabei wird zu gewährleisten sein, dass die Zweckbestimmung im konkreten Einzelfall explizit gesichert wird, z.B. im Rahmen der nachgelagerten Baubewilligung, mittels Dienstbarkeit oder durch ergänzende vertragliche Regelungen. Eine weiterführende Lockerung der im Kanton Solothurn geltenden Regeln bzw. der entsprechenden Praxis scheint hingegen nicht angezeigt, da es an konkreten Fällen mangelt, die an der bestehenden Regelung gescheitert wären. Die Realisierung von altersgerechtem Wohnraum ohne weiteren funktionalen Bezug zu Alters- oder Pflegeheimen soll jedenfalls weiterhin in den explizit für Wohnen vorgesehenen Zonen erfolgen.

3.2.4 Zu Frage 4:

Welche anderen Möglichkeiten sieht der Regierungsrat, um die Erstellung von Alterswohnungen zu erleichtern?

Neben der baurechtlichen Zulässigkeit von solchen Nutzungen in bestimmten Zonen könnte auch die Förderung von entsprechenden Trägerschaften ausserhalb des Gemeinwesens im engeren Sinne (z.B. durch Genossenschaften) in Erwägung gezogen werden.



Yves Derendinger
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung (SP)
Parlamentsdienste (elektronische Publikation an KR)