

Rötihof
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 43
bd.so.ch

Solothurn, im Juni 2023 / vs

Bulletin Rechtsdienst BJD 1/2023

Grenz- und Gebäudeabstände in Gestaltungsplänen; Präzisierung der Praxis

Grenz- und Gebäudeabstände dienen, nebst der Sicherheit, dem Nachbarschutz. Sind sie eingehalten, kann im öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren kein Entzug von Licht und Sonne mehr gerügt werden. Mit der Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände sind in Bezug auf den Schattenwurf auch die Anforderungen an die Wohnhygiene erfüllt.

Nun gibt es gewisse Fälle, in denen der Grenzabstand unterschritten werden kann. Bekanntlich kann der Grenzabstand mit einem sogenannten zivilrechtlichen «Näherbaurecht» unterschritten werden (das Grenzbaurecht wird vorliegend nicht thematisiert). Bei diesem muss der Gebäudeabstand, also die Summe der Grenzabstände, weiterhin eingehalten werden. In der Konsequenz bedeutet dies, dass – will jemand näher an die Grenze bauen – der Nachbar die entsprechende Unterschreitung auf seinem Grundstück zu kompensieren hat ([Baukonferenzen 2015, S. 31](#)).

Eine Unterschreitung des Gebäudeabstands hingegen ist nur in wenigen Konstellationen zulässig. So gilt dieser, gemäss der neuen KBV und somit nur in Gemeinden mit neuer Ortsplanung, nicht für auf dem gleichen Grundstück liegende Nebenbauten (untergeordneter Natur; § 28 Abs. 1^{bis} nKBV; vgl. [Baukonferenzen 2022, S. 54](#)).

Eine weitere, bedeutende Ausnahme ist innerhalb von Gestaltungsplänen möglich. So darf innerhalb des Gestaltungsplanperimeters (und nur innerhalb!) von den gesetzlichen Gebäudeabständen abgewichen werden. Dies dann, wenn ein Überbauungsprojekt vorliegt, das alle Auswirkungen hinsichtlich Belichtung, Beschattung, Ein- und Aussicht, Feuerpolizei, Ästhetik, Immissionen auf die Nachbarschaft etc. genau ausweist (vgl. [Der Gestaltungsplan, S. 14](#)).

Ausserhalb der beiden vorgenannten Anwendungsbereiche sind Bewilligungen zur Unterschreitung des Gebäudeabstands, wie es der Name schon sagt, nur in *Ausnahmefällen* möglich (vgl. § 29 KBV; geschlossene Bauweise natürlich vorbehalten).

In jüngerer Vergangenheit kam nun vermehrt die Frage auf, was die Konsequenz der Unterschreitung des Gebäudeabstands mit Blick auf die Gebäudelänge sei. Das Bau- und Justizdepartement hat sich hierzu bereits in den [Baukonferenzen 2005 \(S. 39\)](#) sowie in den [Baukonferenzen 2013 \(Seite 26\)](#) geäussert: Wird der Gebäudeabstand nicht eingehalten, so ist für die Bestimmung der Gebäudelänge die zusammengerechnete Länge der den Gebäudeabstand unterschreitenden Gebäude massgebend. Der Regierungsrat hat im [Regierungsratsbeschluss Nr. 2023/58 vom 17. Januar 2023 \(E. 2.37., S. 23\)](#) die Praxis dahingehend bestätigt, dass diejenigen Gebäude, welche den Gebäudeabstand zueinander nicht einhalten, *grundsätzlich* als ein Gebäude zu betrachten sind. Da die entsprechende Praxis den Rechtssuchenden scheinbar nicht bekannt war, hat der Regierungsratsbeschluss zu Verunsicherung geführt. Deshalb ist die Praxis an dieser Stelle zu präzisieren, wobei dies selbstredend unter Vorbehalt einer anderslautenden gerichtlichen Überprüfung erfolgt.

- Wird der Gebäudeabstand im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten, folgt dann keine Zusammenrechnung der Gebäudelängen und -breiten für die Bemessung des Grenz- und Gebäudeabstands, wenn die Unterschreitung des Gebäudeabstandes maximal 1/3 beträgt;
- Voraussetzung dafür ist allerdings auch in diesem Fall, gleich wie es im Rahmen von Gestaltungsplänen zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes überhaupt gefordert wird, dass ein Überbauungsprojekt (Richtprojekt) vorliegt, das alle Auswirkungen hinsichtlich Belichtung, Beschattung, Ein- und Aussicht, Feuerpolizei, Ästhetik, Immissionen auf die Nachbarschaft etc. genau ausweist.

Mit der Präzisierung der Praxis kann einerseits dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach Innen und damit einhergehend der verdichteten Bauweise Rechnung getragen werden. Andererseits wird mit den geforderten Nachweisen sichergestellt, dass die betroffenen Nachbarn durch die verdichtet geplanten Bauvorhaben nicht unverhältnismässige Eingriffe in ihre nachbarrechtlichen Ansprüche dulden müssen. Festzuhalten ist auch, dass - gleich wie bei den Boni oder sonstigen Vorteilen, welche durch einen Gestaltungsplan gewährleistet werden - auf die Erteilung der entsprechenden Privilegierung ohne beigebrachten Nachweis kein Anspruch besteht, sondern die Planungsbehörde resp. die Bauherrschaft stets die geforderten Nachweise zu erbringen hat ([vgl. Regierungsratsbeschluss Nr. 2021/1710 vom 23. November 2021 \[E. 2.5.7, S. 10\]](#)).

Korrekte Publikation von Baugesuchen und Nutzungsplänen

Die korrekte Publikation von Baugesuchen stellt die örtlichen Baubehörden immer wieder vor Herausforderungen. Sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone ist die örtliche Baubehörde für die korrekte Publikation der Baugesuche zuständig. An dieser Stelle soll – in aller Kürze – das Wichtigste wiederholt werden.

Unter gewissen Umständen muss nebst der Publikation im amtlichen Anzeiger auch eine Publikation im kantonalen Amtsblatt erfolgen. Dies gilt insbesondere bei sämtlichen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, bei Mobilfunkanlagen sowie bei Ortsplanungsrevisionen (vgl. eingehend dazu [Baukonferenzen 2022, S. 64](#)). Ab dem 1. Juli 2023 wird die Publikation im kantonalen Amtsblatt noch einfacher. Ab diesem Datum werden die öffentlichen Meldungen des Kantons Solothurn auf dem elektronischen Amtsblattportal des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) publiziert. Mehr Informationen zum eAmtsblatt finden Sie unter [diesem Link](#).

Weiter ist zu beachten, dass Gesuche um Ausnahmegewilligung jeder Art zusammen mit dem Baugesuch zu publizieren sind (vgl. § 67 Abs. 2 KBV; siehe bereits [Baukonferenzen 2003, S. 7](#)). Dazu gehören insbesondere (nicht abschliessend!) Gesuche um Unterschreitung der Waldbaulinie, der Heckenbaulinie und der Strassenbaulinie. Wird also beispielsweise um eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Strassenbaulinie ersucht, so ist in der Baupublikation explizit auf dieses Ausnahmegesuch hinzuweisen (Beispiel: «Ausnahmegesuch zur Unterschreitung der Strassenbaulinie»).

Ebenso ist zu beachten, dass bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone in der Publikation anzugeben ist, dass es sich um ein Vorhaben ausserhalb der Bauzone handelt. Dies kann mittels Angabe der betroffenen Zone (bspw. «Zone: Landwirtschaftszone») erfolgen. Soweit für die örtliche Baubehörde möglich, soll auch der zur Anwendung gelangende Tatbestand, unterscheidend nach zonenkonform («Bewilligung nach Art. 22 RPG») und nicht zonenkonform («Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG»), in der Publikation erwähnt werden.

Rechtsdienst BJD

Victor von Sury, Leiter Rechtsdienst / Rechtsanwalt; Christine Tschan Steffen, stv. Leiterin Rechtsdienst / Rechtsanwältin; Firdevs Bektas, Rechtsanwältin; Alexander Binois, MLaw; Lydia Brand, MLaw; Rudolf Eng, lic. iur.; David Fürst, MLaw; Daniela Girod, Rechtsanwältin; Rebekka Hafner, MLaw; Marion Lätt-Andenmatten, Rechtsanwältin; Tabita Mehani, MLaw; Simon Willi, Rechtsanwalt.

Die Inhalte dieses Bulletins entfalten keine Rechtsverbindlichkeit.

Dieses Bulletin ist ebenfalls abrufbar auf [bd.so.ch](#).