

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

FAQ zur PBG/KBV-Revision 2024

Stand: 1. Oktober 2024 / vs

Ist ein überdachter Veloständer von der Baubewilligungspflicht befreit?

Der überdachte Veloständer findet sich nicht explizit aufgeführt in § 3^{ter} Abs. 1 KBV. Da ein solcher jedoch unter den Begriff der «unbeheizten Baute» (zum Begriff der Baute siehe das Mitteilungsblatt 2022, S. 21 ff.) fällt, dürfte er bis zu einer Grösse von 10 m² bewilligungsfrei sein (§ 3^{ter} Abs. 1 lit. b KBV).

Auch ein nicht überdachter Veloständer dürfte bis zu einer solchen Grösse als bewilligungsfrei gelten. Dies in Anwendung von § 3^{ter} Abs. 2 KBV.

In jedem Fall vorbehalten bleibt § 3^{ter} Abs. 4 KBV.

Sind Vliese unter Schottergärten erlaubt?

Gemäss revidierter KBV ist das Anlegen von Stein- und Schottergärten, die nicht an die Grünflächenziffer zählen, verboten. Voraussetzung für die Anrechnung an die Grünfläche ist eine minimale Bepflanzung und ein natürlicher Bodenaufbau (sprich, dass das Wasser versickern kann). Sind diese beiden Voraussetzungen mit einem Vlies (definitionsgemäss wasserdurchlässig) erfüllt, so ist das Anlegen eines solchen Schottergartens erlaubt.

Ist der Heizungsersatz baubewilligungspflichtig?

Nach geltendem Recht schon. Wird nun aber eine bestehende Feuerungsanlage durch eine vollständig im Gebäudeinnern liegende Luft/Wasser-Wärmepumpe ersetzt, so greift neu das Meldeverfahren nach § 3^{bis} Abs. 2 KBV.

Wie läuft das Meldeverfahren bei innenliegenden Luft/Wasser-Wärmepumpen ab?

Der örtlichen Baubehörde sind mindestens 30 Tage vor geplantem Baubeginn die üblichen Baugesuchsunterlagen, wozu insbesondere der Lärmschutznachweis zu zählen ist, einzureichen. Das Meldeverfahren findet, sofern die Baubehörde nicht einschreitet, seinen formlosen Abschluss nach Ablauf der Frist.

Wie weit gilt die Bewilligungsfreiheit auch für Reklamefahnen?

Um Abgrenzungsprobleme zu vermeiden, ist in § 3^{ter} Abs. 1 lit. a KBV von einzelnen Fahnenstangen die Rede. Dies reduziert auch das Konfliktpotential. Da Reklamen baubewilligungspflichtig bleiben, erstreckt sich die Privilegierung nicht auf kommerziell genutzte Fahnenstangen.

Wie gross dürfen temporäre Bauten sein, damit sie gemäss § 3^{ter} Abs. 1 lit. f KBV bewilligungsfrei bleiben?

Dazu lässt sich keine generelle Aussage machen. Es bedarf stets der Einzelfallbetrachtung.

Ist es möglich, ein Baugesuch nicht zu publizieren, wenn alle unmittelbar angrenzenden Nachbarn schriftlich das Einverständnis geben?

Nein.

Wie verhält es sich mit den Dachvorsprüngen bei den bewilligungsfreien einzelnen unbeheizten Bauten?

Einzelne unbeheizte Bauten mit einer überdeckten Fläche bis 10 m² (inkl. Dachvorsprünge) und einer Fassadenhöhe bis 2,50 m sind neu von der Baubewilligungspflicht ausgenommen. Überschreitet die Baute die Fassadenhöhe von 2,50 m oder die überdeckte Fläche von 10 m², so ist sie baubewilligungspflichtig. Massgebend ist somit auch die überdachte Fläche, die ausserhalb der eigentlichen Baute zu liegen kommt (sprich: Dachvorsprünge).

Sind Gartencheminées künftig bewilligungsfrei?

Nein. In Einzelfällen ist es aber immerhin theoretisch denkbar, dass sie unter § 3^{ter} Abs. 2 KBV fallen könnten. Zu denken ist beispielsweise daran, dass eine solche Anlage inmitten eines riesigen Grundstücks aufgestellt wird und somit kein öffentliches Interesse an der Durchführung eines vorgängigen Baubewilligungsverfahrens besteht.

Ist ein Grillplatz neben dem Wohnhaus neu auch bewilligungsfrei?

Nein. In Einzelfällen ist es aber immerhin theoretisch denkbar, dass ein solcher unter § 3^{ter} Abs. 2 KBV fallen könnte. Zu denken ist beispielsweise daran, dass ein solcher Grillplatz inmitten eines riesigen Grundstücks aufgestellt wird und somit kein öffentliches Interesse an der Durchführung eines vorgängigen Baubewilligungsverfahrens besteht.

Ist eine Fasssauna bewilligungsfrei?

Nein, denn sie ist beheizt (vgl. § 3^{ter} Abs. 1 lit. b KBV, der von unbeheizten Bauten spricht).

Müssen die Kommissionen Baugesuche über Bauten behandeln, die neu nicht mehr bewilligungspflichtig sind, v.a. wenn der Grundeigentümer/Bauherr dies verlangt?

Nein. Die Frage der Bewilligungspflicht steht grundsätzlich nicht zur Parteidisposition.

Wird das BJD ein Formular zum «Meldeverfahren für vollständig im Gebäudeinnern aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen» erstellen?

Nein. Es sind die üblichen Baugesuchsunterlagen einzureichen.

Müssen Bauvorhaben in Ortsbildschutzzonen im Amtsblatt publiziert werden?

Nur soweit eine Bundesaufgabe betroffen ist (vgl. dazu im Detail Mitteilungsblatt 2022, S. 64).

Zählen bei den 20 Tagen die Wochenenden dazu oder werden nur Arbeitstage gezählt? Zum Beispiel bei einer Publikation am Donnerstag, 3.10.2024.

Es gilt § 9 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG): «Fristen, die nach Tagen oder anderen Zeiteinheiten bestimmt sind, beginnen an dem Tag zu laufen, der auf ihre Eröffnung oder auf das auslösende Ereignis folgt. Alle Fristen enden am letzten Tag um 24 Uhr. Ist der letzte Tag der Frist ein Samstag, Sonntag oder ein vom Bundesrecht oder vom kantonalen Recht anerkannter Feiertag, so endet sie am nächstfolgenden Werktag. Für die Fristbestimmung gelten als vom kantonalen Recht anerkannte Feiertage: Neujahr, der 2. Januar, Karfreitag, der Ostermontag, Auffahrt, der Pfingstmontag, der 1. Mai, Fronleichnam, Mariä Himmelfahrt, Allerheiligen, der 25. und der 26. Dezember.»

Bei einer Publikation am Donnerstag, 3. Oktober 2024 fällt der erste Tag der Frist auf den Freitag, 4. Oktober 2024. Der letzte Tag der Frist (Tag 20) fällt somit auf den Mittwoch, 23. Oktober 2024.

Gemäss Begrifflichkeit in der neuen Bestimmung (§ 3^{ter} Abs. 3 KBV) wird von Schutzzone oder Schutzobjekten gesprochen. Fallen erhaltenswerte Kulturobjekte auch darunter?

Das *Schutzobjekt* nach § 3^{ter} Abs. 3 KBV umfasst diejenigen Objekte, welche nach § 20 KDV als kommunal erhaltens- oder schützenswert gelten, gemäss § 19 Abs. 1 KDV kantonal geschützt sind oder gemäss § 19 Abs. 2 KDV kommunal unter Einzelschutz stehen. Dies mit der Überlegung, dass erhaltenswerte Objekte den niedrigst möglichen Schutzstatus genießen.

Darf eine temporäre Baute durchgehend vom 1. Oktober 2024 bis 31. März 2025 bewilligungsfrei aufgestellt werden?

Gemäss § 3^{ter} Abs. 1 lit. f KBV bedürfen temporäre Errichtungen von baubewilligungspflichtigen Bauten oder baulichen Anlagen bis zu maximal drei Monaten pro Kalenderjahr keiner Baubewilligung. Aufgrund des Wortlautes ist das Kalenderjahr massgebend. Vorliegend wird eine temporäre Baute während drei Monaten im Jahr 2024 (Oktober, November, Dezember) sowie im Jahr 2025 (Januar, Februar, März) aufgestellt. Konsequenz einer solchen Vorgehensweise ist jedoch, dass erst im Jahr 2026 wieder eine temporäre Baute baubewilligungsfrei errichtet werden darf.

Ist Einfriedigung bis zu einer Höhe von 1.20 m auf einem Grundstück innerhalb der Bauzone bewilligungsfrei, wenn ebendieses Grundstück an die Landwirtschaftszone grenzt? (vgl. § 3^{ter} Abs. 1 lit. d KBV)

Ja.

Gilt auch eine Mauer als Einfriedigung, sofern es sich dabei nicht um eine Stützmauer handelt?

Ja.