

Baukonferenzen



Vorwort

Der Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements führt in regelmässigen Abständen seine Baukonferenzen durch. Die Baukonferenzen richten sich in erster Linie an die Mitglieder der örtlichen Baubehörden sowie an weitere interessierte Kreise. Sie sollen helfen, sich in der komplexen Materie des Planungs-, Bau- und Umweltrechts sowie des allgemeinen Verfahrensrechts zurechtzufinden.

Im Rahmen der diesjährigen Baukonferenzen wurden in materieller Hinsicht schwerpunktmässig die Ausnahmegewilligungen, der Besitzstand sowie spezifische Fragen zur Praxis des Bau- und Justizdepartements im Zusammenhang mit den neuen Baubegriffen beleuchtet. Daneben war es uns ein grosses Anliegen, neue und bisherige Behördenmitglieder in ihre Rolle einzuführen und sie insbesondere auf die Gefahren (vermeidbarer) formeller Fehler hinzuweisen.

Das ganztägige Format der Veranstaltung mit den Vorträgen am Morgen und den Übungen am Nachmittag wird befürwortet. Besonders gefreut haben uns auch die zahlreichen Fragen, die engagierten Gespräche in den Pausen sowie die positiven Rückmeldungen.

Abschliessend danke ich den Mitgliedern der Baubehörden für ihren täglichen engagierten Einsatz und wünsche ihnen weiterhin viel Erfolg. Ein herzliches Dankeschön möchte ich an dieser Stelle auch den Mitgliedern meines Teams aussprechen, die mit ihrem unermüdlichen Einsatz zum Gelingen der Baukonferenzen beigetragen haben.

Solothurn, im Juli 2026

Bau- und Justizdepartement

Ivo Speck
Leiter Rechtsdienst, Rechtsanwalt & Raumplaner MAS ETH

Inhaltsverzeichnis Baukonferenzen 2026

Lydia Brand, Tabita Mehani, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

Wer bin ich und was mache ich hier nun? 5
 Eine Hilfestellung für die Arbeit der Baukommission mit Blick auf die
 Herausforderungen für neue (und bestehende) Baubehördenmitglieder

Daniela Girod, Christine Tschan Steffen, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

Alles Formsache – wenn Formfehler zum Baurisiko werden 18

Marion Lätt, Simon Willi, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

Spielen mit Bauklötzchen 34
 Schwierige, neue und immer wieder vorkommende baurechtliche Einzelfragen:
 geklärt und gelöst!

Alex Binois, David Fürst, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

Besitzstandsgarantie innerhalb der Bauzone 67

Lydia Brand, Tabita Mehani, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

Legal, illegal, Ausnahmbewilligung? 88
 Ein Überblick über die wichtigsten Ausnahmbewilligungstatbestände der KBV
 und die Frage, unter welchen Voraussetzungen Ausnahmbewilligungen erteilt
 werden können.

Wer bin ich und was mache ich hier nun?

Eine Hilfestellung für die Arbeit der Baukommission mit Blick auf die Herausforderungen für neue (und bestehende) Baubehördenmitglieder

Lydia Brand / Tabita Mehani, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

Im folgenden Beitrag befassen wir uns mit den Herausforderungen bei der täglichen Arbeit der Baubehörden, wobei wir besonderes Augenmerk auf den Aufbau und die Besonderheiten einer Baubewilligung legen. Um Sie bei der Erfüllung Ihrer Aufgaben zu unterstützen, stellen wir Ihnen zudem ein Musterbeispiel einer Baubewilligung zur Verfügung. Im Anschluss stellen wir verschiedene praktische Hilfsmittel vor.

I. Die Verfügung

Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Zweck des Baubewilligungsverfahrens ist die Überprüfung eines Bauvorhabens auf seine Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen sowie baupolizeirechtlichen Bestimmungen durch die Baubehörde. Werden mit einem Bauvorhaben sämtliche Vorschriften eingehalten, hat der Baugesuchsteller einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baubewilligung. Mit der Baubewilligung werden sowohl das Bauvorhaben als auch die Einsprachen behandelt. Es ergeht damit eine einzige Verfügung. Damit wird vermieden, dass gegen die Einsprache und das Bauvorhaben separate Verfahren geführt werden. Dies bedeutet auch, dass sämtliche Parteien dieselbe Verfügung mit demselben Inhalt erhalten. In anderen Worten: Es gibt nicht eine Version für die Bauherrschaft sowie eine Zweite für die Einsprecher. Das Baubewilligungsverfahren endet mit der rechtskräftigen Verfügung.

Eine Verfügung gliedert sich folgendermassen:

1. Bezeichnung als Verfügung

Der Verfügungsbegriff ist in § 20 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes geregelt (VRG; BGS 124.11). Die Bezeichnung des Dokuments als Verfügung, Baubewilligung o.Ä. ist wichtig, damit die betroffenen Adressaten erkennen, dass es sich um eine behördliche Anordnung handelt.

2. Nennung der Behörde

In der Verfügung ist anzugeben, welche Behörde die Anordnungen trifft. Baubehörde ist die Baukommission. Gemeinden mit einer hauptamtlichen Bauverwaltung können diese als Baubehörde einsetzen (§ 2 Abs. 2 der Kantonalen Bauverordnung, KBV; BGS 711.61).

3. Parteien

Sämtliche Parteien und Beteiligte, wie Einsprecher, Bauherrschaft, allfällige Rechtsvertreter sowie Grundeigentümer sind zu nennen.

4. Sachverhalt

Die Verfügung enthält eine Wiedergabe der *relevanten* Verfahrensschritte. Rechtliche Ausführungen haben hier keinen Platz! Ebenso nicht zielführend und der Übersichtlichkeit abträglich ist es, den gesamten Schriftenwechsel eins zu eins in die Verfügung zu kopieren.

5. Erwägungen

Mit den Erwägungen wird der Entscheid begründet. Die Erwägungen beinhalten die formelle und materielle Behandlung von Einsprachen, die Beurteilung des Bauvorhabens auf die Übereinstimmung mit den Bauvorschriften oder im Falle eines Nichteintretens, deren Grund. Die Begründung muss verständlich und nachvollziehbar sein. Die Begründungspflicht der Baubehörden ist Ausfluss des Anspruchs auf rechtliches Gehör.

Des Weiteren können - sofern dies in einem kommunalen Reglement vorgesehen ist - Gebühren erhoben werden. Die Auferlegung derselben ist zu begründen und im Dispositiv zu verfügen.

6. Dispositiv

Mit dem Dispositiv ist der Beschluss gemeint. Dies kann eine Gutheissung (Baubewilligung), eine Abweisung (Bauabschlag) oder ein Nichteintreten, sowie allfällige Auflagen und Bedingungen sein.

Hier kommt es auf eine saubere Formulierung an, damit das Dispositiv vor dem Oberamt vollstreckbar ist. Es sind die konkreten Objekte und die vorzunehmende Handlung zu benennen. Auf lediglich allgemeine Formulierungen ist zu verzichten. Zur besseren Nachvollziehbarkeit, z.B. wenn es um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands geht, werden der Verfügung die darin erwähnten Pläne beigelegt. Die Vollstreckung ist in den §§ 83 ff. VRG geregelt.

Exkurs: Auflagen und Bedingungen

Grundsätzlich besteht Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn die Vorschriften erfüllt sind. Durch die sogenannten (echten) Nebenbestimmungen können untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Darunter fallen:

Auflage: mit der Verfügung verbundene, zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen.

z.B. «Die Parkplätze sind als Besucherparkplätze zu kennzeichnen.»

«Der Bauherr wird aus Gründen des Ortsbildschutzes verpflichtet, die Dachziegel in hellroter anstatt brauner Farbe auszuführen.»

Bedingung: Die Bewilligung wird erst rechtswirksam, wenn die Bedingung erfüllt ist oder sie entfällt, wenn die Bedingung erfüllt ist.

z.B. «Von der Baubewilligung für das Einfamilienhaus darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn das Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen ist.»

Auflagen und Bedingungen müssen eine gesetzliche Grundlage aufweisen und verhältnismässig sein. Sie dürfen sich nicht auf sachfremde Kriterien stützen (z.B. das Bezahlen der Gebührenrechnung durch den Bauherrn). Die Nichterfüllung einer Auflage wirkt sich – anders als bei der Bedingung – nicht auf den Bestand der Bewilligung aus. Die Erfüllung der Auflage kann mit den Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden. Vorsicht ist bei der Nachforderung von Plänen / Planverbesserungen geboten. Eine Heilung mangelhafter Bauvorhaben mit Nebenbestimmungen ist nicht möglich – die Baubehörde muss die Nachbesserung vor Erteilung der Bewilligung verlangen oder aber den Bauabschlag erteilen. Wesentliche Projektänderungen sind zu publizieren und den Einsprechenden zur Kenntnis zuzustellen.

Davon zu unterscheiden (und in der Baubewilligung zu trennen) sind die sog. unechten Nebenbestimmungen, die rein informativen Charakter haben und den Gesuchsteller auf Gesetzesvorschriften oder andere wesentliche Umstände aufmerksam machen wollen (z.B. Entsorgung von Baustellenabfällen etc.).

7. Unterschriften

Die Verfügung muss mit den erforderlichen Unterschriften versehen sein.

8. Rechtsmittelbelehrung

Gegen Verfügungen der Baubehörde kann ein Rechtsmittel ergriffen werden. Beschwerdeinstanz von Entscheiden der Baubehörde ist das Bau- und Justizdepartement (§ 2 Abs. 3 KBV). Ein gemeindeinterner Beschwerdeweg ist ausgeschlossen (§ 2 Abs. 2 KBV). Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage von der Zustellung der Verfügung oder des Entscheides an gerechnet (§ 2 Abs. 6 KBV).

Exkurs: Zustellung und Fristenberechnung:

Die Zustellung einer Verfügung löst den Fristenlauf aus. Die Frist beginnt am Tag nach der Zustellung der Verfügung zu laufen. Alle Fristen enden am letzten Tag um 24 Uhr, ausser der letzte Tag der Frist ist ein Samstag, Sonntag oder ein vom Bundesrecht oder vom kantonalen Recht anerkannter Feiertag. Vergleichen Sie dazu den Wortlaut von § 9 VRG, der wie folgt lautet:

Beispiel: Nimmt Bauherr A die per Einschreiben versendete Verfügung der Baubehörde am

§ 9 III. Fristen 1. Im allgemeinen

¹ 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.*

² Eine Frist gilt als eingehalten, wenn die Eingabe spätestens am letzten Tag der Frist bei der Behörde eingereicht oder zu deren Händen der schweizerischen Post übergeben wird. Wird eine Eingabe innerhalb der Frist einer unzuständigen solothurnischen Verwaltungs- oder Gerichtsbehörde eingereicht, so gilt die Frist als eingehalten.*

Freitag, den 15. Mai 2026 entgegen, so fällt der erste Tag der Frist auf Samstag, den 16. Mai 2026. Der letzte Tag der Frist (Tag 10) fällt somit auf Montag, den 25. Mai 2026. Da es sich dabei um Pfingstmontag handelt, endet die Frist also am Dienstag, den 26. Mai 2026.

Nimmt eine Person eine an sie per Einschreiben versendete Verfügung nicht entgegen so gilt die sog. Zustellfiktion. Nach der Rechtsprechung gilt eine eingeschriebene Postsendung, die nicht abgeholt worden ist, am siebten Tag nach dem Zustellversuch als zugestellt. Eigens bei der Post eingerichtete Verlängerungen sind hierbei unbeachtlich.

Beispiel: Der Zustellversuch vom 15. Mai 2026 war erfolglos. Die Zustellung gilt nach der Zustellfiktion am 22. Mai 2026 als erfolgt. Der erste Tag der Frist fällt somit auf Samstag, den 23. Mai 2026 und die Frist endet 10 Tage später am 1. Juni 2026.

Die Gerichtsferien nach Art. 145 ZPO gelten kraft Verweis nach § 58 Abs. 1 VRG nur vor den Gerichten. Das heisst also es gelten keine Gerichtsferien im Verfahren der kommunalen Baubehörden sowie dem Beschwerdeverfahren beim BJD. Auf die Publikationsdauer des Baugesuchs haben sowohl die Gerichtsferien als auch die Feiertage keine Auswirkungen.

Wir raten dazu, der Fairness halber auf eine Publikation über Weihnachten und Neujahr zu verzichten.

9. Verteiler

Im Verteiler werden sämtliche Adressaten der Verfügung aufgelistet mit dem Hinweis der Zustellart. Hierbei ist es wichtig, die Verfügungen allen Parteien gleichzeitig schriftlich zu eröffnen mittels eingeschriebenen Briefes. Dies schafft den Nachweis betreffend Eröffnung und Fristenlauf.

10. Pläne Stempeln

Im Fall der Erteilung der Baubewilligung sind die Pläne per Datum der Verfügung zu stempeln. Damit wird ersichtlich, welche Pläne zur Baubewilligung gehören. Insbesondere in Fällen mit mehreren Projektänderungen ist dies von grossem Nutzen.

Nach Durchlaufen des Baubewilligungsverfahrens stellt sich häufig die Frage der Aktenaufbewahrung. Die Baubewilligung und die dazugehörigen gestempelten Pläne haben zeitlich unbeschränkte rechtliche Wirkung. Das Bau- und Justizdepartement empfiehlt daher, die Baugesuchsakten zeitlich unbeschränkt und weiterhin physisch aufzubewahren, ansonsten nachträglich die Rechtskonformität einer Baubewilligung in Frage gestellt werden kann. Die physische Aufbewahrung relativiert sich in Anbetracht des elektronischen Baugesuchsverfahrens. Die elektronisch eingereichten Baugesuchsunterlagen können auf elektronische Weise archiviert werden.

Zahlreiche weitere Erläuterungen finden Sie in unseren früheren Mitteilungsblättern (z.B. 2020, S. 64 ff.; 2017, S. 3 ff.; 2013, S. 5 ff.). Im Mitteilungsblatt 2022 auf S. 60 ff. finden Sie zudem Musterformulierungen im Zusammenhang mit dem nachträglichen Baugesuchsverfahren bei widerrechtlich erstellten Bauten.

Mustergemeinde
Baukommission
Dorfstrasse 1
1234 Mustergemeinde

Verfügung zum Baugesuch

Beschluss vom 16.04.2026 der Baukommission der Mustergemeinde

Dossier-Nummer:	2601-2026-2
Gesuchsteller/in:	Manuel Muster, Musterstrasse 2, 1234 Mustergemeinde
Grundeigentümer/in:	Gesuchsteller
Projektverfasser/in:	Gesuchsteller
Bauvorhaben:	Neubau Einfamilienhaus mit Wärmepumpe
Adresse:	Musterstrasse 2, 1234 Mustergemeinde
Grundstücksnummer:	903
Nutzungsplanung (Grundnutzung)	Wohnzone 2 - AZ 0.4
Eingereicht am:	06.01.2026
Publiziert am:	08.01.2026 - 28.01.2026
Einsprachefrist bis:	28.01.2026
Einsprachen:	Einsprache vom 10.01.2026 von Norbert Nachbar, Musterstrasse 4, 1234 Mustergemeinde; Einsprache vom 28.01.2026 von Nora Nachbarin, Musterstrasse 6, 1234 Mustergemeinde, v.d. Rechtsanwältin Rita Rechthaberin

I. Sachverhalt

Manuel Muster, Mustergemeinde, reichte der Baukommission der Mustergemeinde am 06.01.2026 das Baugesuch für den Neubau Einfamilienhaus mit Wärmepumpe auf GB Mustergemeinde Nr. 903 ein.

Dem Baugesuch lagen folgende Unterlagen bei:

- Baugesuch
- Grundrissplan
- Schnittplan Nord und West
- Schnittplan Süd und Ost
- Lärmschutznachweis

Das Baugesuch wurde am 08.01.2026 im örtlichen Anzeiger publiziert und das Baugesuchsdossier vom 08.01.2026 bis zum 28.01.2026 öffentlich aufgelegt.

Gegen das Baugesuch ging(en) folgende Einsprache(n) ein:

1. Norbert Nachbar, Musterstrasse 4, 1234 Mustergemeinde

Der Einsprecher Norbert Nachbar beantragt, das Baugesuch sei nicht zu bewilligen.

Der Gesuchsteller Manuel Muster reichte mit Eingabe vom 10.02.2026 eine Stellungnahme zur Einsprache ein. Er beantragt, die Einsprache sei abzuweisen.

2. Nora Nachbarin, Musterstrasse 6, 1234 Mustergemeinde, v.d. Rechtsanwältin Rita Rechthaberin

Die Einsprecherin Nora Nachbarin, v.d. Rechtsanwältin Rita Rechthaberin, beantragt, das Baugesuch sei nicht zu bewilligen.

Der Gesuchsteller Manuel Muster reichte mit Eingabe vom 10.02.2026 eine Stellungnahme zur Einsprache ein. Er beantragt, die Einsprache sei abzuweisen.

Die Baubehörde der Gemeinde Muster führte am 20.02.2026 vor Ort einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Nora Nachbarin, v.d. Rechtsanwältin Rita Rechthaberin, hielt an ihren schriftlich gestellten Begehren fest.

Norbert Nachbar erklärte mit Eingabe vom 20.02.2026, er ziehe seine Einsprache zurück, da er sich mit Manuel Muster geeinigt habe.

II. Erwägungen

1. Einsprachen

1.1. Norbert Nachbar, Musterstrasse 4, 1234 Mustergemeinde

Die Baubehörde der Mustergemeinde ist zuständig für die Beurteilung von Baugesuchen und damit zusammenhängende Einsprachen.

Der Einsprecher Norbert Nachbar zog seine Einsprache mit Eingabe vom 18.02.2026 zurück.

Das Verfahren ist infolge Rückzugs als gegenstandslos abzuschreiben.

1.2. Nora Nachbarin, Musterstrasse 6, 1234 Mustergemeinde, v.d. Rechtsanwältin Rita Rechthaberin

Formelles

Die Baubehörde der Mustergemeinde ist zuständig für die Beurteilung von Baugesuchen und damit zusammenhängende Einsprachen.

Die Einsprache von Nora Nachbarin vom 28.01.2026 erfolgte frist- und formgerecht.

Die Einsprecherin Nora Nachbarin ist als Eigentümerin von Grundstück GB Mustergemeinde Nr. 903 und Anstösserin des Baugrundstücks besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Nichtbewilligung des Baugesuchs.

Auf die Einsprache wird eingetreten.

Materielles

Die Einsprecherin Nora Nachbarin bringt vor, Der Bauherr Manuel Muster bringt dagegen vor,

Behandlung der Rügen.

Die Einsprache ist daher gutzuheissen / abzuweisen.

Prüfung des Gesuchs auf Übereinstimmung mit den übrigen Bauvorschriften.

Das Bauvorhaben ist zu bewilligen / abzuweisen.

2. Kosten

Hier werden die Gebühren für die Behandlung des Baugesuchs gemäss kommunalem Gebührenreglement festgelegt. Gemäss § 37 Abs. 1 VRG ist das Verwaltungsverfahren vor erster Instanz unentgeltlich. Es dürfen den Verfahrensbeteiligten keine Verfahrenskosten auferlegt werden.

3. Verfügung

Die Baubehörde der Mustergemeinde verfügt:

1. Das Einspracheverfahren von Norbert Nachbar wird infolge Rückzugs der Einsprache vom 10.01.2026 als gegenstandslos abgeschrieben.
2. Die Einsprache von Nora Nachbarin vom 28.01.2026 wird gutgeheissen / abgewiesen.
3. Das Baugesuch von Manuel Muster vom 06.01.2026 für das Bauvorhaben Neubau Einfamilienhaus mit Wärmepumpe GB Mustergemeinde Nr. 903 wird abgewiesen / unter folgenden Auflagen und Bedingungen bewilligt:

Bedingungen / Auflagen

- Auflage: Der Bauherr wird aus Gründen des Ortsbildschutzes verpflichtet, die Dachziegel in hellroter anstatt brauner Farbe auszuführen.
 - Bedingung: Von der Baubewilligung für das Einfamilienhaus darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn das Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen ist.
4. Die Gebühr für die Behandlung des Baugesuchs beträgt Fr. 200.00 und ist von Manuel Muster zu bezahlen.

Baubehörde der Mustergemeinde, 16.04.2026

Unterschrift Präsident/in

Unterschrift Aktuar/in

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Verteiler

- Manuel Muster, Musterstrasse 2, 1234 Mustergemeinde (Einschreiben)
- Norbert Nachbar, Musterstrasse 4, 1234 Mustergemeinde (Einschreiben)
- Rechtsanwältin Rita Rechthaberin, Kanzleiadresse (Einschreiben)

III. Überblick verschiedene Hilfsmittel

1. Systematische Sammlung

Die systematische Sammlung beinhaltet sämtliche kantonale Erlasse. Für das Baugesuchsverfahren sind insbesondere die Kantonale Bauverordnung, das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen, das Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) sowie die Erlasse zum Umweltrecht massgebend.

Die Erlasse sind unter <http://bgs.so.ch/> abrufbar. Die Erlasse werden jeweils in der aktuellen Version angezeigt. Die Baubehörden, welche noch das alte Recht anwenden, können die ältere Version anwählen. Dazu wird der grün umrandete Kasten angeklickt, womit sämtliche älteren Versionen des jeweiligen Erlasses angezeigt werden.

KANTON **solothurn**

Systematische Sammlung Chronologische Sammlung

Systematik Suche Übersicht Index

BGS 711.61 - Kantonale Bauverordnung (KBV)
vom 03.07.1978, in Kraft seit: 01.07.1979

Aktuelle Version in Kraft seit: 01.10.2024 (Beschlussdatum: 19.03.2024)

Erlasse Chronologische Dokumente Versionen vergleichen

711.61
Kantonale Bauverordnung*
(KBV)

Vom 03.07.1978 (Stand 01.10.2024)

Der Kantonsrat von Solothurn

gestützt auf § 131 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Juli 1978^[1] nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 2. September 1977^[2], vom 22. Januar 1990^[3] und vom 11. September 1990^[4]

beschliesst:

Ausklappen | Einklappen

- 1. Allgemeine Bestimmungen
- 2. Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle
- 3. Bauvorschriften
- 4. Schutzmassnahmen bei der Bauausführung
- 5. Ausnahmen
- 6. Straf-, Übergangs- und Schlussbestimmungen
- Anhänge
 - * Änderungstabelle - Nach Beschluss
 - * Änderungstabelle - Nach Artikel

Die blau-markierte Version, in Kraft vom 1. Januar 2012 bis 28. Februar 2013 ist die letzte Version der alten Kantonalen Bauverordnung.

KANTON **solothurn**

Systematische Sammlung Chronologische Sammlung

Systematik Suche Übersicht Index

BGS 711.61 - Kantonale Bauverordnung (KBV)
vom 03.07.1978, in Kraft seit: 01.07.1979

Aktuelle Version in Kraft seit: 01.10.2024 (Beschlussdatum: 19.03.2024)

→ Aktuelle Version in Kraft seit: 01.10.2024 (Beschlussdatum: 19.03.2024)

Version in Kraft von: 07.07.2021 bis: 30.09.2024 (Beschlussdatum: 07.07.2021)

Version in Kraft von: 01.06.2018 bis: 06.07.2021 (Beschlussdatum: 08.05.2018)

Version in Kraft von: 01.03.2013 bis: 31.05.2018 (Beschlussdatum: 05.09.2012)

Version in Kraft von: 01.01.2012 bis: 28.02.2013 (Beschlussdatum: 24.08.2011)

Version in Kraft von: 01.01.2008 bis: 31.12.2011 (Beschlussdatum: 26.06.2007)

Vom 03.07.1978 (Stand 01.10.2024)

Der Kantonsrat von Solothurn

gestützt auf § 131 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Juli 1978^[1] nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 2. September 1977^[2], vom 22. Januar 1990^[3] und vom 11. September 1990^[4]

beschliesst:

Ausklappen | Einklappen

- 3. Bauvorschriften
- 4. Schutzmassnahmen bei der Bauausführung
- 5. Ausnahmen
- 6. Straf-, Übergangs- und Schlussbestimmungen
- Anhänge
 - * Änderungstabelle - Nach Beschluss
 - * Änderungstabelle - Nach Artikel

2. Mitteilungsblätter, Bulletin, Botschaft

Die Mitteilungsblätter des Bau- und Justizdepartementes stellen seit Jahren ein wertvolles Arbeitsinstrument für die Baubehörden, die Verwaltung, Fachpersonen im Bau-, Planungs- und Umweltrecht, sowie Anwälte dar.

Die Mitteilungsblätter beinhalten Beiträge zu praxisrelevanten Themen, zu aktuellen, wie auch zu stets wiederkehrenden Fragestellungen und zu herausfordernden Anwendungen. Erläutert werden insbesondere auch die Grundzüge des Baugesuchsverfahrens, die Grundlagen des Verwaltungsverfahrens, wie das rechtliche Gehör, die Anwendung der KBV sowie Spezialfragen bzw. -fälle. In den Mitteilungsblättern finden Sie zudem hilfreiche Ausführungen sowohl zum alten Recht (aKBV), als auch zum neuen Recht (nKBV). Insbesondere von Interesse sind die Ausführungen zu den Praxen des Bau- und Justizdepartementes.

Die Mitteilungsblätter des Bau- und Justizdepartementes sind online verfügbar unter <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/rechtsdienst/mitteilungsblaetter-bulletin/>. Es sind sämtliche publizierten Mitteilungsblätter ab dem Jahr 1996 aufgeschaltet. Auf derselben Seite finden Sie zudem die Bulletins, in welchen über aktuelle Themen informiert wird.

3. Gerichtsentscheide

Unter <https://gerichtsentscheide.so.ch> finden Sie u.a. die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes. Es empfiehlt sich, bei der Suche die Instanz, das Verwaltungsgericht, zu wählen und mit einer Volltextsuche zu kombinieren. Alternativ können mittels der *erweiterten Suche* Entscheide zu einer spezifischen Rechtsnorm ermittelt werden.

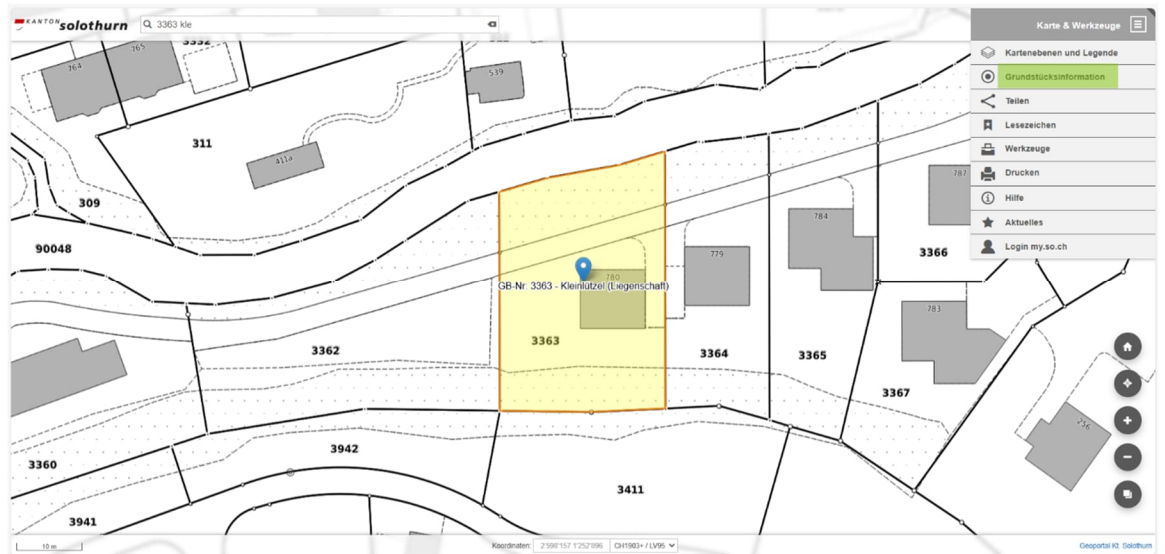
4. WebGIS

Über die interaktive Karte des Geoportals, dem WebGIS, lassen sich unzählige hilfreiche Daten abrufen. Das WebGIS finden Sie unter <https://geo.so.ch>.

Über das Suchfeld oberhalb der Karte lassen sich direkt Daten anzeigen. Beispielsweise kann nach dem Grundstück gesucht werden, indem die Grundstücknummer und die Gemeinde eingegeben werden. Auch die Nutzungsplanung oder die Baulinien können direkt angezeigt werden, indem im Suchfeld der entsprechende Begriff eingegeben wird. Weitere Kartenebenen lassen sich mit derselben Vorgehensweise einblenden. Am besten suchen Sie einfach nach der gewünschten Kartenebene.

Gewisse Daten, wie die Eigentümerinformationen oder die Grundnutzung sind insbesondere von Interesse. Diese können wie folgt angezeigt werden.

Unter dem Menu «Karte & Werkzeuge» oben rechts kann die Option «Grundstücksinformationen» gewählt werden. Das entsprechende Grundstück, zu welchem die Daten abgerufen werden sollen, muss dazu angewählt werden.



Im automatisch geöffneten Fenster kann die Eigentümerinformation (gelb markiert) angeklickt werden, womit der Namen des Grundeigentümers/der Grundeigentümerin sowie die Eigentumsverhältnisse angezeigt werden.



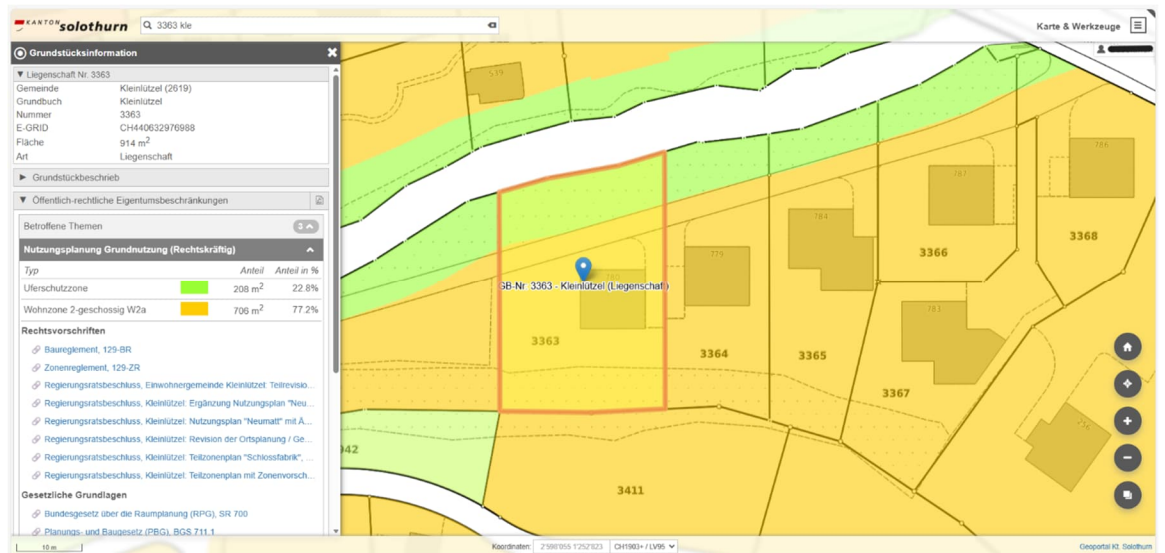
Werden die «öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen» aufgeklappt, können die betroffenen Themen gewählt werden.



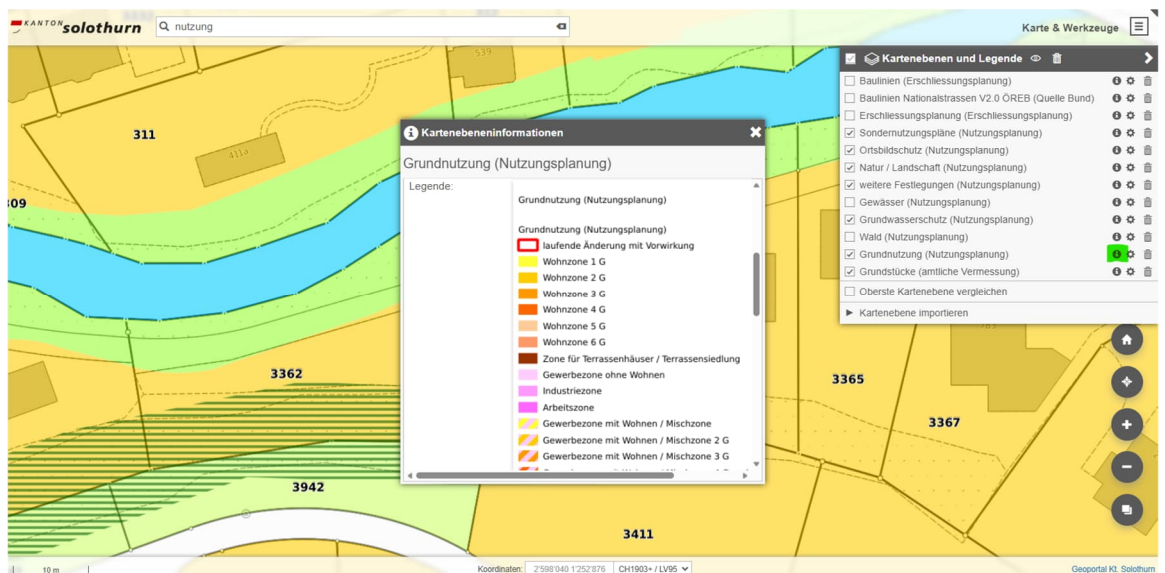
Darunter können grundstückbezogene Daten abgerufen werden, wie die Nutzungsplanung, die Baulinien oder die Lärmempfindlichkeitsstufen. Je nach Grundstück stehen Ihnen weitere Daten zur Verfügung.



Wird die Nutzungsplanung (grün markiert) angeklickt, erscheint die Karte des Geoportals in Farbe. In der Spalte wird unter «Typ» die Legende zu den Farben angezeigt und die Rechtsvorschriften (vgl. unten, Baureglement, Zonenreglement, RRB's, PBG, KBV, etc.) sind verlinkt.



Die Legende wird bei der Suche via Suchfeld nicht automatisch angezeigt. Diese kann unter dem Menu «Karte & Werkzeuge», «Kartenebenen und Legende» mittels Klick auf das Symbol mit dem schwarzen Kreis mit dem weissen «i» (grün markiert) eingeblendet werden. Ein neues Fenster öffnet sich mit der Legende zur gewählten Kartenebene.



Disclaimer: Bei Zweifeln oder widersprüchlichen Daten sind die Angaben im Grundbuch und der originalen Nutzungspläne massgebend.

5. Planregister

Im Planregister kann auf die originalen Nutzungspläne zugegriffen werden. Das Planregister ist unter <https://so.ch/planregister> abrufbar.

Alles Formsache - Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Daniela Girod / Christine Tschan Steffen, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

KANTON **solothurn**

Alles Formsache

Wenn Verfahrensfehler zum Baurisiko werden

Alles Formsache – Wenn Verfahrensfehler zum Baurisiko werden

Agenda

1

Das rechtliche Gehör

- Das rechtliche Gehör
- ... im Baubewilligungsverfahren
- Projektänderung
- Projektmangel
- Begründungspflicht
- Folgen der Verletzung
- Mitteilungsblätter BJD

2

Die Verhältnismässigkeitsprüfung

- Verhältnismässigkeitsprüfung
- Anwendungsbereich
- Nutzungsverbot
- Mitteilungsblätter BJD

3

Verfahrensrechtliches

- Publikationspflicht
- Mitwirkung weiterer Behörden
- Akteneinreichung beim BJD
- Mitteilungsblätter BJD

Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

1

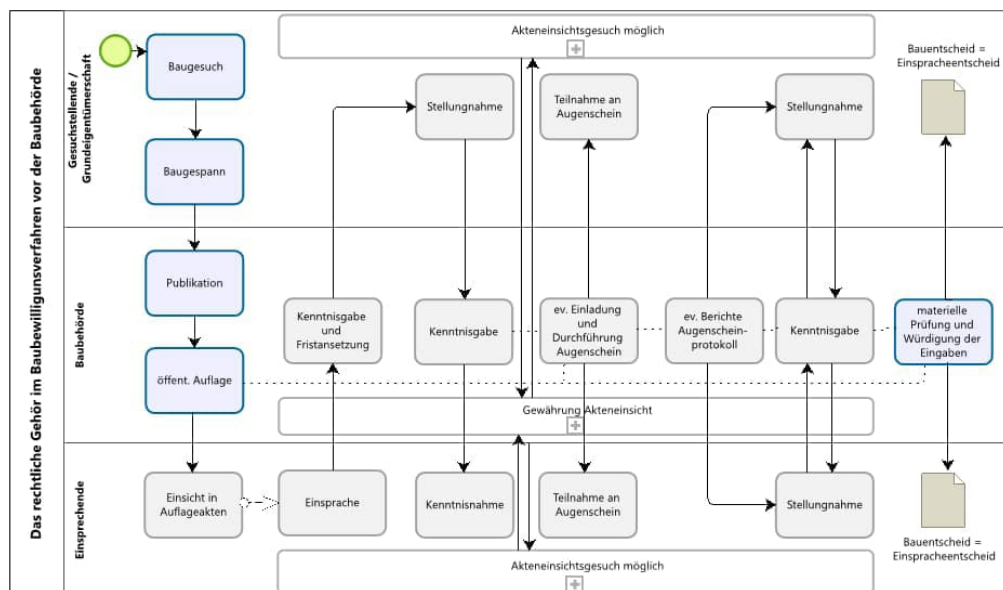
Das rechtliche Gehör

Das rechtliche Gehör

Das rechtliche Gehör

- Verfassungsmässig garantiertes Mitwirkungsrecht (Art. 29 BV, § 18 KV)
- Fundamental für ein rechtsstaatliches Verfahren
- Zentrale Elemente
 - Stellungnahme und Anhörung (§ 23 Abs. 1 VRG)
 - Akteneinsicht (§ 24 Abs. 1 VRG)
 - Beweisanträge stellen (§ 27 Abs. 1 VRG)
 - Teilnahme an Beweisvorkehren (§ 23 Abs. 1 VRG)
 - Nachvollziehbare Entscheidungsbegründung (§ 21 Abs. 1 VRG)
- Zweck und Ziel: Sachaufklärung, Verfahrensfairness, Entscheidakzeptanz





Das rechtliche Gehör

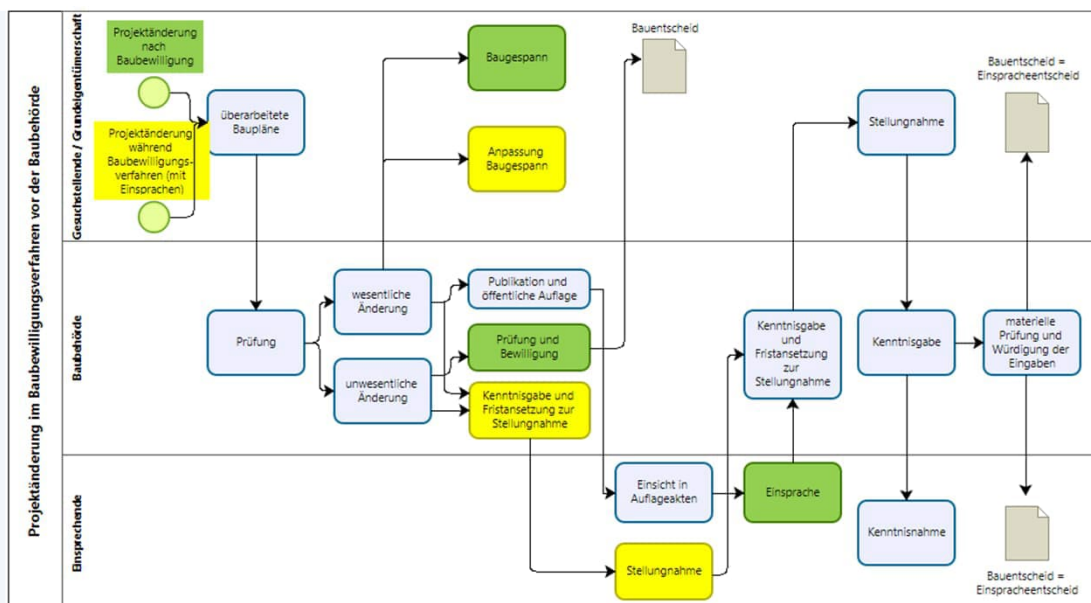
Projektänderung

- § 12 Abs. 3 KBV
- Im Baubewilligungsverfahren oder nach Erhalt einer Baubewilligung
- Wesentliche Änderung → Publikation und öffentliche Auflage (Einsprache nur noch bezüglich neu publizierter Aspekte möglich, nicht mehr gegen bereits publiziertes Gesamtvorhaben) → Im Baubewilligungsverfahren, Zustellung an Einsprechende (mit Frist zur Stellungnahme, Einsprache bleibt gültig falls kein Rückzug)
- Unwesentliche Änderung → keine Publikation, Zustellung an Einsprechende mit Frist zur Stellungnahme (nur im Baubewilligungsverfahren)
- Mögliche Stellungnahme an Bauherrschaft / Grundeigentümerschaft mit Frist zur Stellungnahme (Wiederum Kenntnissgabe an Einsprechende)
- Ein einziger Baumentscheid mit Begründung (z.B. hinfällig gewordene Einsprachepunkte)



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

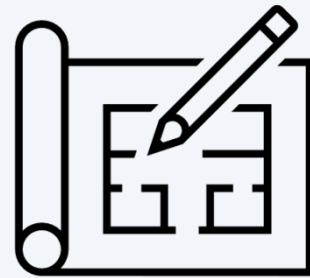
Das rechtliche Gehör



Das rechtliche Gehör

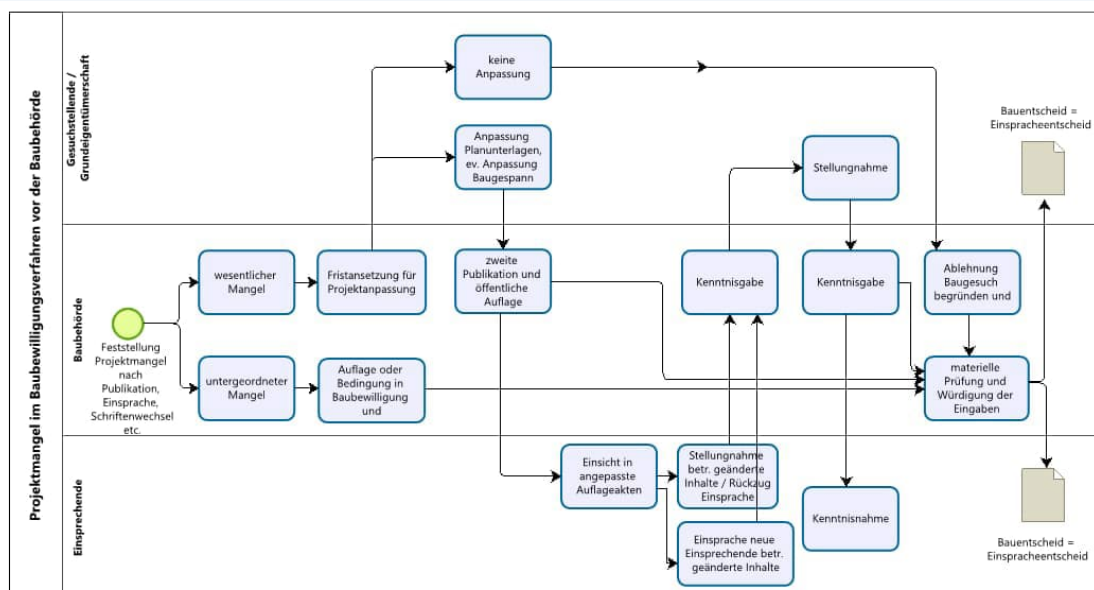
Projektmangel

- Alles, was für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist, darf nicht nach Erteilung der Baubewilligung eingereicht werden
- Keine Heilung von mangelhaften Projekten mit Nebenbestimmungen
- Ergänzung vor Bewilligungserteilung verlangen oder Bewilligungsverweigerung
- Parteistellung der Einsprechenden (rechtliches Gehör) – Änderungsunterlagen zustellen / Publikationspflicht, Stellungnahmen
- So nicht: Bewilligung mit Nebenbestimmung: «Der Baukommission sind die angepassten Pläne zur Prüfung und Genehmigung mindestens einen Monat vor Baubeginn zuzustellen»



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Das rechtliche Gehör



«Zustellen, zustellen,
zustellen»

Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Das rechtliche Gehör

Begründungspflicht (I)

Nicht so:

- Im gesamten Kontext dürfte klar sein, weshalb die Baubewilligung nicht erteilt wird.
- Für die Begründung hat sich der Bauherr an seinen Rechtsvertreter zu wenden.
- Es trifft nicht zu, dass der Neubau die geschützte nebenstehende Baute beeinträchtigt.
- Die Parkplatzproblematik ist bekannt. Die beantragte Abweichung von den Richtwerten wird bewilligt.
- Das Gebäude ist nicht zonenkonform, da zu hoch. Es gibt auch keine Notwendigkeit für diese Höhe.



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Das rechtliche Gehör

Begründungspflicht (II)

- Schriftliche Begründung (§ 21 Abs. 1 VRG)
- Baubehörde begründet ohne Verweis selbst
- Überlegungen der Baubehörde
- Nennung wesentlicher Gesichtspunkte
- Abweichung von Fachbericht besonders sorgfältig begründen
- Nachvollziehbarkeit
- Entscheidung muss sachgerecht angefochten werden können



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

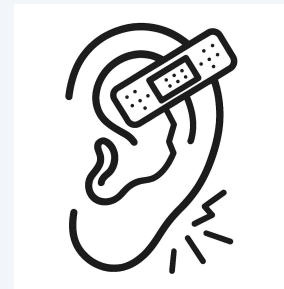
«Alles, was es für das
Verständnis des
Bauentscheides braucht,
muss direkt aus diesem
selbst hervor gehen»

Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Das rechtliche Gehör

Folgen der Verletzung des rechtlichen Gehörs

- Längere Verfahrensdauer
- Rückweisung an Baukommission
- Hemmung Fristenlauf
- Rechtsunsicherheit
- Baustopp
- Kostenauflegung an Baubehörde (Verfahrenskosten und Parteientschädigung)
- Schwierigkeiten bei der Vollstreckung

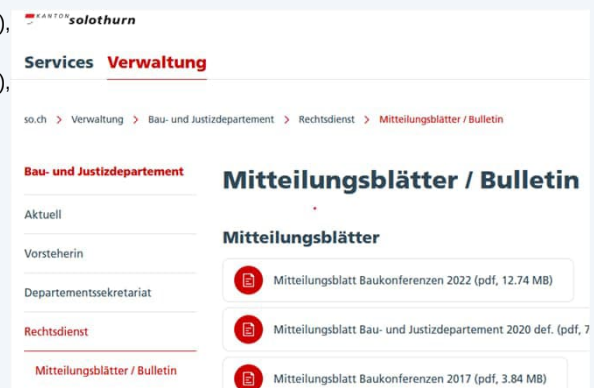


Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Das rechtliche Gehör

Hinweis auf die Mitteilungsblätter des BJD

- 2022: Prüfung des Baugesuches und Publikation (S. 64), Behandlung der Einsprachen und rechtliches Gehör (S. 65)
- 2017: Inhalt des Baugesuches und Baugespann (S. 4), Publikation und weitere Aspekte des rechtlichen Gehörs (S. 5)
- 2015: Rechtliches Gehör (S. 12)
- 2013: Inhalt des Baugesuchs, Baugespann (S. 7), Publikation (S. 7), Einsprachen (S. 9)
- 2009: Inhalt des Baugesuches und Baugespann (S. 7), Publikation (S. 14), Die Behandlung von Einsprachen (S. 8)
- 2005: Publikation, Baugespann, Akteneinsicht und dgl. (S. 18)
- 1998: Das rechtliche Gehör (S. 11)



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

2

Die Verhältnismässigkeitsprüfung

Die Verhältnismässigkeitsprüfung

Verhältnismässigkeitsprüfung

- Geeignetheit: Eine Massnahme muss geeignet sein, eine gesetzliche Vorschrift einzuhalten
- Erforderlichkeit: Die gesetzliche Vorschrift kann ohne Anordnung der Massnahme nicht erfüllt werden bzw. es steht kein milderes Mittel zur Verfügung
- Zumutbarkeit: Interessenabwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen. Die Massnahme muss im Verhältnis zu den privaten Interessen gerechtfertigt und für den Betroffenen zumutbar erscheinen (Mass der Abweichung, Gut-/Bösgläubigkeit).



Die Verhältnismässigkeitsprüfung

Anwendungsbereich

- Rückbauverpflichtung (Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. § 151 PBG)
- Nutzungsverbot (§ 151 PBG)
- Zeitfaktor – 30 Jahre unter Vorbehalt baupolizeilicher Gründe (BGer 1C_549/2024 vom 5. Mai 2025)
- Baustopp (§ 150 PBG)
- Widerruf der Baubewilligung (§ 22 VRG)
 - Verhältnismässigkeit des Widerrufs der Baubewilligung
 - Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Die Verhältnismässigkeitsprüfung

Rückbauverpflichtung (§ 151 PBG)

- Abweichung von Baubewilligung (z.B. Balkon zu gross gebaut)
- Eröffnung nachträgliches Baubewilligungsverfahren (§ 12 Abs. 3 KBV)
- Balkon nachträglich nicht bewilligungsfähig
- Verhältnismässigkeit des Rückbaus:
 - Geeignetheit: Rückbau ist geeignet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.
 - Erforderlichkeit: Es gibt kein milderes Mittel, um den rechtmässigen wiederherzustellen. Namentlich führt eine Nutzungseinschränkung (Zurückversetzen der Brüstungsgeländer) nicht zu einer Verkleinerung der verletzten Bauvorschriften.
 - Zumutbarkeit: Abweichung vom rechtmässigen Zustand nicht bloss geringfügig. Bösgläubig. Keine übermässigen Kosten. Erhebliches Interesse an Einhaltung der Bauvorschriften (Gestaltungsplan).



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Die Verhältnismässigkeitsprüfung

Nutzungsverbot (§ 150 PBG)

- Parkplatz ohne Baubewilligung erstellt
- Eröffnung nachträglichen Baubewilligungsverfahrens (§ 12 Abs. 3 KBV)
- Parkplatz nachträglich nicht bewilligungsfähig
- Verhältnismässigkeit des Nutzungsverbot:
 - Geeignetheit: Das Verbot Fahrzeuge abzustellen ist geeignet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.
 - Erforderlichkeit: Ein Nutzungsverbot ist erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Es stehen keine mildereren Massnahmen zur Verfügung.
 - Zumutbarkeit: Das Interesse des Bauherrn an der Nutzung des Platzes XY als Parkplatz ist rein praktischer Natur. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Erstellung von Parkplätzen. Diese müssen aber gesetzeskonform sein. Nicht gesetzeskonforme Parkplätze sind nicht zu schützen. Es besteht ein sehr grosses Interesse daran, dass die gesetzlichen Vorschriften beim Bau von Parkplätzen eingehalten werden. Das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des materiellen Rechts ist schwerer zu gewichten. Da der Platz XY nicht zurückgebaut werden muss, fallen mit dem Nutzungsverbot keine Kosten an. Das Nutzungsverbot ist verhältnismässig, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Die Verhältnismässigkeitsprüfung

Widerruf der Baubewilligung (§ 22 VRG)

- SOG 1990 Nr. 50 u. 2007 Nr. 16: besonders gewichtiges öffentliches Interesse, d.h. schwerwiegender Verstoß gegen das materielle Recht. BGE 121 II 273, S. 276.
- Rechtskräftig bewilligte Baupläne sind falsch (massgebendes Terrain)
- Gewichtige Abweichung vom Erlaubten: Terrainveränderung, Fassadenhöhe
- Verhältnismässigkeit des Widerrufs:
 - Geeignetheit: Der Widerruf ist geeignet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.
 - Erforderlichkeit: Kein milderes Mittel vorhanden.
 - Zumutbarkeit: Rechtssicherheit vs. Durchsetzung der verletzten Rechtsnormen.
 - Fassadenhöhe: Überschreitung beschränkt sich nur auf einen kleinen Gebäudeteil. Keine grosse Verletzung der öffentlichen Bauvorschriften. Widerruf der Baubewilligung wäre unverhältnismässig.
 - Terrainveränderung: Hangdruck auf den Unterlieger. Anliegen des Umweltrechts. Erhebliche Beeinträchtigung öffentlicher Interessen. Widerruf Baubewilligung. Prüfung Wiederherstellungspflicht (wiederum mit Verhältnismässigkeitsprüfung).



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Die Verhältnismässigkeitsprüfung

Zeitfaktor (BGer 1C_549/2024 vom 5. Mai 2025)

- 49-jährige Wohnnutzung im bewilligten Bastelraum im Untergeschoss nicht erkennbar
- Umnutzung nicht bewilligungsfähig (gesundheitspolizeiliche Bauvorschriften)
- 30-jährige Verwirkungsfrist ist nicht anwendbar, weil gesundheitspolizeiliche Vorschriften (Sicherheit und Gesundheit von Personen) verletzt werden.
- Verhältnismässigkeitsprüfung:
 - Geeignetheit: Rückbau sämtlicher Bestandteile, die Wohnzwecken dienen, aber für Nutzung als Bastelräume nicht erforderlich sind, ist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes geeignet.
 - Erforderlichkeit: Es sind keine milderen Massnahmen ersichtlich.
 - Zumutbarkeit: Rückbaukosten sind überschaubar und zumutbar; keine Gutgläubigkeit; jahrelang von Mieteinnahmen durch rechtswidrige Nutzung profitiert; geringerer Mietertrag zumutbar; öffentliches Interesse an Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und Einhaltung gesundheitspolizeiliche Bauvorschriften ist höher zu gewichten; Wiederherstellungsmassnahmen erweisen sich als verhältnismässig.

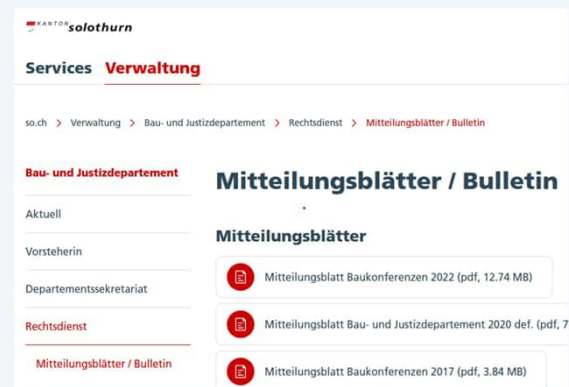


Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Die Verhältnismässigkeitsprüfung

Hinweis auf die Mitteilungsblätter des BJD

- 2022: Unbewilligte Bauten und bauliche Anlagen (S. 62)
- 2017: Nachträgliches Baubewilligungsverfahren / Verfahren betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (S. 11 f.)
- 2013: Behandlung von rechtswidrig erstellten Bauten (S. 14), Widerruf einer Verfügung durch die kommunale Baubehörde (S. 15)
- 2009: Bedingungen und Auflagen (S. 9 f.), Ausnahmen (S. 25)



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

3

Verfahrensrechtliches

Verfahrensrechtliches

Publikationspflicht (I)

- § 8 KBV
- Baubewilligungspflichtiges Vorhaben (§ 3 Abs. 1 und 2 KBV)
- Vollständiges Baugesuch
- Amtliches Publikationsorgan der Gemeinde
- Offensichtlicher Widerspruch zu den Bauvorschriften - im Zweifel: Publizieren
- [Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung (§ 8 Abs. 2 KBV):
 - Betroffene Nachbarn auf andere Weise informieren
 - Empfehlung: Publizieren]



Verfahrensrechtliches

Publikationspflicht (II)

Amtsblatt (zusätzlich)

- Bauen ausserhalb Bauzone
- Mobilfunkanlagen
- Ortsplanungsrevisionen
- Vollzugshilfe für erstinstanzliche Entscheidbehörde (bafu.admin.ch)



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Verfahrensrechtliches

Mitwirkung weiterer Behörden

- Bewilligungspflicht (Zustimmung)
 - Kantonal geschützte historische Kulturdenkmäler (§ 14 Abs. 1 Kulturdenkmäler-Verordnung) → Denkmalpflege
 - Umweltrechtliche Nebenbewilligungen (Web-Hilfe): Erdwärmesonden → Amt für Umwelt
 - Brandschutzbewilligung (§ 23 GVV) → Gebäudeversicherung
- Anhörungspflicht
 - Kantonsstrassen (§ 52 Abs. 2 KBV, § 53^{bis} KBV)
 - Gemäss kommunalem Zonenreglement
- Kann beiziehen
 - Hindernisfreies Bauen (§ 58 Abs. 3 KBV) → Fachstelle für behindertengerechtes Bauen
 - Gemäss kommunalem Zonenreglement



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Verfahrensrechtliches

Akteneinreichung

... im Beschwerdeverfahren vor BJD

- Ausnahmslos sämtliche Verfahrensakten
- Im Original (keine Kopien)
- Keine Markierungen (Post-it)
- Keine Hinweise (Erwägungen, Feststellungen)

Es ist deshalb unerlässlich, mit der allfälligen Vernehmlassung **das gesamte Dossier** einzusenden. Kurzum: „**Gummeli drum und schicke!**“.



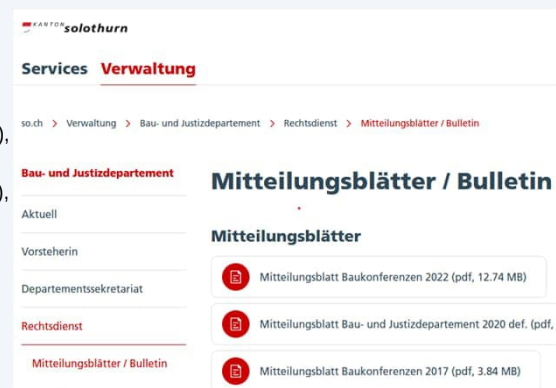
Mitteilungsblatt BJD 2015 S. 15

Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Verfahrensrechtliches

Hinweis auf die Mitteilungsblätter des BJD

- 2022: Publikation (S. 64), Legitimation und materielle Prüfung (S. 66)
- 2017: Die Behandlung von Einsprachen (S. 6)
- 2013: Weitere behördliche Beteiligungen am Baubewilligungsverfahren (S. 8), Einsprachen (S. 9), Rechtsmittelverfahren (S. 13)
- 2009: Die Behandlung von Einsprachen (S. 8), Rechtsmittelverfahren (S. 11), nachträgliche Baugesuche (S. 13)
- 2005: Wer ist beteiligt am Baubewilligungsverfahren? (S. 17 f.)
- Bulletin 1/2024.



Alles Formsache – Wenn Formfehler zum Baurisiko werden

Zusammenfassung

- Zustellen, zustellen, zustellen
- Entscheide nachvollziehbar begründen
- Keine Korrektur von Projektprügeln in der Baubewilligung
- Im Zweifel publizieren
- Im Beschwerdeverfahren Akten vollständig an BJD

Spielen mit Bauklötzchen

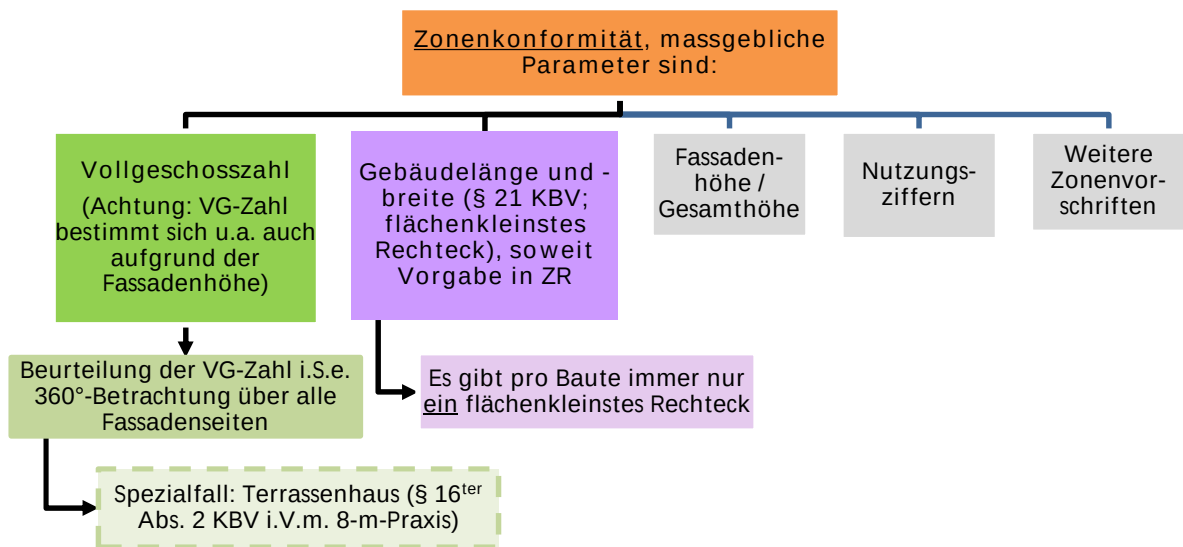
Marion Lätt / Simon Willi, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

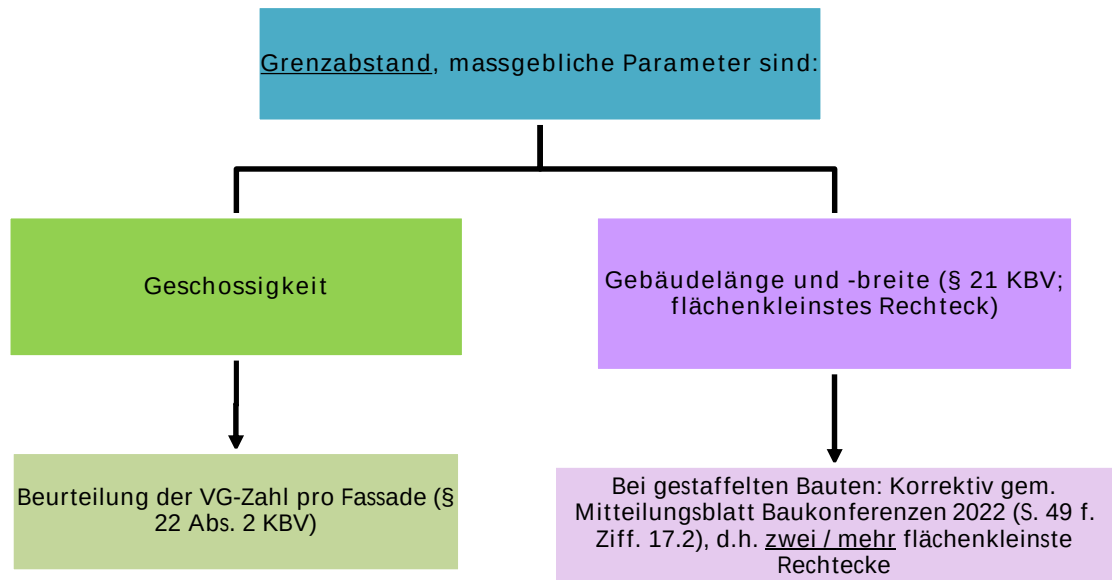
1. Höhenmässig gestaffelte Bauten

1.1. Einleitung / Übersicht

Einleitend sei darauf hingewiesen, dass sich der vorliegende Beitrag ausschliesslich auf das neue Recht bzw. die revidierte KBV bezieht.

Die Beurteilung von höhenmässig gestaffelten Bauten wie z.B. Terrassenbauten in Hanglagen bringen verschiedene baurechtliche Fragen mit sich, insbesondere in Bezug auf die Beurteilung der Zonenkonformität und hinsichtlich Grenzabstandsfragen. Sowohl für die Zonenkonformität als auch für die Grenzabstandsfragen sind die Parameter Vollgeschosszahl und Gebäudelänge / -breite massgeblich. Entsprechend den nachfolgenden Ausführungen finden dabei allerdings – je nachdem ob die Zonenkonformität oder der Grenzabstand zu beurteilen ist – teilweise verschiedene Beurteilungs- bzw. Bemessungsformen Anwendung.





1.2. Zonenkonformität

1.2.1. Einleitung

Die Frage, ob die Zonenkonformität gegeben ist, stellt sich immer zuerst, da sich bezüglich einer nicht zonenkonformen Baute alle weiteren Beurteilungen (z.B. hinsichtlich Grenzabstände) erübrigen. Dabei gilt es u.a. die Einhaltung der zulässigen Vollgeschosszahl zu prüfen.

1.2.2. Beurteilung der Vollgeschosszahl im Rahmen der Zonenkonformität

Die maximale Geschosszahl wird gemäss § 16 Abs. 1 KBV durch die Zonenvorschriften bestimmt. Wo solche fehlen, zum Beispiel ausserhalb von Bauzonen, sind höchstens zwei Vollgeschosse, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen höchstens drei Vollgeschosse zulässig. Vollgeschosse sind entsprechend der Negativdefinition von § 16^{ter} Abs. 1 KBV alle (Voll-)Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse (Anhang I zur KBV, Figur 1). Zu bemerken ist, dass sich die massgebende Geschosszahl auch aus der Fassadenhöhe ergeben kann (s. dazu Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022, S. 38 Ziff. 11.3).

Gemäss § 19 KBV können die Gemeinden minimale Geschosszahlen und Fassadenhöhen festlegen. Wo sie nichts anderes bestimmen, darf die maximal zulässige Geschosszahl in der Zone für zweigeschossige Bauten nicht und in den übrigen Zonen um nicht mehr als 1 Geschoss und die Fassadenhöhe um nicht mehr als 3.00 m unterschritten werden. Diese Bestimmung gilt nicht für Nebengebäude.

Grundsatz: Die Beurteilung, ob eine Baute hinsichtlich der Vollgeschosszahl zonenkonform ist, erfolgt über eine 360°-Betrachtung. Die Frage, ob eine Baute zonenkonform ist, wird also unter Berücksichtigung aller Fassadenseiten beurteilt. Dies zeigt sich u.a. bei der Beurteilung, ob ein Untergeschoss vorliegt (s. dazu Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022, S. 39 ff., Ziff. 12 und S. 52 f. Ziff. 18.3).

Dieser Grundsatz der 360°-Betrachtung findet auch bei höhenmässig gestaffelten Bauten Anwendung, wobei die KBV hier folgende, besondere Regelung vorsieht:

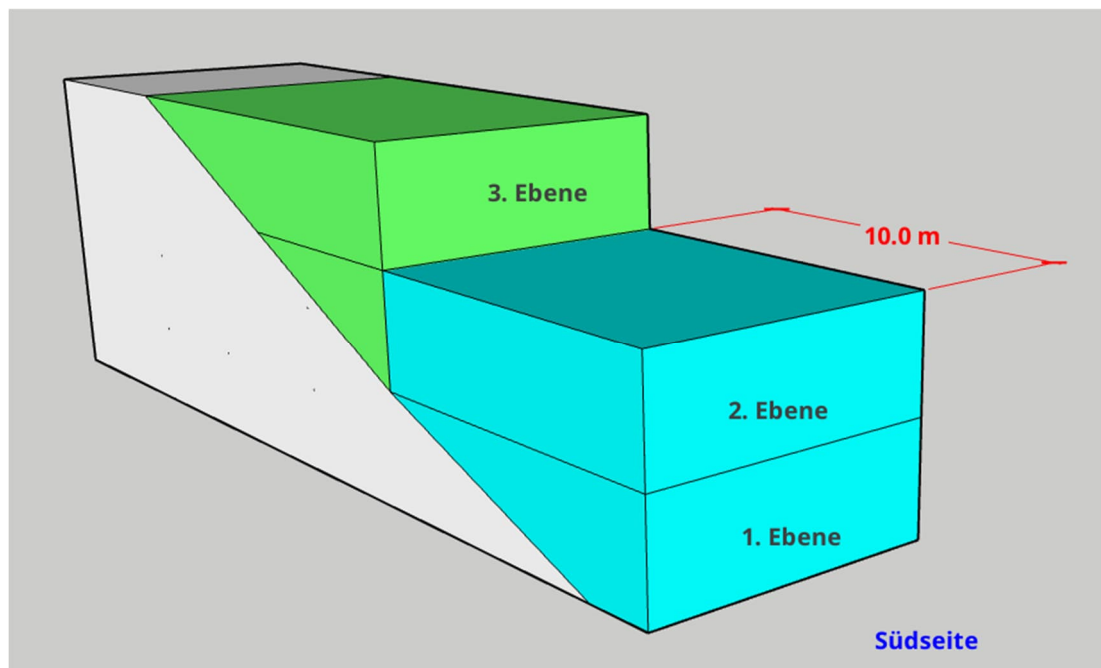
§ 16^{ter} Abs. 2 KBV

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; BGS 711.64) beschränkt sich auf formelle Regelungen. Materielle Festlegungen, wie jene betreffend Staffelung sind allein Sache der kantonalen Gesetzgebung.¹ Die KBV legt nicht fest, wann von einer Staffelung auszugehen ist. Gemäss Praxis des BJD ist eine solche Staffelung in der Höhe (südseitig betrachtet, s. Darstellungen unten) anzunehmen, wenn der oberliegende Gebäudeteil vom unterliegenden Gebäudeteil um mindestens 8.00 m zurückspringt (8-m-Praxis). Allerdings zeigen die untenstehenden Beispiele, dass die Anwendung von § 16^{ter} Abs. 2 KBV i.V.m. der 8-m-Praxis nur für Bauten in Hanglagen eine Rolle spielt.

1.2.2.1. Hanglage

a) Terrassenhaus ohne Attikageschoss



Ohne die Regelung von § 16^{ter} Abs. 2 KBV i.V.m. der 8-m Praxis wäre das im Bild dargestellte Gebäude im Rahmen der Zonenkonformität als dreigeschossig zu qualifizieren. Massgebend ist dabei, dass das Gebäude im Rahmen der 360°-Betrachtung auf einer Seite (Südseite) mit drei Vollgeschossen in Erscheinung tritt.

¹ <https://ivhb.ch/wp-content/uploads/2022/05/lrap-Erläuterungen.pdf>.

Gemäss der vorerwähnten Regelung von § 16^{ter} Abs. 2 KBV i.V.m. der 8-m-Praxis ist jedoch beim dargestellten Terrassenhaus mit einem 8-m-Versatz am Hang von zwei aneinanderggebauten Gebäudeteilen auszugehen (grün und blau dargestellt), die (von der Südseite aus betrachtet) optisch voneinander abgegrenzt werden können. Dabei ist die Vollgeschosszahl im Rahmen der Zonenkonformität für den unterliegenden Gebäudeteil (1. und 2. Ebene [blau]) und für den oberliegenden Gebäudeteil (3. Ebene [grün]) separat zu ermitteln. Der blaue Teil weist demnach zwei Vollgeschosse auf und der grüne ein Vollgeschoss. Ausserdem liegen aufgrund der Hanglage die übrigen Fassadenseiten nicht bzw. nicht vollständig frei, womit die Baute im Rahmen der 360°-Betrachtung nirgends als dreigeschossig in Erscheinung tritt (Unterschied zur Baute in der Ebene; s. dazu unten).

Mit Blick auf § 19 KBV ist allerdings noch das Folgende zu bemerken: Bei der Regelung von § 16^{ter} Abs. 2 KBV i.V.m. der 8-m-Praxis geht es in Bezug auf die Zonenkonformität um eine Privilegierung dahingehend, dass der Wahrnehmung von gestaffelten, optisch abgrenzbaren Gebäudeteilen Rechnung getragen wird. Die im Beispiel dargestellte Baute soll demnach, obschon diese südseitig betrachtet als dreigeschossig einzustufen wäre, nicht gesamthaft als dreigeschossig qualifiziert werden, da sich die Baute aufgrund des 10-m-Versatzes nicht als Einheit präsentiert, sondern optisch zwei Gebäudeteile wahrnehmbar sind.

Nicht Sinn und Zweck der Privilegierung aufgrund der Regelung von § 16^{ter} Abs. 2 KBV i.V.m. der 8-m-Praxis ist hingegen, dass ein Bauprojekt im Rahmen der Zonenkonformität an «zu wenig» Geschossen scheitert. Es bleibt beim dargestellten Gebäude gesamthaft bei einer Baute, welche bei einem Gebäudeteil über zwei Vollgeschosse verfügt. Der Umstand, dass der Gebäudeteil auf der 3. Ebene unter Anwendung der Regelung von § 16^{ter} Abs. 2 KBV i.V.m. der 8-m-Praxis als eingeschossig zu qualifizieren ist, führt nicht dazu, dass das Gebäude mit Blick auf § 19 KBV nicht mehr zonenkonform ist.

Wie es sich mit der Beurteilung der Geschossigkeit hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzabstände verhält, wird nachfolgend aufgezeigt (s. Ziff. 1.3.1).

b) Terrassenhaus mit Attikageschoss

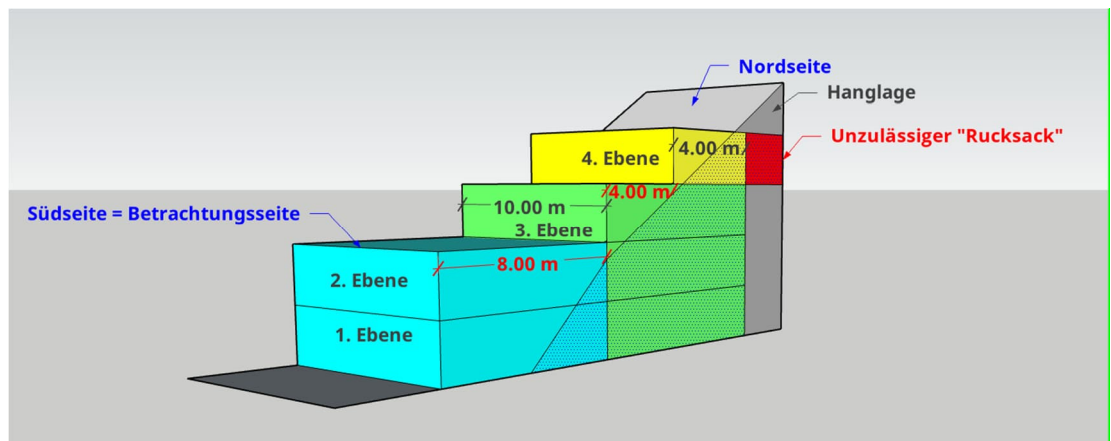
Das Vorliegen eines Attikageschosses im Sinne von § 17^{ter} KBV erfordert eine besondere Betrachtung.

Gemäss § 17^{ter} KBV sind Attikageschosse auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse, wobei Dächer bis zu einer Neigung von 5% als Flachdächer gelten. Ausserdem ergibt sich aus § 17^{ter} Abs. 2 KBV, wo welcher Rücksprung vorhanden sein muss, wobei dieser ab der Fassadenflucht (§ 21^{ter} Abs. 1 KBV) des darunter liegenden Geschosses zu bemessen ist, und zwar unabhängig davon, ob die entsprechende Fläche dieses Geschosses auf die Geschossflächen- oder Baumassenziffer anrechenbar ist oder nicht (vgl. dazu die sehr anschaulichen Abbildungen im Mitteilungsblatt Baukonferenzen

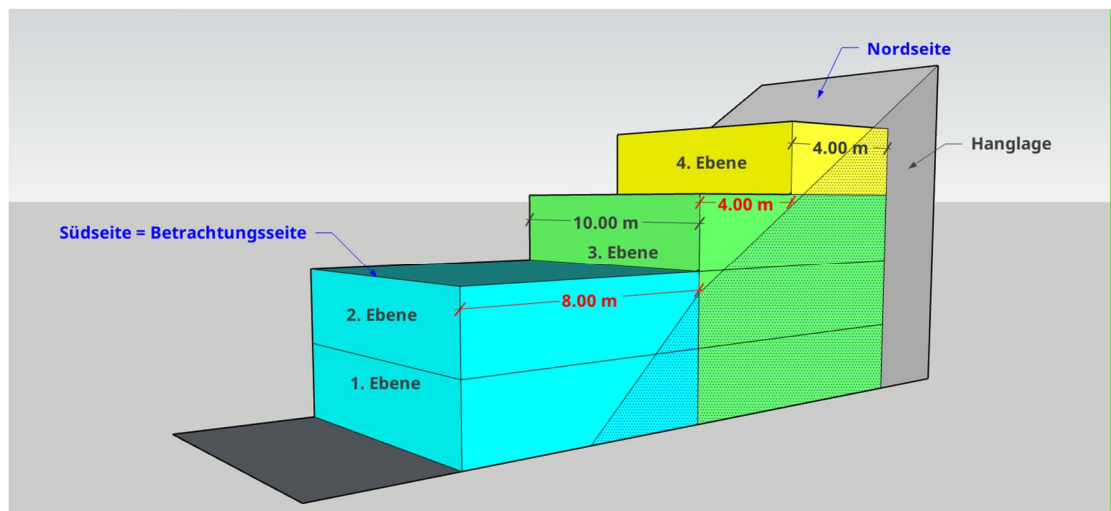
2017, S. 44/45: s. weiter zum Attikageschoss auch Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022, S. 43 f, Ziff. 14).

Ein Attikageschoss darf nach neuem Recht also teilweise auch «im Hang verschwinden». Da ein Attikageschoss auf einem Flachdach zu liegen kommen muss, darf es aber rechtlich im Hang keinen «Rucksack» haben. Dies bedeutet, dass das darunterliegende Vollgeschoss (nordseitig) mindestens gleich weit «nach hinten gehen» muss wie das Attikageschoss.

Nicht zulässig wäre somit folgende Konstellation:

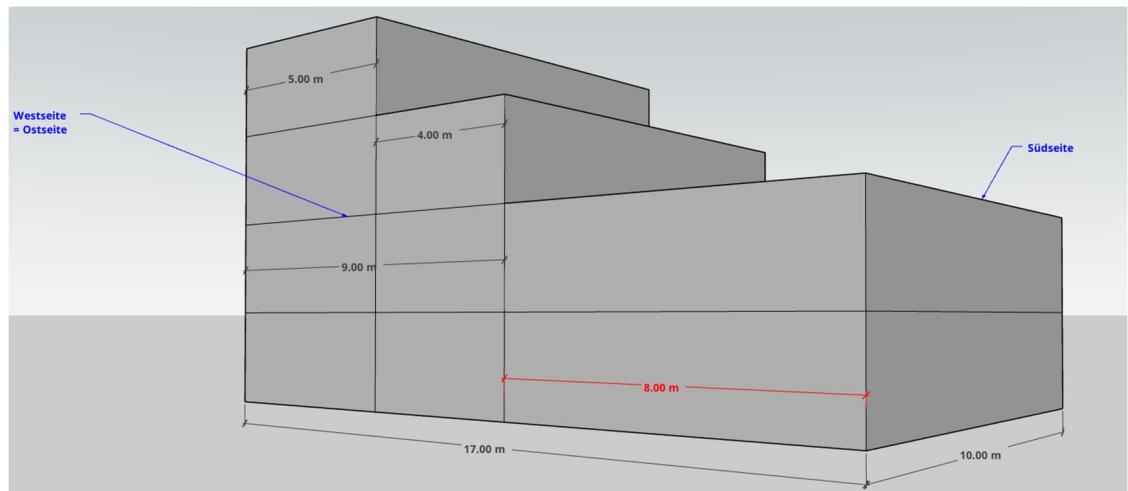


Ein Attikageschoss entsprechend der untenstehenden Darstellung wäre hingegen zulässig:



Hinsichtlich der Frage der Zonenkonformität ändert sich im Übrigen nichts an den vorstehenden Ausführungen zur Regelung von § 16^{ter} Abs. 2 KBV i.V.m. der 8-m-Praxis beim Terrassenhaus ohne Attikageschoss. Auch hier beim Terrassenhaus mit Attikageschoss in Hanglage ist gemäss § 16^{ter} Abs. 2 KBV und entsprechend dem Versatz von 8.00 m von zwei aneinandergebauten Gebäudeteilen auszugehen (grün/gelb und blau dargestellt). Der blaue Teil weist demnach zwei Vollgeschosse auf und der grün-gelbe Teil ein Vollgeschoss mit Attikageschoss.

1.2.2.2. Ebene



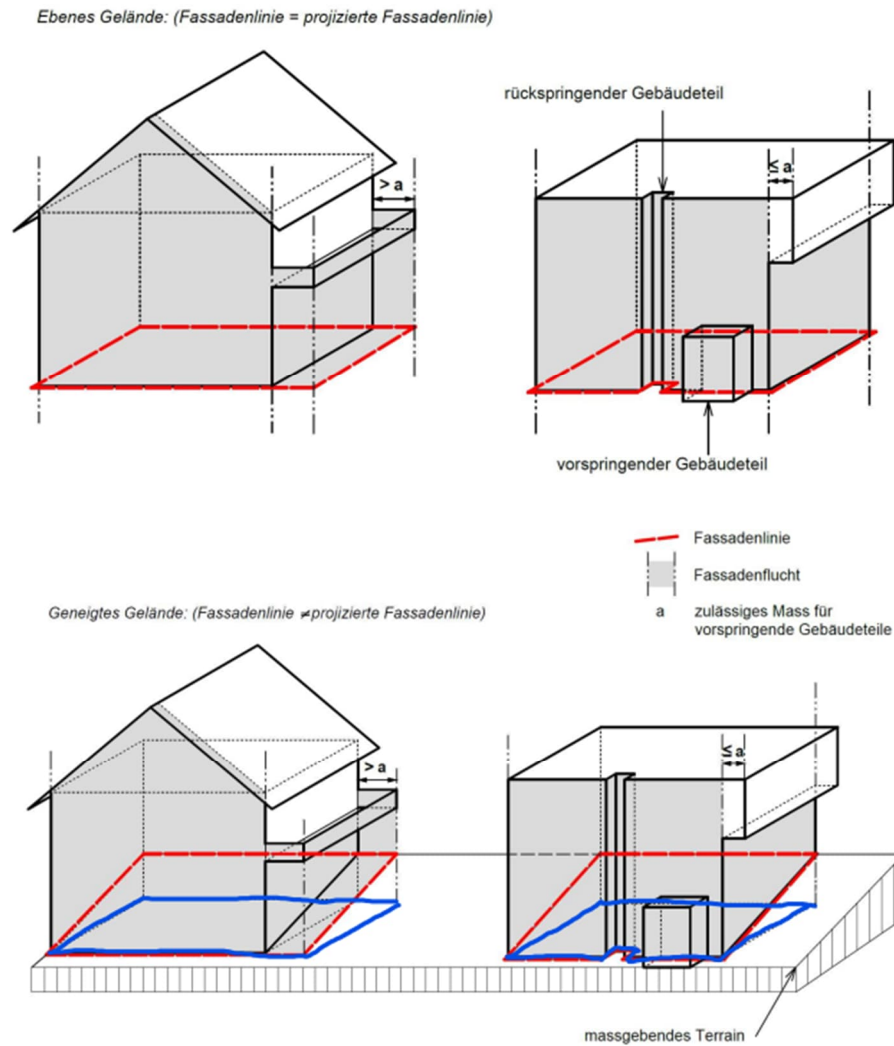
Der erwähnten Regelung von § 16^{ter} Abs. 2 KBV i.V.m. der 8-m-Praxis kommt bei der Beurteilung der Vollgeschosszahl im Rahmen der Zonenkonformität bei einer höhenmässig gestaffelten Baute in der Ebene bzw. mit freigelegten Fassaden nord-, west- und/oder ostseitig keine Bedeutung zu, wie das oben dargestellte Beispiel deutlich macht.

Denn in der Ebene liegen alle Fassaden der Baute vollständig frei, womit eine optische Abgrenzung (südseitig) bei der Vollgeschossbeurteilung im Sinne der 8-m-Praxis keine Relevanz hat, da bei dem oben dargestellten Gebäude ohnehin von einem dreigeschossigen Gebäude mit Attikageschoss (Rücksprung von 4 m; § 17^{ter} KBV) auszugehen ist.

1.2.3. Beurteilung der Gebäudelänge und -breite im Rahmen der Zonenkonformität

Grundsatz: Gebäudelänge und -breite einer Baute bestimmen sich gemäss § 21 KBV aufgrund des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (s. untenstehende Darstellung, Anhang I zur KBV, Figur 10 [geneigtes Gelände: projizierte Fassadenlinie blau eingezeichnet]). Dabei wird pro Baute grundsätzlich² ein flächenkleinstes Rechteck gebildet.

² S. Korrektiv beim Grenzabstand.



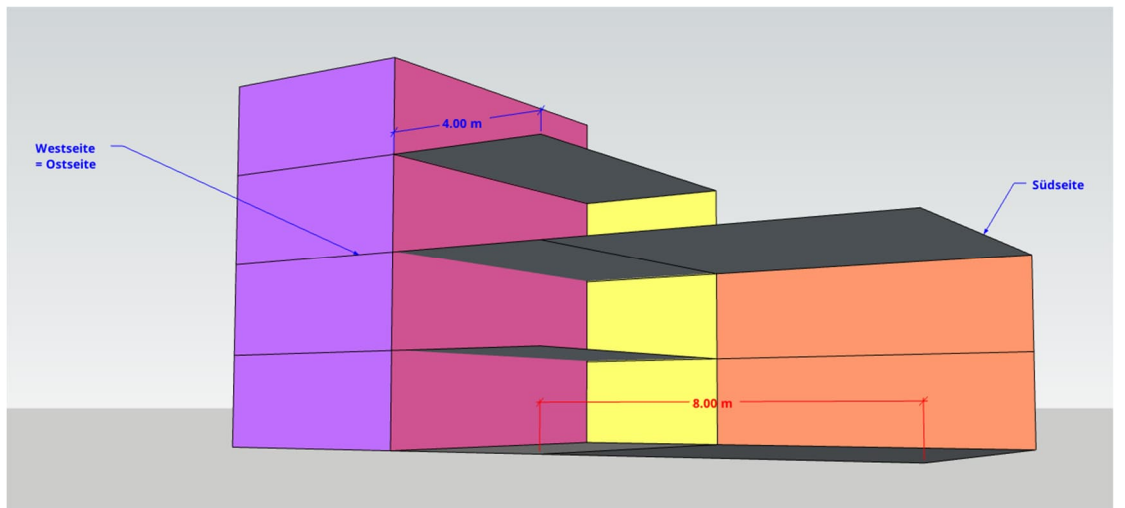
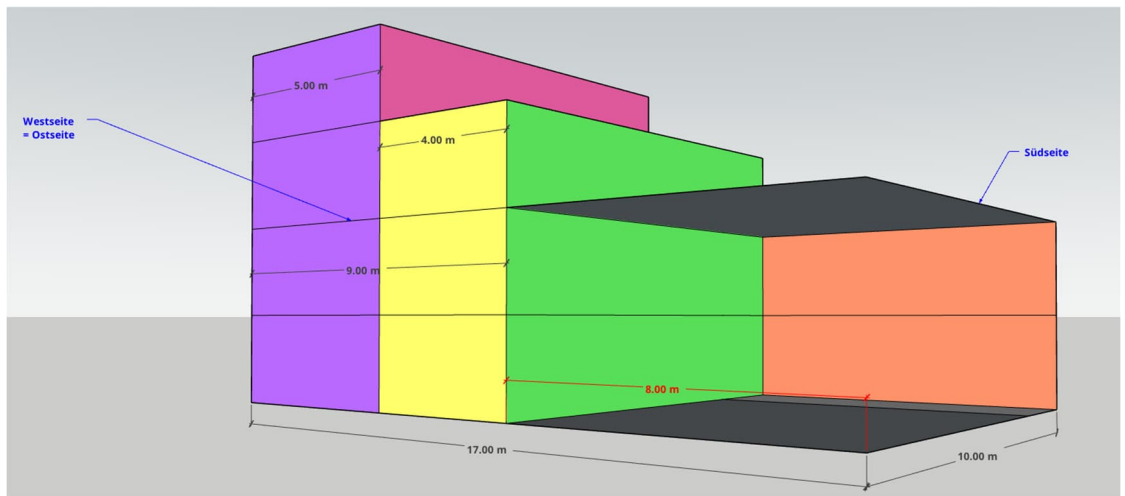
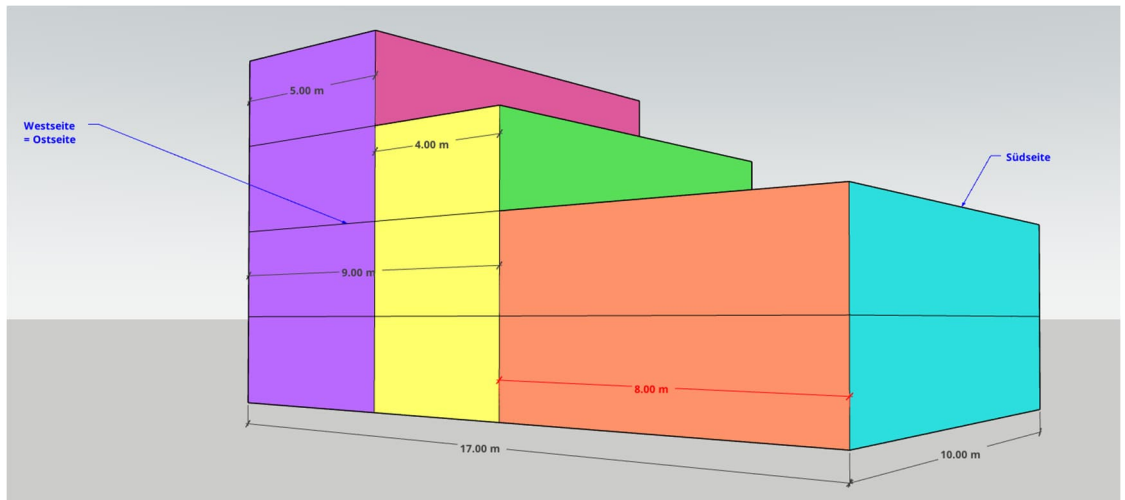
Figur 10 Fassadenflucht und Fassadenlinie

1.3. Grenzabstand

1.3.1. Beurteilung der Geschossigkeit in Bezug auf den Grenzabstand

Der Grenzabstand – und damit auch die Vollgeschosszahl – wird pro Fassade ermittelt. Attikagesosse werden bei der Fassade, deren Rücksprung weniger als 2.00 m beträgt, zur massgebenden Geschosszahl hinzugerechnet (§ 22 Abs. 2 KBV).

Bei der Beurteilung des Grenzabstands wird demnach jede höhenmässige Staffelung berücksichtigt, indem die Vollgeschosszahl pro Fassade immer lotrecht bestimmt wird (§ 22 Abs. 2 KBV). Demzufolge ist die oben im Rahmen der Zonenkonformität dargestellte 8-m-Praxis i.V.m. § 16^{ter} Abs. 2 KBV bei der Beurteilung des Grenzabstands irrelevant.



Aus dem Gesagten ergibt sich für das dargestellte Gebäude folgende Beurteilung:

	Betroffener Bereich	Fassadenweise Betrachtung der Geschossigkeit in Bezug auf Grenzabstand (§ 22 Abs. 2 KBV)
Nordseitig:		4-geschossige Fassade
Westseitig / ostseitig:	Violetter Bereich:	4-geschossige Fassade
	Gelber Bereich:	3-geschossige Fassade
	Oranger Bereich:	2-geschossige Fassade
Südseitig:	Pinker Bereich:	4-geschossige Fassade
	Grüner Bereich:	3-geschossige Fassade
	Blauer Bereich:	2-geschossige Fassade

1.3.2. Beurteilung der Gebäudelänge und -breite in Bezug auf den Grenzabstand / Korrektiv

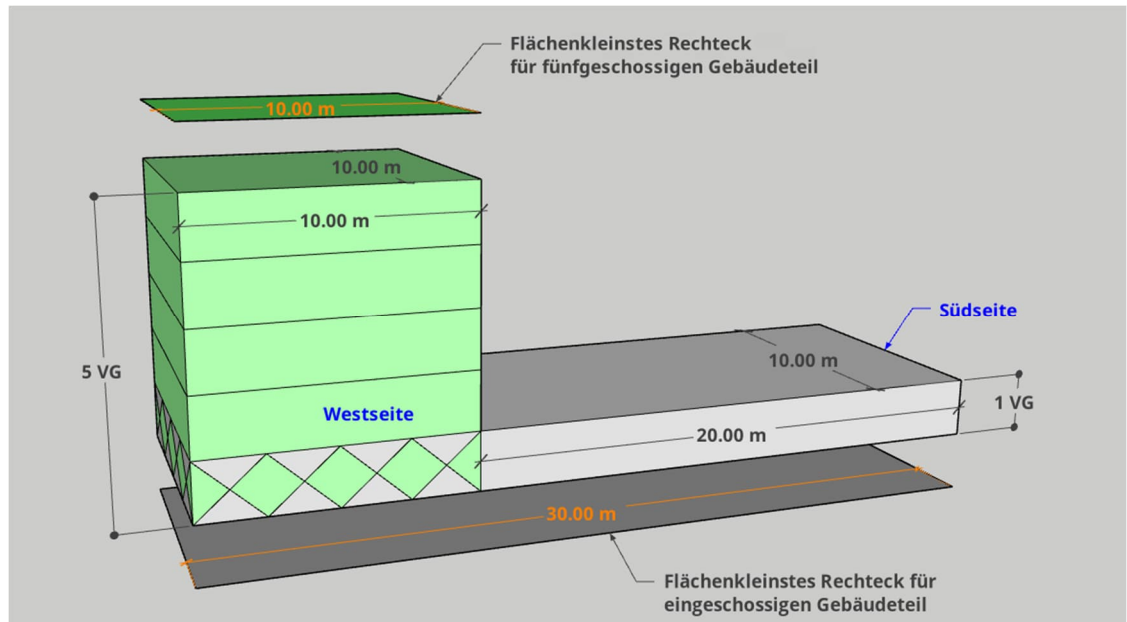
Da gemäss § 21 KBV grundsätzlich nur ein flächenkleinstes Rechteck pro Baute zu ermitteln ist, kann dies in Bezug auf den Grenzabstand zu stossenden Ergebnissen führen, die entsprechend den Ausführungen im Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022 (S. 49 f. Ziff. 17.2) mit dem Korrektiv behoben werden sollen. Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass die betreffenden Ausführungen in verschiedener Hinsicht klarzustellen sind.

Das mit dem Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022 eingeführte Korrektiv bezieht sich auf höhenmässig gestaffelte Bauten, wobei in Bezug auf die verschiedenen Gebäudeteile zwei flächenkleinste Rechtecke i.S.v. § 21 KBV gebildet werden, aus welchen sich die für den Grenzabstand relevanten Gebäudelängen /-breiten ergeben. Zur Erinnerung ist nochmals anzufügen, dass das Korrektiv nur bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden, bei welchen ein «Rücksprung» von 8.00 m oder mehr gegeben ist, zum Tragen kommt. Dieses hinsichtlich der Gebäudelänge und -breite zur Anwendung kommende Korrektiv ist jedoch nicht mit der vorstehend in Zusammenhang mit der Beurteilung der Zonenkonformität von Terrassenhäusern dargelegten 8-m-Praxis des BJD zu verwechseln (s. Ziff. 1.2.2.1)

Der Text zum Korrektiv und die diesbezügliche Skizze im Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022 (S. 49 f. Ziff. 17.2) sind allerdings missverständlich und bedürfen folgender Klarstellung:

Die flächenkleinsten Rechtecke sind – entgegen dem von der Darstellung im Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022 (S. 50) erweckten Eindruck – nicht separat über den jeweiligen Gebäudeteil einzeln zu legen. Es sind vielmehr zwei flächenkleinste Rechtecke dahingehend zu bilden, dass ein flächenkleinstes Rechteck über den höhergeschossigen Gebäudeteil zu legen ist (im Bild: Bereich der 5 Vollgeschosse). Das zweite flächenkleinste Rechteck umfasst sodann die projizierte Fassadenlinie des tieferliegenden Gebäudeteils (1. Vollgeschoss im Bild). Es werden somit zwei sich überlappende flächenkleinste Rechtecke gebildet. Denn die mit dem Korrektiv

angestrebte «Privilegierung» soll lediglich dem höhergeschossigen Gebäudeteil in Bezug auf die Gebäudelänge zu Gute kommen. Der eingeschossige Bereich soll dem höhergeschossigen Bereich in Bezug auf die Gebäudelänge nicht angerechnet werden, während der eingeschossige Teil, welcher faktisch über die gesamte Länge geht, nicht von einer künstlichen Verkürzung profitieren soll.



Das Korrektiv führt west- und ostseitig in Kombination mit der jeweiligen Vollgeschosszahl zu folgenden Grenzabständen (s. Anhang II zur KBV):

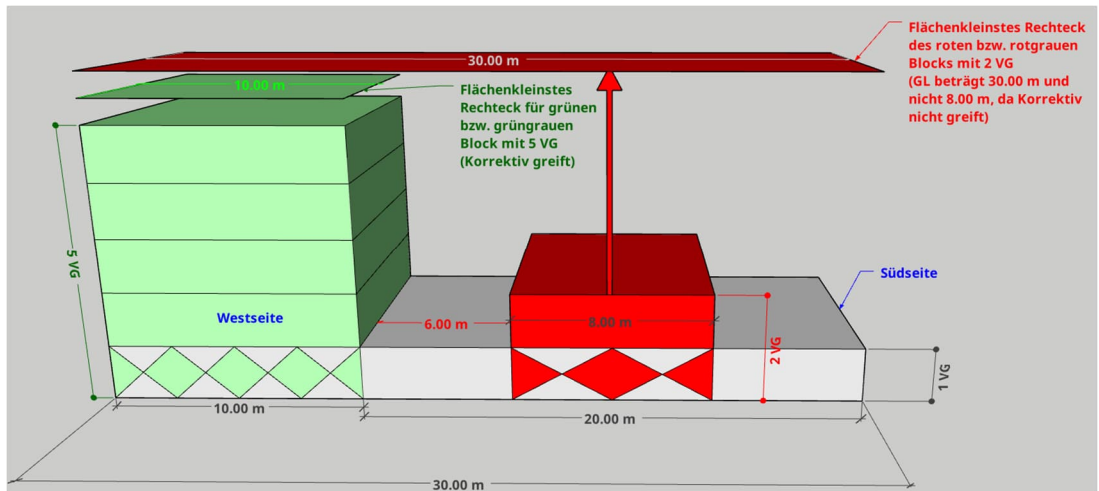
- Grüner Gebäudeteil
 - Gebäudelänge: 10 m
 - Vollgeschosse: 5

≙ 7.00 m
- Grauer Gebäudeteil:
 - Gebäudelänge: 30 m
 - Vollgeschosse: 1

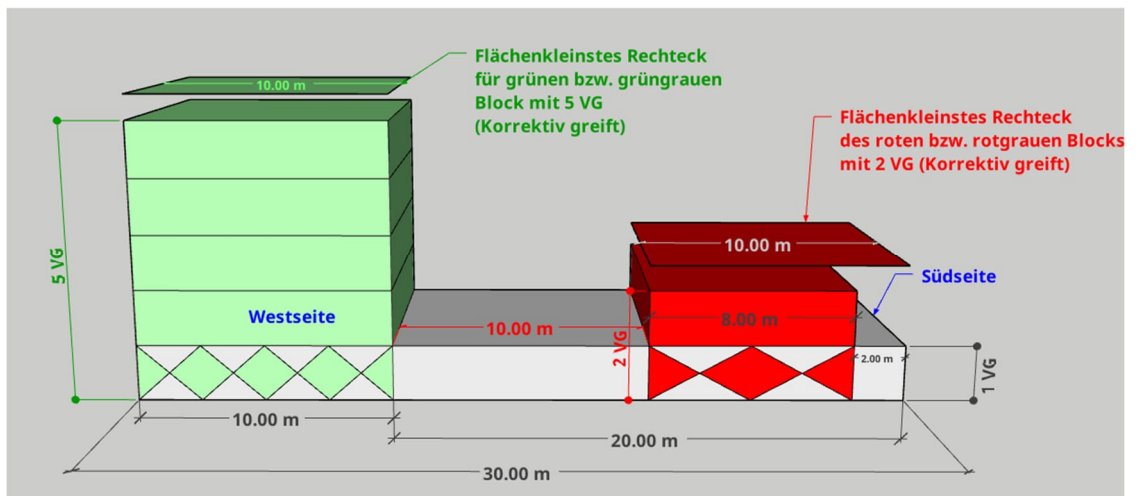
≙ 3.00 m

Nord- und südseitig hat das Korrektiv keine Relevanz. Entsprechend der Gebäudebreite von 10.00 m ist südseitig (1 VG) ein Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten und nordseitig (5 VG) ein solcher von 7.00 m.

Hinsichtlich der oben dargestellten Baute, stellt sich im Weiteren die Frage, welchen Effekt ein allfälliger Aufbau (s. unten in Rot dargestellt) auf dem eingeschossigen Teil (grau eingefärbt) in Bezug auf das Korrektiv hat.



Das Korrektiv wirkt bei dem hier vor dargestellten Fall nicht für den zweigeschossigen Bereich (roter Gebäudeteil), da kein 8-m-Versatz gegeben ist. Für diesen zweigeschossigen Bereich ist für den Grenzabstand folglich die gesamte Gebäudelänge von 30.00 m maßgeblich. In Bezug auf den fünfgeschossigen «Block» findet das Korrektiv aber gleichwohl Anwendung, da der rote Gebäudeteil nur zwei Geschosse aufweist. Darüber besteht ein «virtueller Versatz» von mehr als 8.00 m. Dies bedeutet für den fünfgeschossigen Block gilt in Bezug auf den Grenzabstand weiterhin, dass eine Gebäudelänge von 10.00 m statt von 30.00 m angenommen wird.

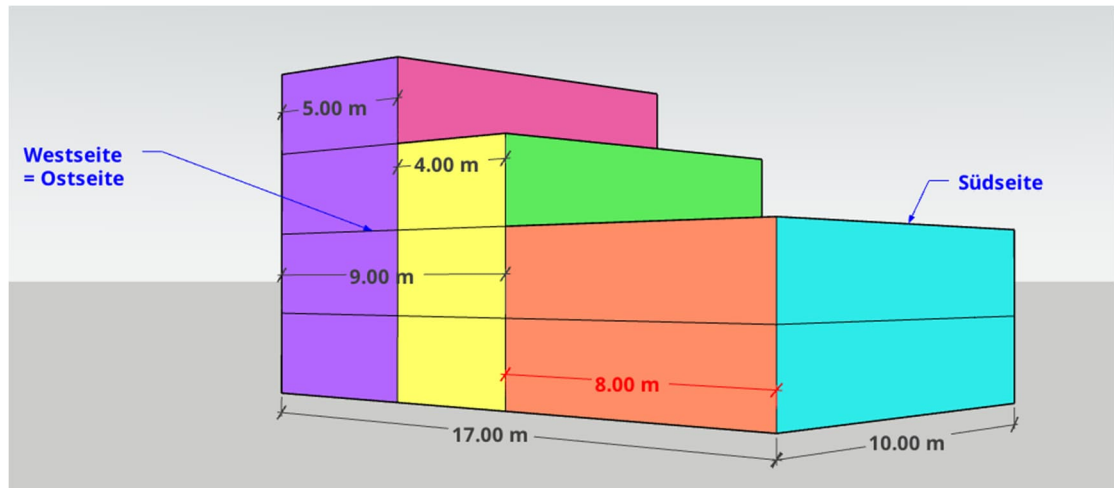


Verschiebt man den zweigeschossigen roten Bereich, so dass zwischen ihm und dem fünfgeschossigen Teil des Gebäudes mindestens 8.00 m liegen, so können beide mehrgeschossigen Teile des Gebäudes (gegenüber dem durchgehenden eingeschossigen Teil) von dem Korrektiv profitieren, so dass sie ein eigenes flächenkleinstes Rechteck erhalten und sich nicht die gesamte Gebäudelänge anrechnen lassen müssen. Beim roten zweigeschossigen Teil ist jedoch noch zu beachten, dass er bloss in Richtung des fünfgeschossigen Teils vom Korrektiv profitiert, nicht aber hinsichtlich des um 2.00 m überstehenden eingeschossigen Teils in der anderen Richtung. Die maßgebende Gebäudelänge beträgt für den roten zweigeschossigen Gebäudeteil somit 10.00 m.

Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass zwischen den beiden mehrgeschossigen Bereichen (hier grün und rot) unabhängig des Korrektivs mindestens der Gebäudeabstand einzuhalten ist (vgl. Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2013, S. 26).

1.4. Zusammenfassende Beurteilung der Zonenkonformität und des Grenzabstands unter Berücksichtigung von Geschossigkeit sowie Gebäudelänge und -breite

1.4.1. Ebene

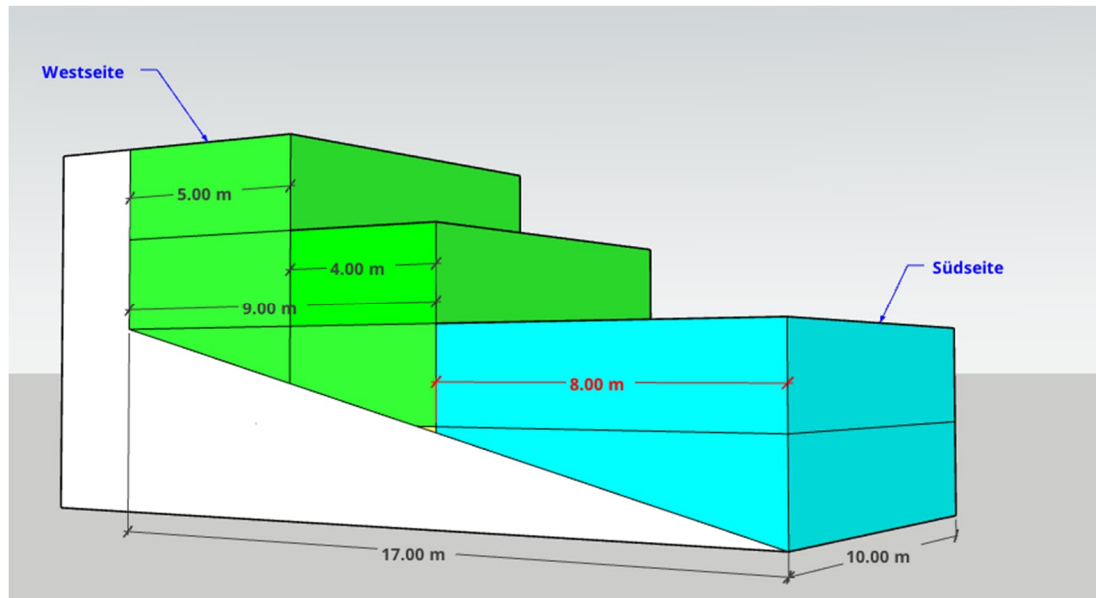


Zurückkommend auf die vorstehenden Ausführungen ist das dargestellte Gebäude im Rahmen der Zonenkonformität gesamthaft als dreigeschossig mit Attikageschoss (§ 17^{ter} KBV) zu beurteilen. § 16^{ter} Abs. 2 KBV i.V.m. der 8-m-Praxis hat hier keine Relevanz, da das Gebäude in der Ebene liegt und im Rahmen der 360°-Betrachtung alle Fassadenseiten zu berücksichtigen sind, womit diejenige Fassadenseite mit der höchsten Vollgeschosszahl (violett / pinker Bereich) den Ausschlag gibt.

Weiter ergeben sich für das dargestellte Gebäude folgende einzuhaltenden Grenzabstände:

	Betroffener Bereich	Fassadenweise Betrachtung Geschossigkeit in Bezug auf den Grenzabstand	Gebäudelänge / -breite	Grenzabstand gem. Tabelle
Nordseitig:		4-geschossige Fassade	Breite: 10.00 m	5.50 m
Westseitige / ostseitig:	Violetter Bereich:	4-geschossige Fassade	Länge: 9.00 m (nicht 17.00 m, da Korrektiv greift)	5.50 m
	Gelber Bereich:	3-geschossige Fassade		4.00 m
	Oranger Bereich:	2-geschossige Fassade	Länge: 17.00 m (Korrektiv greift nicht)	3.75 m
Südseitig:	Pinker Bereich:	4-geschossige Fassade	Breite: 10.00 m	5.50 m
	Grüner Bereich:	3-geschossige Fassade		4.00 m
	Blauer Bereich:	2-geschossige Fassade		3.00 m

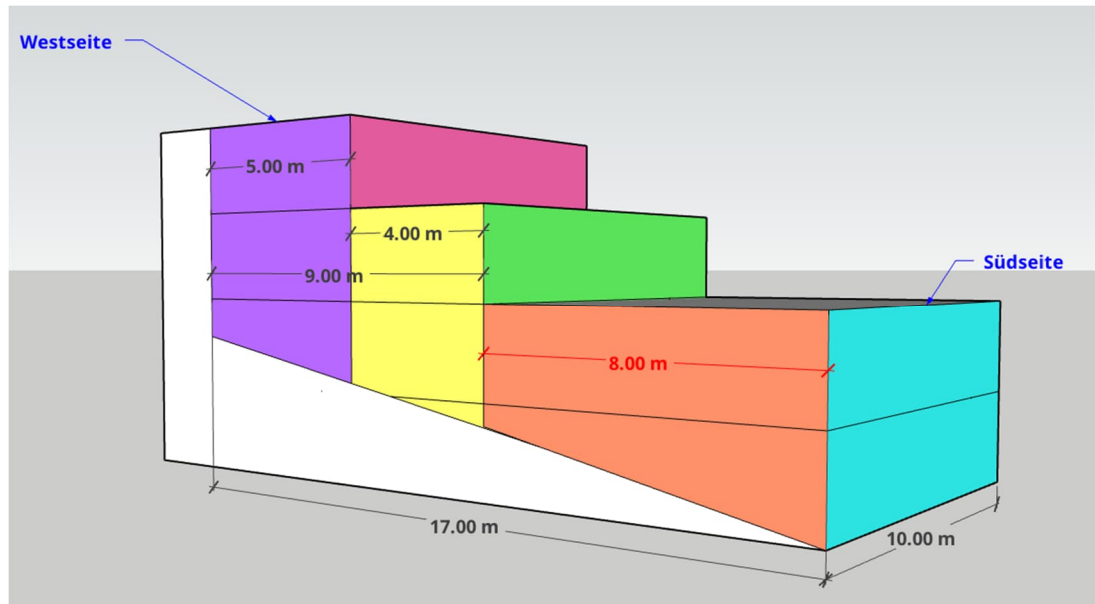
1.4.2. Hang



Mit Blick auf auf die vorstehenden Ausführungen kommt bei diesem Gebäude in Hanglage die Regelung von § 16^{ter} Abs. 2 KBV i.V.m. der 8-m-Praxis bei der Beurteilung der Zonenkonformität zum Zug. Es ist folglich (südseitig betrachtet) von zwei Gebäudeteilen auszugehen:

- Blauer Gebäudeteil: 2 Vollgeschosse
- Grüner Gebäudeteil: 1 Vollgeschoss mit Attikageschoss

Die einzuhaltenden Grenzabstände sind wiederum fassadenweise zu beurteilen (§ 22 Abs. 2 KBV). Dabei spielt in der Hanglage bei der fassadenweisen Betrachtung der Geschossigkeit eine Rolle, dass die Geschosse teilweise «im Hang verschwinden» und also nicht sichtbar sind. So kann die Betrachtungsweise pro Fassade dazu führen, dass eine Baute betreffend den Grenzabstand auf einer einzelnen Fassadenseite lediglich als zweigeschossig in Erscheinung tritt, da auf besagter Seite ein nicht an die Geschosszahl anrechenbares Untergeschoss (§ 17 KBV) gegeben ist, obschon gesamthaft, d.h. über alle Fassadenseiten, von einem Geschoss auszugehen ist, da der Mittelwert von 1.20 m i.S.v. § 17 KBV über alle Fassadenseiten (360°-Betrachtung) überschritten ist (s. Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022, S. 51 f. Ziff. 18.3).

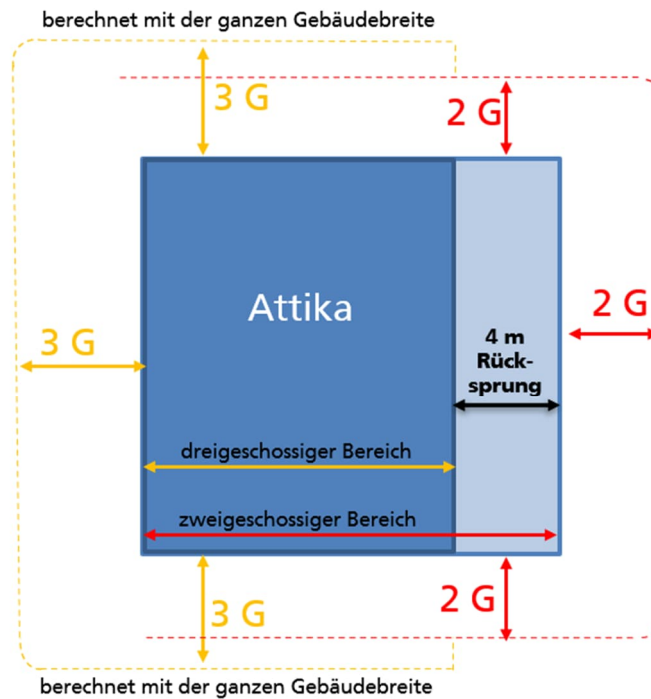


	Betroffener Bereich	Fassadenweise Betrachtung Geschossigkeit Bezug auf Grenzabstand in den	Gebäudelänge / -breite	Grenzabstand gem. Tabelle
Nordseitig:				
Westseitig / ostseitig:	Violetter Bereich:	3-geschossige Fassade (statt viergeschossig in der Ebene)	Länge: 9.00 m (nicht 17.00 m, da Korrektiv greift)	4.00 m
	Gelber Bereich:	2-geschossige Fassade (statt dreigeschossig in der Ebene)	Länge: 17.00 m (Korrektiv greift nicht)	3.75 m
	Oranger Bereich:	2-geschossige Fassade	Länge: 17.00 m (Korrektiv greift nicht)	3.75 m
Südseitig:	Pinker Bereich:	4-geschossige Fassade	Breite: 10.00 m	5.50 m
	Grüner Bereich:	3-geschossige Fassade		4.00 m
	Blauer Bereich:	2-geschossig Fassade		3.00 m

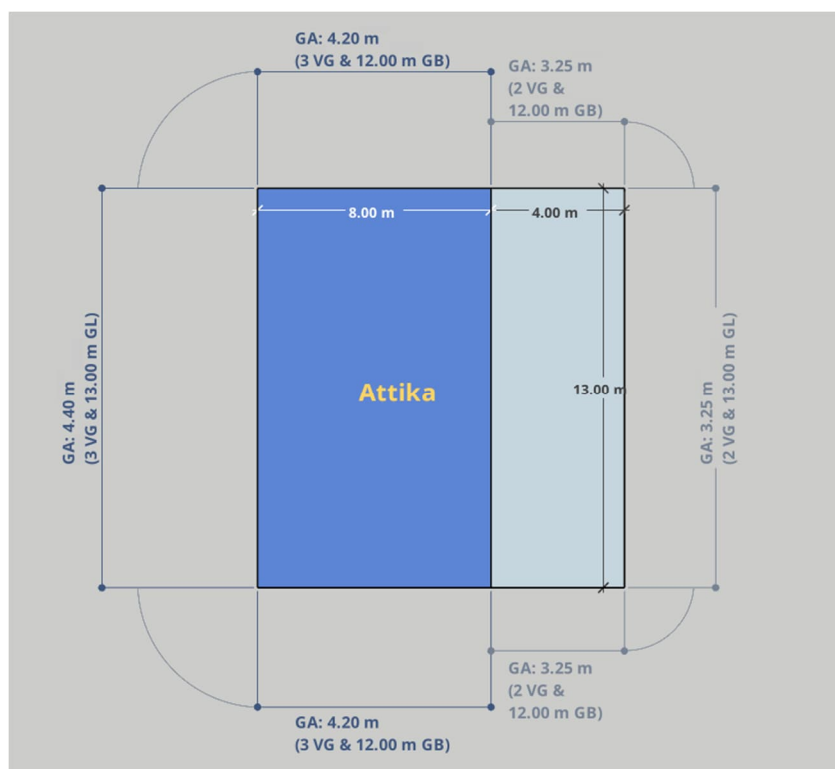
1.5. Grenzabstandswolke bei Attikageschossen im Besonderen

Weder alt- noch neurechtlich zählt das Attika als Vollgeschoss³. Dies hat(te) altrechtlich zur Folge, dass ein Nachbar bei einem zweigeschossigen Gebäude mit Attikageschoss unter Umständen eine dreigeschossige Fassade in lediglich zweigeschossigem Abstand erdulden muss(te). Neurechtlich werden Attikageschosse bei der Fassade, deren Rücksprung weniger als zwei Meter beträgt, im Rahmen der Grenzabstandsbeurteilung zur massgebenden Geschosszahl hinzugerechnet (§ 22 Abs. 2 KBV). Ein einfaches zweigeschossiges Gebäude mit einem Attikageschoss hat demnach folgende Grenzabstände einzuhalten:

³ Für einige grundlegende Ausführungen zum Attikageschoss: Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2020, S. 29 ff., wobei auf die überholte Zeichnung der Grenzabstandswolke auf S. 33 hinzuweisen ist (dazu mehr in diesem Abschnitt).



2-geschossiges Gebäude mit Attika (Grundriss)



Dabei ist zweierlei zu berücksichtigen:

Zum einen ist als Gebäudelänge auch für die dreigeschossigen Bereiche die gesamte Länge bzw. Breite des Gebäudes massgebend. Zum anderen ist der Übergang vom dreigeschossigen Bereich mit dem grösseren Grenzabstand zum zweigeschossigen Bereich mit dem kleineren Grenzabstand nicht – wie dies noch im Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2020 auf S. 33 dargestellt wurde – mit einem Zirkelschlag des grösseren

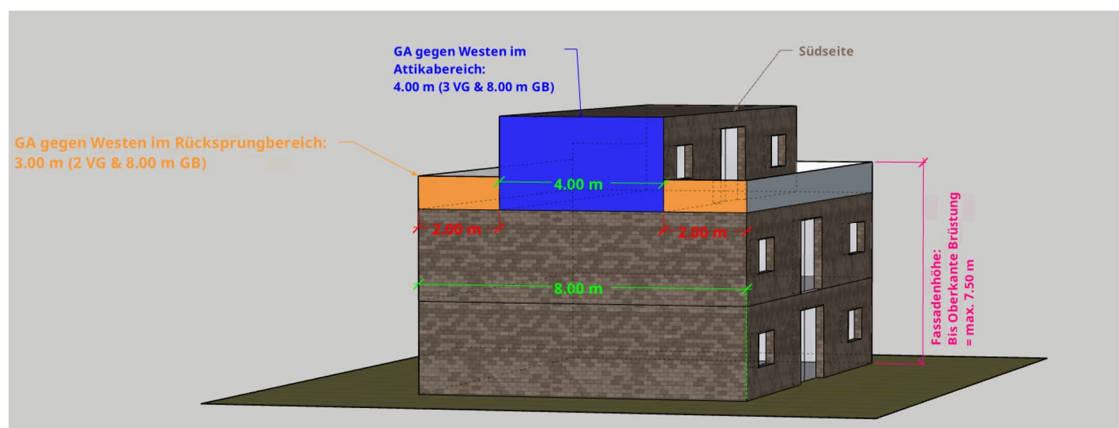
Grenzabstandes zu bewerkstelligen. Der dreigeschossige Grenzabstand hört vielmehr abrupt da auf, wo auch der dreigeschossige Bereich endet. Die Grenzabstandswolke wird mithin eckig. Im Ergebnis ist dies konsistent mit der Handhabung von Eckübergängen, wie im Anhang I der KBV in Figur 12 dargestellt:

Grenzabstand



Bei Eckübergängen wird der Zirkelschlag mit dem kleineren Grenzabstand ausgeführt. Der grössere Abstand wird im Eckbereich nicht berücksichtigt. Dass die Handhabung übereinstimmt, sieht man, wenn man die Ecke gedanklich geradebiegt.

Bei einem Attikageschoss mit einem Rücksprung von zwei Meter auf beiden Längsseiten ist es dasselbe. Die Bereiche, in denen das Attika bündig mit der Fassade der unteren zwei Geschosse abschliesst, müssen den dreigeschossigen Grenzabstand einhalten, berechnet aufgrund der ganzen Gebäudebreite⁴.



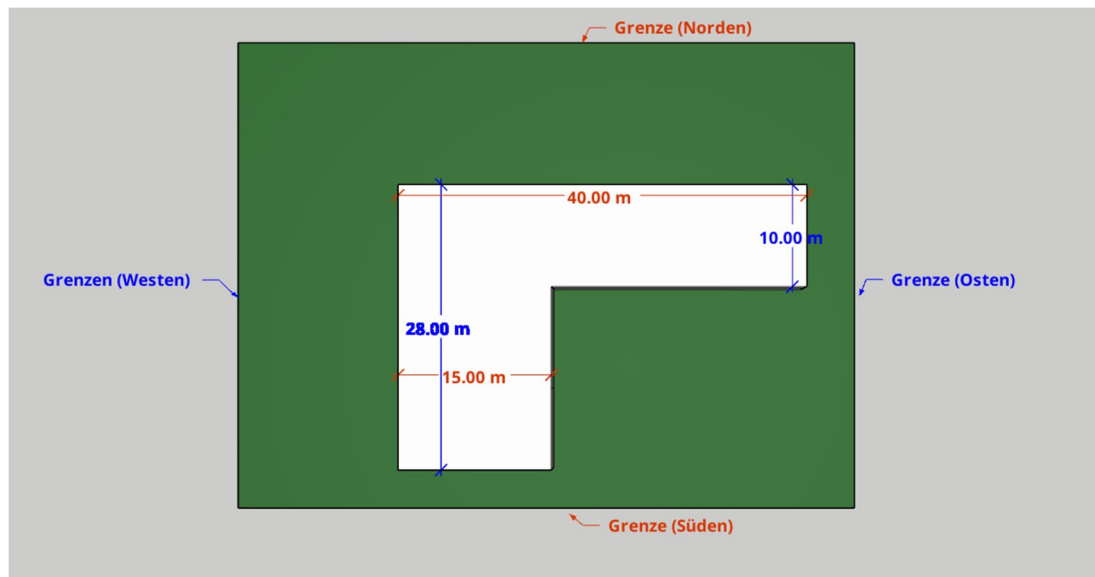
2. Grenzabstand bei situativ gestaffelten Bauten

2.1. Das Dilemma

Der Grenzabstand einer Fassade hängt von Geschossigkeit und Gebäudelänge bzw. -breite ab (§ 22 Abs. 2 KBV und Anhang 2 zur KBV), wobei Gebäudelänge und -breite durch das flächenkleinste Rechteck, welches die projizierte Fassadenlinie eines Gebäudes

⁴ Für die konkreten Grenzabstände vgl. KBV Anhang II.

umfasst, definiert werden (§ 21 Abs. 2 und 3 KBV). Sobald nun der Grundriss eines Gebäudes nicht mehr strikt rechteckig ist, führt dies oftmals dazu, dass auch für kurze Fassaden grosse Grenzabstände eingehalten werden müssen, weil für sie – über das flächenkleinste Rechteck – die maximale Länge oder Breite des Gebäudes gelten. Sie müssen sich mithin anrechnen lassen, dass das Gebäude an anderer Stelle – unter Umständen weit entfernt von der betrachteten Fassade – deutlich breiter oder länger ist. Stellvertretend für viele mögliche Bauformen sei dies anhand einer «L-Baute» illustriert:



Die relativ kurzen Fassaden (im Bild ost- / südseitig) müssen aufgrund des von der relevanten Grenze weit entfernten, längeren Gebäudeteils (im Bild west- / nordseitig) und des daraus resultierenden grösseren flächenkleinsten Rechtecks (40,00 m x 28,00 m) einen «übertrieben» grossen Grenzabstand einhalten, selbst wenn der betroffene Nachbar die weit entfernte Fassade kaum noch zu erkennen vermag und letztere – alleine betrachtet – den notwendigen Grenzabstand um ein Vielfaches einhalten würde.

2.2. Der Ausweg

2.2.1. Ein neues Korrektiv bzw. Projizierung des höhenmässigen Korrektivs in die Situation

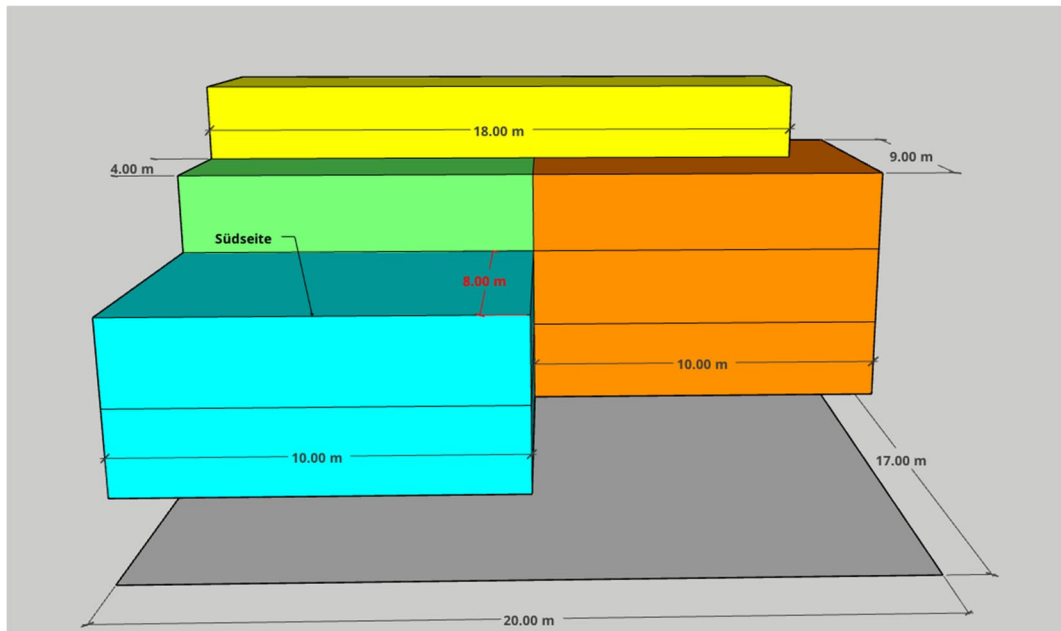
Um zu verhindern, dass einzelne Fassaden aufgrund weit entfernter Gebäudeteile übermässig grosse Grenzabstände einhalten müssen, bedarf es eines Korrektivs⁵. Analog den vorstehend behandelten, höhenmässig gestaffelten Bauten, bei welchen sich mehrgeschossige Bereiche (mit kleinerer Gebäudelänge / -breite) nicht die Gebäudelänge und -breite ausgedehnter tiefergeschossiger Bereiche anrechnen lassen müssen, wird folgendes Korrektiv bei situativ gestaffelten Bauten eingeführt:

Gebäude oder Gebäudeteile, welche von der zu beurteilenden Fassade mindestens acht Meter entfernt sind, bleiben für die Beurteilung des Grenzabstandes unbeachtlich.

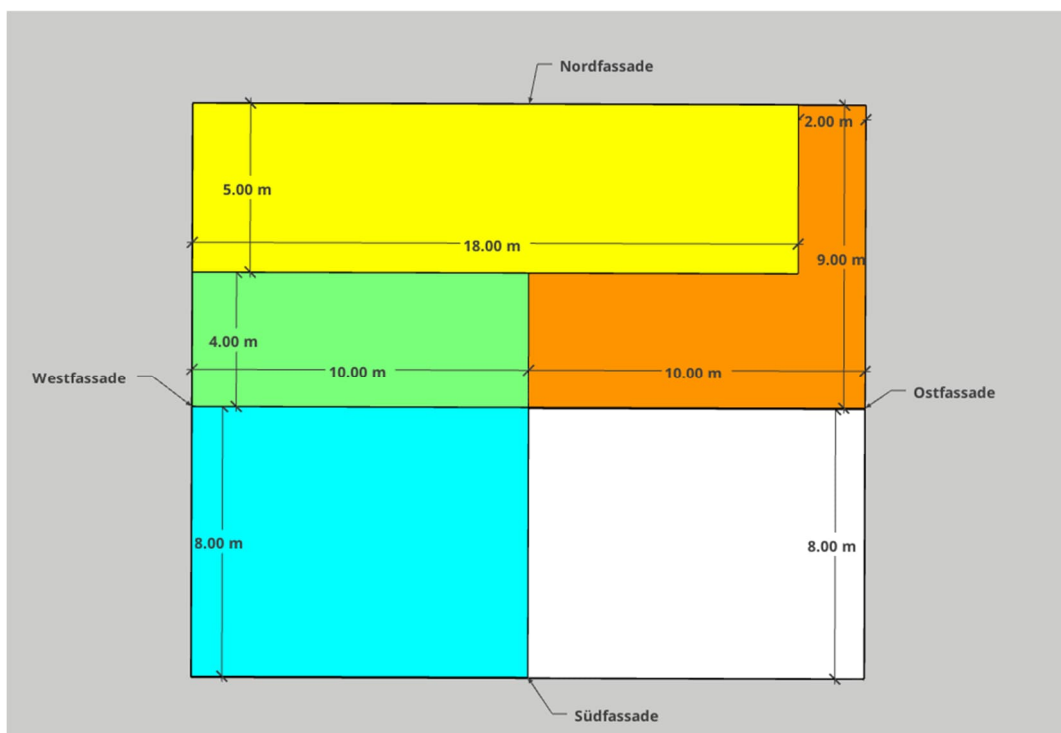
⁵ Vgl. für das alte Recht: Anhang II Abb. 2 aKBV: «Beträgt das Mass der Staffelung (a) gleich viel oder mehr als die vordere Fassadenlänge (b), ist für den Grenzabstand dieses Fassadenteils nur die Gebäudelänge b massgebend».

Es werden also – je nach Seitenbetrachtung – mehrere(!) und verschiedene(!) flächenkleinste Rechtecke gebildet, wie sogleich anhand eines Beispiels aufgezeigt wird. Zudem ist anzumerken, dass die hinterliegende Fassade ihrerseits selbstverständlich ebenfalls einen (eigenen) Grenzabstand einzuhalten hat, welcher allenfalls von Relevanz sein kann.

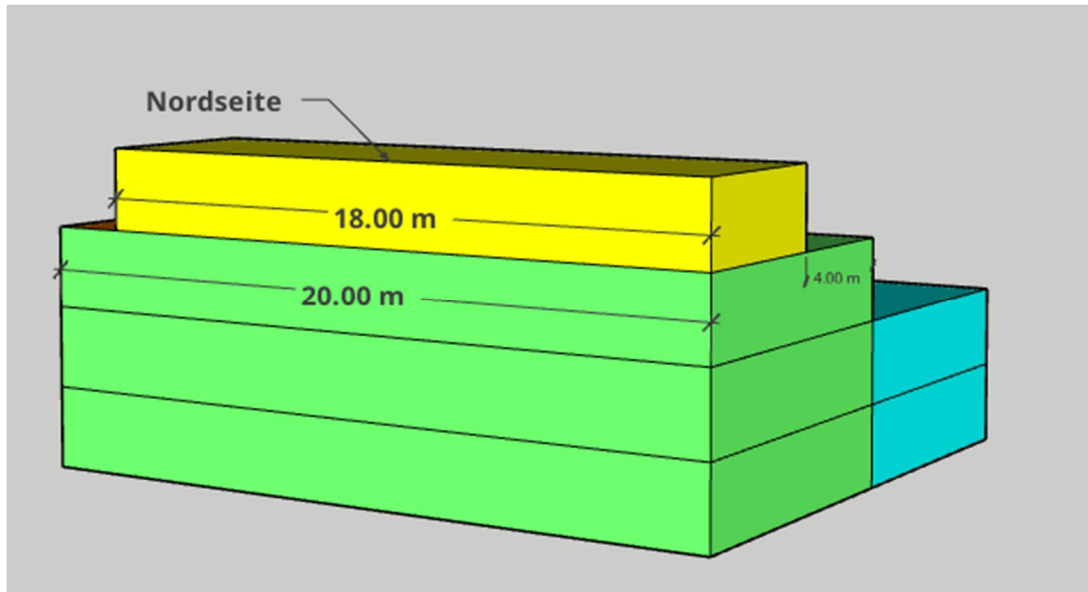
2.2.2. Der Anwendungsfall



Als Beispiel soll ein L-förmiges Gebäude mit einem Attikageschoss (gelb) dienen. Ohne Korrektive würde das Gebäude ein flächenkleinstes Rechteck von 20.00 m auf 17.00 m aufweisen (im Bild grau dargestellt). Das Gebäude wird von Süden her betrachtet und sieht in der Situation wie folgt aus:

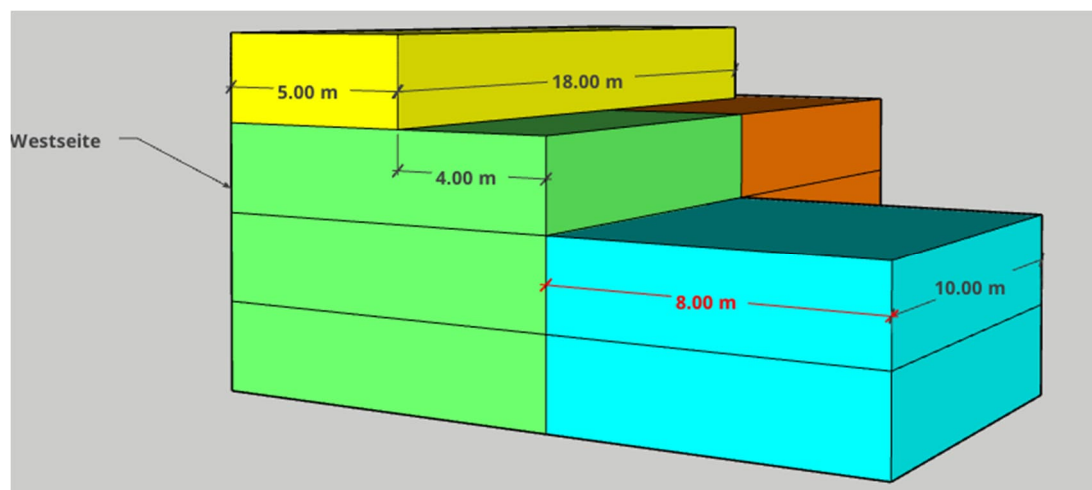


a) Nordseite



Bei der Betrachtung der Nordfassade kommt das Korrektiv nicht zur Anwendung. Aufgrund von § 22 Abs. 2 KBV, wonach das Attikageschoss hier hinzuzuzählen ist, hat das Gebäude auf der Länge des Attikas den Abstand einer viergeschossigen Baute einzuhalten. Die für den Grenzabstand massgebliche Gebäudelänge beträgt dabei nicht 18.00 m, sondern entsprechend dem flächenkleinsten Rechteck 20.00 m (GA von 7.30 m). Auf der gesamten Gebäudelänge von 20.00 m hat das Gebäude zudem den Abstand einer dreigeschossigen Baute einzuhalten (welcher nur im Bereich ohne Attika, d.h. im Bereich des Rücksprungs von 2.00 m, relevant ist [GA von 5.80 m]).

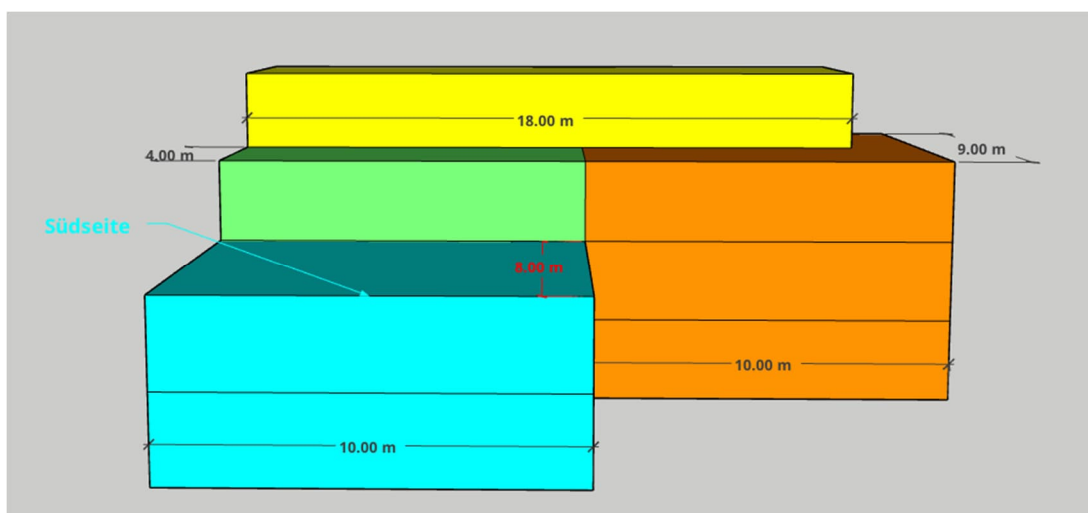
b) Westseite



Bei der Betrachtung der Westseite gilt es aufzupassen. Das Korrektiv für situativ gestaffelte Bauten kommt hier zwar ebenfalls nicht zur Anwendung, es handelt sich aber um einen Fall der höhenmässigen Staffelung mit einem zweigeschossigen blauen Bereich, welcher mit 8.00 m Länge gegenüber dem höheren dreigeschossigen grün-gelben Bereich zur Anwendung des Korrektivs bei höhenmässig gestaffelten

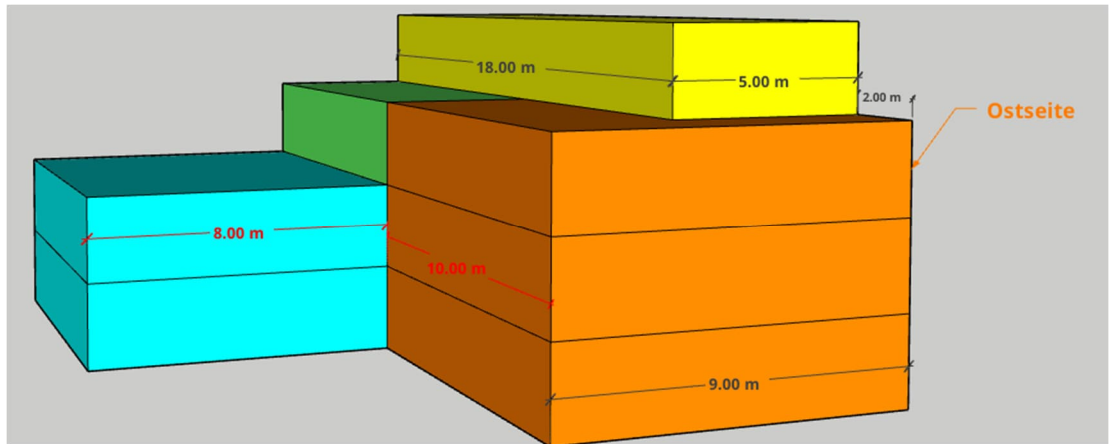
Bauten (s. vorstehende Ziff. 1.3.2) führt. Aus dieser Blickrichtung werden somit zwei flächenkleinste Rechtecke gebildet, eines über dem gesamten zweigeschossigen Teil (17.00 m) sowie eines über dem drei- und viergeschossigen Teil (9.00 m = grüner und gelber Bereich), weil zwischen dem gelben und grünen Teil kein Versatz von 8.00 m vorliegt. Bei der Westfassade ist somit auf der gesamten Länge der Abstand einer zweigeschossigen Baute, berechnet aufgrund der Gebäudebreite von 17.00 m, einzuhalten (GA von 3.75 m). Der grüne Bereich hat den Abstand einer dreigeschossigen Baute mit einer Gebäudebreite von 9.00 m einzuhalten (GA von 4.0 m) und der gelbe Bereich des Attikas hat den Abstand einer viergeschossigen Baute mit einer Gebäudebreite von ebenfalls 9.00 m einzuhalten (GA von 5.5 m).

c) Südseite

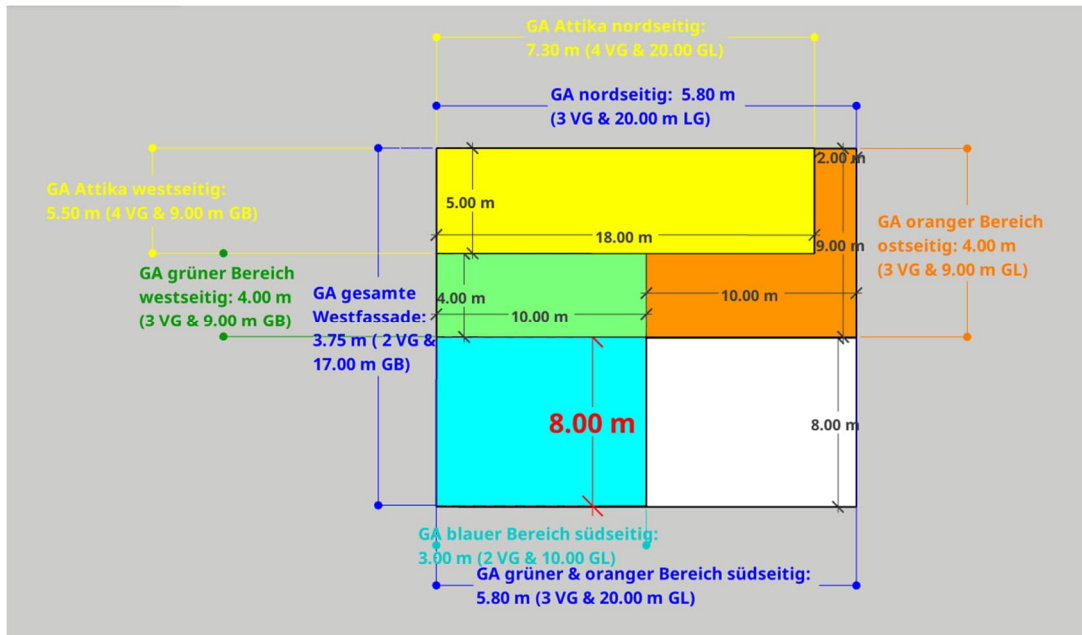


Betrachtet man die Südseite des Gebäudes, so liegt die dreigeschossige orange Fassade 8.00 m hinter der (Süd-)Fassade des blauen Gebäudeteils. Hier greift nun das neue Korrektiv bei situativ gestaffelten Bauten. Über den blauen Gebäudeteil wird ein eigenes flächenkleinstes Rechteck gelegt, so dass dieser lediglich den Abstand einer zweigeschossigen Baute mit einer Gebäudelänge von 10.00 m einhalten muss (GA von 3.0 m). Ein zweites flächenkleinstes Rechteck wird über den mindestens dreigeschossigen grünen und orangen Teil des Gebäudes (inkl. Attika) gelegt. Die unbeachtet gebliebene dreigeschossige Fassade ihrerseits hat den Abstand einer dreigeschossigen Baute mit einer Gebäudelänge von 20 m einzuhalten (GA von 5.8 m), welcher allenfalls im südöstlichen Bereich der Baute von Relevanz sein könnte).

d) Ostseite



Betrachtet man die Ostseite des Gebäudes beträgt der Abstand der vorderen orangen Fassade zur hinteren Fassade (grün und blau) 10.00 m, so dass aufgrund des neuen Korrektivs bei situativ gestaffelten Bauten ebenfalls zwei flächenkleinste Rechtecke gebildet werden. Über den orangen Gebäudeteil wird ein eigenes flächenkleinstes Rechteck gelegt, so dass dieser den Abstand einer dreigeschossigen Baute mit einer Gebäudebreite von 9.00 m (und nicht 17.00 m) einhalten muss (GA von 4.0 m). Das Attika spielt bei der vorderen orangen Fassade keine Rolle, da es um zwei Meter zurückversetzt ist (§ 22 Abs. 2 KBV). Für die hintere Fassade (blau, grün und gelb) gilt im Wesentlichen dasselbe, wie bereits bei der Betrachtung der Westseite ausgeführt wurde. Es handelt sich um einen Fall der höhenmässigen Staffelung mit einem zweigeschossigen blauen Bereich, welcher mit 8.00 m Länge gegenüber dem höheren dreigeschossigen grünen Bereich zur Anwendung des Korrektivs bei höhenmässig gestaffelten Bauten (s. vorstehend Ziff. 1.3.2) führt. Es werden somit zwei flächenkleinste Rechtecke gebildet, eines über dem gesamten zweigeschossigen Teil (17.00 m) sowie eines über dem drei- und viergeschossigen Teil (9.00 m), weil zwischen diesen Teilen kein Versatz von 8 m vorliegt. Bei der zurückversetzten Ostfassade ist somit auf der gesamten Länge der Abstand einer zweigeschossigen Baute, berechnet aufgrund der Gebäudebreite von 17.00 m, einzuhalten (GA von 3.75 m). Der grüne Bereich hat den Abstand einer dreigeschossigen Baute mit einer Gebäudebreite von 9.00 m einzuhalten (GA von 3.0 m) und der gelbe Bereich des Attikas hat den Abstand einer viergeschossigen Baute mit einer Gebäudebreite von ebenfalls 9.00 m einzuhalten (GA von 5.5 m).



e) Nicht zusammengebaute Gebäude

Was bei einem Gebäude gilt, muss umso mehr gelten, wenn die Gebäude nicht zusammengebaut sind. Auch hier verhindert das Korrektiv, dass die Fassade eines um mindestens 8,00 m versetzt zurückliegenden Gebäudes auf die Bemessung des Grenzabstandes der Fassade des vorderen Hauses berücksichtigt wird. Das Korrektiv durchbricht mithin die Regel, wonach bei Gebäudeabstandsunterschreitungen lediglich ein flächenkleinstes Rechteck über beide Gebäude zu legen ist (s. dazu unten Ziff. 2.2.4)



2.2.3. Grenzen des Korrektivs

Das Korrektiv soll übermäßige Grenzabstände verhindern, welche sich lediglich schikanös auf Bauwillige auswirken, ohne dem berechtigten Schutz von Nachbarn zu dienen und erscheint als solches – auch unter dem Titel der inneren Verdichtung –

zwingend geboten. Nichtsdestotrotz ist darauf hinzuweisen, dass das vorliegende Korrektiv zwar zur Anwendung gelangen soll, bislang jedoch weder in einem Beschwerdefall noch von einer höheren Instanz überprüft worden ist. Insofern ist Vorsicht geboten. Insbesondere dann, wenn äusserst kreative Köpfe Gebäude mit Grundrissen entwerfen, die bei Anwendung des vorliegenden Korrektivs akute Schwindelanfälle hervorrufen, liegt es im Bereich des Möglichen, dass die Anwendung des Korrektivs untersagt wird. Mit anderen Worten wurde das vorliegende Korrektiv geschaffen, um unsinnig grosse Grenzabstände zu verhindern, nicht hingegen, um kreative Neuschöpfungen zu ermöglichen.

2.2.4. Flächenkleinstes Rechteck bei Gebäudeabstandsunterschreitungen

Die bereits unter dem alten Recht geltende Praxis, dass die Gebäudelängen zweier Gebäude, welche den Gebäudeabstand unterschreiten, zusammenzurechnen sind, gilt auch unter dem neuen Recht weiter. Das flächenkleinste Rechteck, die «Schuhschachtel», wird mithin über beide Gebäude gelegt, wenn zwischen ihnen der Gebäudeabstand unterschritten ist. In Gestaltungsplänen ist eine Unterschreitung des Gebäudeabstandes von bis zu einem Drittel möglich, ohne dass die Gebäude zusammengerechnet werden (vgl. Bulletin BJD 1/2023: «Grenz- und Gebäudeabstände in Gestaltungsplänen; Präzisierung der Praxis»). Erst wenn der Gebäudeabstand mehr als einen Drittel unterschritten wird, wird ein flächenkleinstes Rechteck über beide Gebäude gelegt. Diese Regeln gelten weiterhin und werden fallweise von dem vorstehend erläuterten Korrektiv bei situativ gestaffelten Bauten durchbrochen (s. Ziff. 2.2.2).

3. Vorspringende Gebäudeteile – ab welchem Punkt wird gemessen?

§ 21^{ter} Abs. 1, 2 und 3 KBV:

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Anhang I, Figur 10).

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Anhang I, Figur 10).

*Die **projizierte Fassadenlinie** ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (Anhang I, Figur 10).*

§ 21^{ter} Abs. 4 KBV:

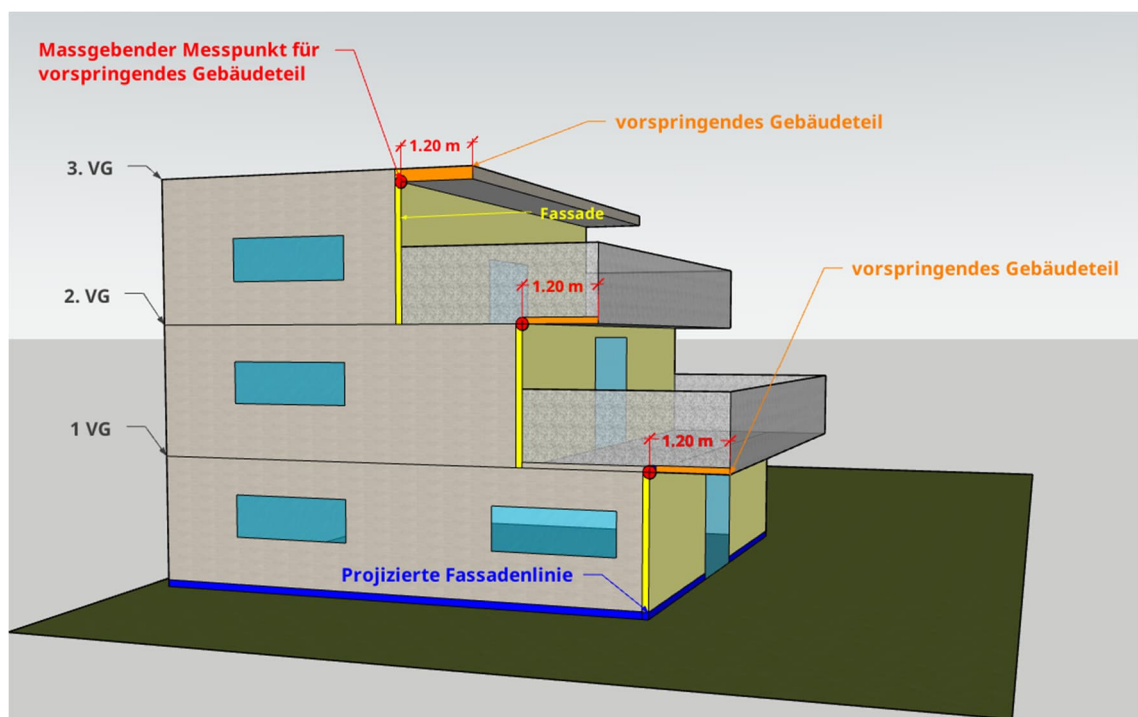
Vorspringende Gebäudeteile, wie Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone, ragen höchstens 1,2 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinaus (Anhang I, Figur 11).

§ 22 Abs. 1, 2 und 3 KBV:

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der **projizierten Fassadenlinie** und der Parzellengrenze (Anhang I, Figur 12).

Der Grenzabstand wird pro **Fassade** ermittelt und richtet sich nach der Anzahl Vollgeschosse sowie der Gebäudelänge respektive Gebäudebreite. Attikageschosse werden bei der Fassade, deren Rücksprung weniger als 2,00 m beträgt, zur massgebenden Geschosszahl hinzugerechnet. Einzelheiten regelt der Anhang II.

Vorspringende Gebäudeteile nach § 21^{ter} Absatz 4 werden beim Grenzabstand nicht berücksichtigt.



Der Grenzabstand wird entsprechend § 22 Abs. 1 und 2 KBV ab der jeweiligen Fassade (gelb) des entsprechenden Geschosses gemessen, womit pro Gebäude faktisch mehr als eine Fassade und somit mehr als eine projizierte Fassadenlinie gebildet wird (in der Abbildung ist nur die äusserste blau eingezeichnet).

Für vorspringende Gebäudeteile – welche beim Grenzabstand nicht berücksichtigt werden (§ 22 Abs. 3 KBV) – ist die jeweilige Fassade([n]flucht) des entsprechenden Geschosses massgebend, wobei von dort gemessen wird, wo das Gebäudeteil effektiv vorspringt bzw. «herausschaut» (roter Punkt) und nicht von der zurückversetzten Fassade.

3.1. Fassadenhöhe bei höhenmässig gestaffelten Bauten

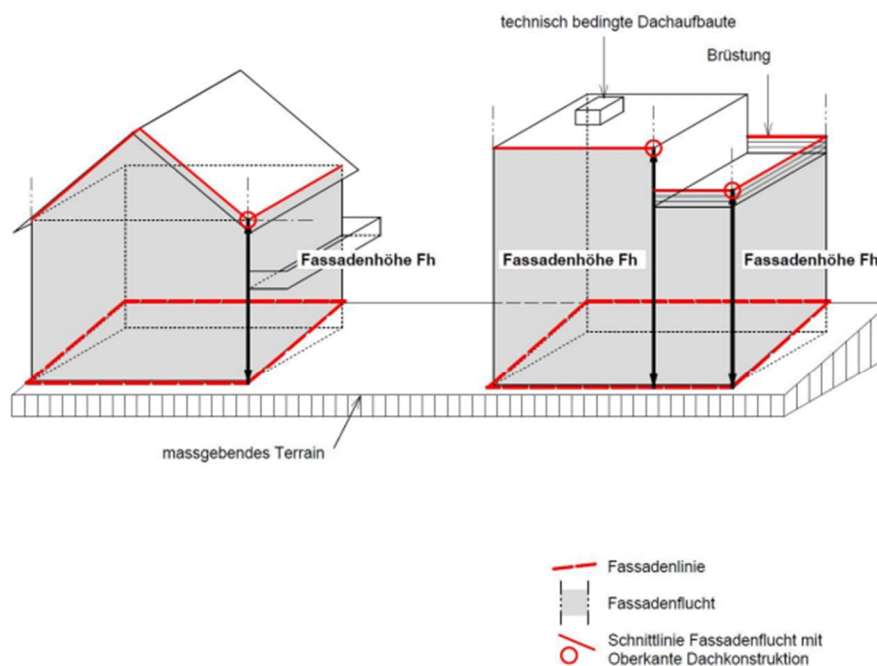
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen

Fassadenlinie (§ 18 Abs. 1 KBV). Die Fassadenhöhe darf in keinem Punkt überschritten werden. Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Bei Brüstungen beträgt dieses Mindestmass 2 m (Abs. 2). Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss ist die zulässige maximale Fassadenhöhe jeweils um 1,50 m höher als die in Absatz 1 erwähnten Masse. Diese Höhe darf durch die Brüstung auf dem obersten Vollgeschoss nicht überschritten werden (Abs. 3).

Die auf den ersten Blick einfache Regelung wirft in der Praxis regelmässig Fragen auf, welche im Folgenden punktuell beleuchtet werden. Für grundsätzliche Ausführungen zu den relevanten Begriffen wird im Wesentlichen auf das Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022 «Baubegriffe nach neuem Recht» verwiesen.

3.1.1. Wo wird die Fassadenhöhe gemessen?

Die Fassadenhöhe wird grundsätzlich überall an der Fassadenflucht als lotrechte Distanz vom massgebenden Terrain zum Abschluss der Dachkonstruktion (s. dazu später mehr unter Ziff. 3.1.5) gemessen, wobei gemäss Definition daraus grundsätzlich nur eine Fassadenhöhe – diejenige welche am grössten ist – resultiert. In der Praxis wird die Fassadenhöhe aus naheliegenden Gründen gleichwohl an verschiedenen Orten vermassst.



Figur 6 Fassadenhöhe

3.1.2. Giebelfelder

Giebelfelder werden nicht gemessen. Giebelseitig wird die Fassadenhöhe wie bis anhin ausschliesslich beidseitig aussen an der Fassade gemessen, dort, wo auch die Kniestockhöhe gemessen wird. Wenn das Dach mehr als 1,2 m vorspringt wird die Fassadenhöhe sowohl am ursprünglichen Ort (für die Kniestockhöhe gilt dies absolut, vgl.

Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022, S. 42) als auch am neuen Ort gemessen (s. dazu sogleich Ziff. 3.1.3).

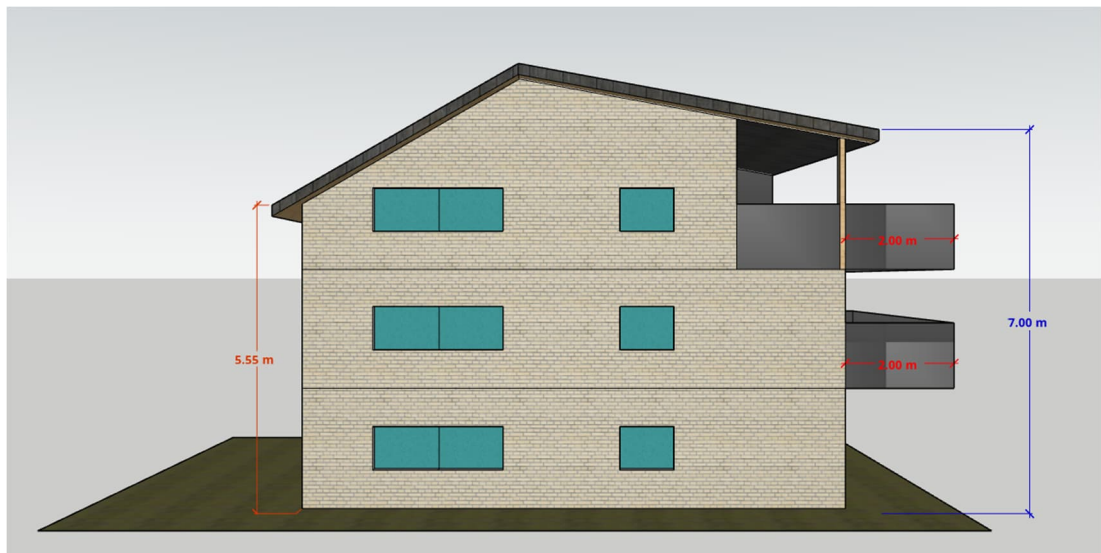
Entgegen der Figur 6 im Anhang I der KBV (s. vorstehend, Ziff. 3.1.1) wird die Fassadenhöhe giebelseitig nicht entlang der gesamten Fassade gemessen. Wäre dies der Fall, müssten entweder zwei Fassadenhöhen – eine trauf- und eine giebelseitige – gebildet werden oder die mit Blick auf Satteldächer festgelegten maximalen Fassadenhöhen müssten deutlich angehoben werden, zumal diese dann eher der Gesamthöhe entsprächen.

3.1.3. Es gibt mehrere Fassadenfluchten

Die Fassadenflucht definiert – über ihre Schnittlinie mit dem massgebenden Terrain und der Oberkante der Dachkonstruktion – die Fassadenhöhe. Sie ist ihrerseits als Mantelfläche definiert, die aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain gebildet wird; vorspringende Gebäudeteile bleiben dabei unberücksichtigt (§ 21^{ter} Abs. 1 KBV). Nun könnte man daraus ableiten, ein Gebäude verfüge lediglich über eine einzige Fassadenflucht entlang der äusseren Begrenzung des Baukörpers. Dem ist aber in vielen Fällen nicht so, wie wir anhand einiger Beispiele sehen werden.

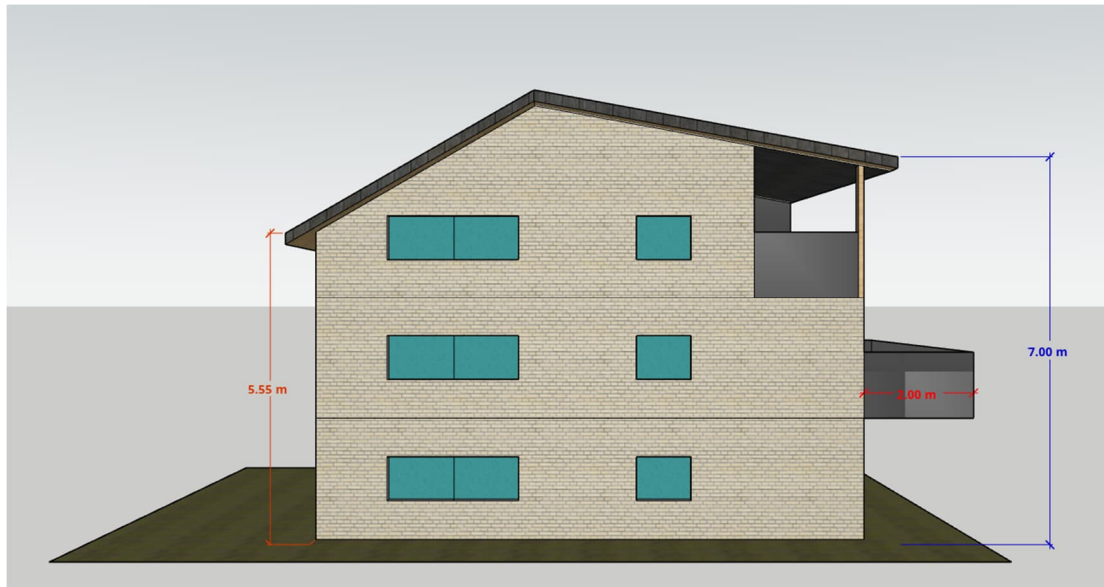
3.1.4. Beispiele springender bzw. mehrfacher Fassadenfluchten

In verschiedenen Fällen, in denen die Fassadenflucht «nach vorne springt», stellt sich die Frage, wo die Fassadenhöhe gemessen wird.



Generell kann man festhalten, dass die Fassadenhöhe stets auch an der «ursprünglichen» Fassadenflucht gemessen wird, d.h. ohne Berücksichtigung von davon vorspringenden Gebäudeteilen oder davon ausgehenden weiteren gestaffelten Gebäudeteilen. Ein Gebäude weist – jedenfalls bei der Betrachtung der Fassadenhöhe – nicht bloss eine Fassadenflucht als äussersten Mantel auf, sondern es liegen unter Umständen mehrere Fassadenfluchten vor. Wäre dem nicht so, könnte die Fassadenflucht schon durch einen

einzelnen Balkon im 1. Obergeschoss mit einer Ausladung von mehr als 1.20 m nach aussen verschoben werden. Dadurch käme ein Bauvorhaben in den Genuss einer deutlich geringeren Fassadenhöhe, obwohl der eigentliche Baukörper grösser wäre, als es zulässig ist.



Dieselbe Problematik würde sich bei einem viergeschossigen Bau mit einem eingeschossigen «Ring» ergeben. Selbstverständlich wird auch hier die Fassadenhöhe sowohl im eingeschossigen Bereich wie auch im viergeschossigen Bereich gemessen. Der viergeschossige Teil des Gebäudes weist somit ebenfalls eine Fassadenflucht auf, welche es zu berücksichtigen gilt. Die Fassadenhöhe wird also mit anderen Worten bei gegliederten oder gestaffelten Gebäuden bei jeder baulichen Abstufung, d.h. bei jedem Gebäudeteil separat ermittelt.

Einen weiteren Spezialfall stellen pyramidenartige Bauten dar. Man könnte zwar versucht sein, einzuwenden, es handle sich dabei um ein reines Theoriebeispiel. Das BJD

hat sich aber in jüngster Zeit mehrfach, zwar nicht mit Pyramiden, aber doch mit schrägen Fassaden beschäftigen müssen.

Bei der Pyramide oder generell bei einer schrägen Fassade läge die Fassadenflucht definitionsgemäss aussen durch die äussersten Punkte des Baukörpers und die Fassadenhöhe betrüge Null. Die Pyramide weist aber aufgrund ihrer «kontinuierlichen Staffelung» nicht bloss eine, sondern unzählige mögliche Fassadenfluchten und damit auch Fassadenhöhen auf. Sie hat an ihrer Basis den eingeschossigen Grenzabstand einzuhalten und ab dem nächsten Geschoss oder der jeweiligen maximalen Fassadenhöhe (vgl. § 18 Abs. 1 KBV) denjenigen der nächsthöheren Geschossigkeit.

3.1.5. Wo liegt der obere Messpunkt der Fassaden- und Gesamthöhe bei Flachdächern?

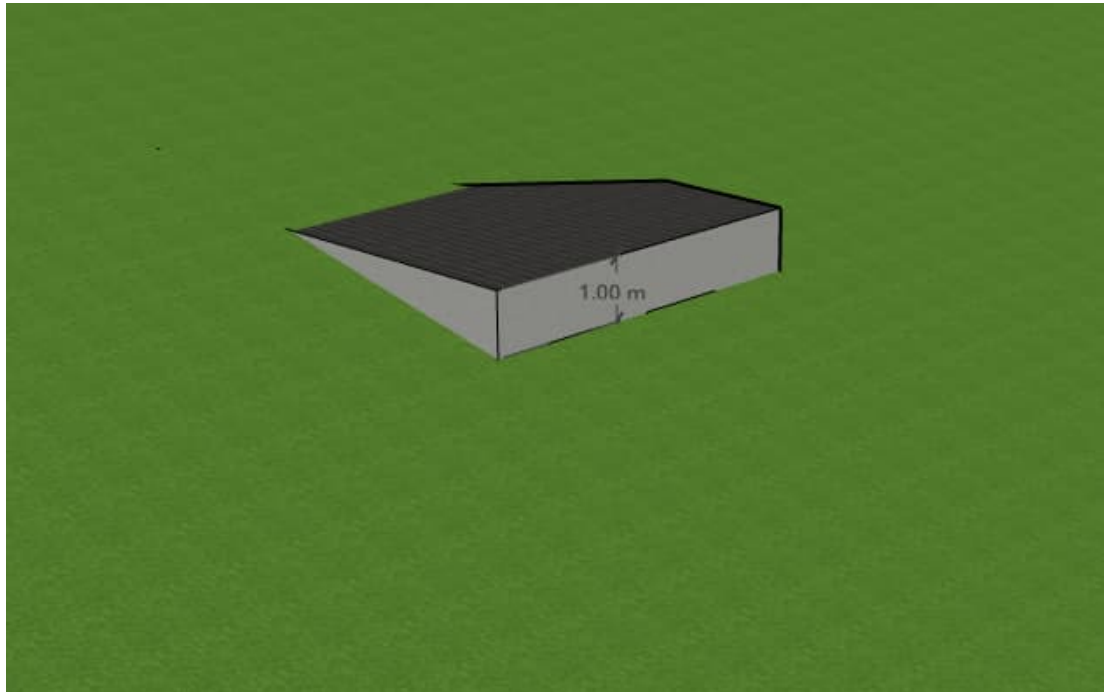
Der untere Messpunkt bereitet kaum Schwierigkeiten. Er liegt beim Schnittpunkt von der Fassadenflucht mit dem massgebenden Terrain. Neu ist dabei lediglich, dass ein allfällig tiefergelegtes Terrain nicht berücksichtigt wird. Der obere Messpunkt hingegen bildet insbesondere bei Flachdächern regelmässig Anlass von Fragen. Während altrechtlich die Gebäudehöhe bis zur Oberkante des Dachabschlusses beziehungsweise der Brüstung (sofern diese nicht mindestens 2m von der Gebäudeflucht zurückgesetzt war) gemessen wurde, wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Gemeint ist damit im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Die darüber liegende Isolation so wie Dachhaut (Ziegel etc.) wird demnach nicht berücksichtigt (Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022, S. 46). Beim Flachdach wird demnach der Dachrandabschluss, also die übliche Aufbordnung am Rand des Flachdachs, mitberücksichtigt (was mangels Zurückversetzung auch dann der Fall wäre, wenn man von einer technisch bedingten Dachaufbaute ausginge). Einzig die allfällig darüberliegende Dachabdichtung und die Dachrandabdeckung werden nicht mitgemessen. Dies gilt ebenso für die Gesamthöhe, sofern sie an der Fassade gemessen wird (was beim Flachdach stets dann der Fall sein dürfte, wenn das massgebende Terrain keine Senke unter dem Gebäude aufweist). Die Gesamthöhe kann bereits begrifflich nicht kleiner sein als die Fassadenhöhe. Es sei weiter daran erinnert, dass Brüstungen unabhängig ihrer Materialisierung zur Fassadenhöhe gerechnet werden, wenn sie nicht mindestens 2 m zurückversetzt sind (§ 18 Abs. 2 KBV).

4. ÜZ

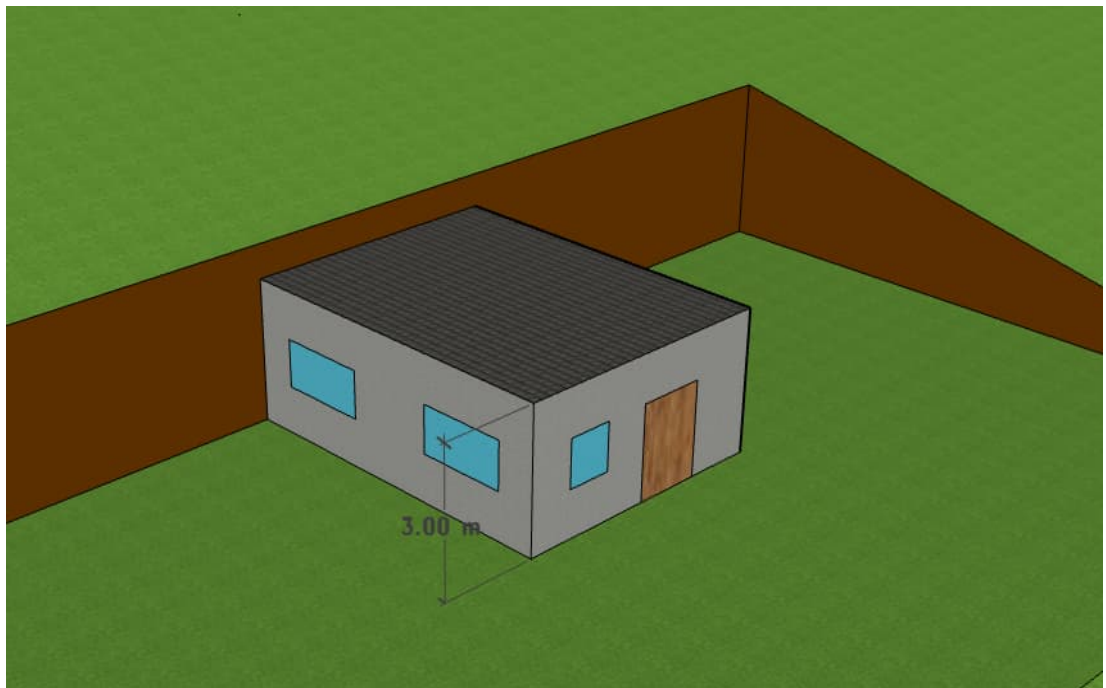
4.1. ÜZ bei Bauten, welche bloss zum Teil über dem massgebenden Terrain liegen

Gemäss § 35 Abs. 1 KBV ist die ÜZ das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstückfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt gemäss § 35 Abs. 2 KBV die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (Anhang I, Figur 15). Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf der Ebene der amtlichen

Vermessung. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (§ 21^{ter} Abs. 2 KBV).



Nur die Teile, die aus dem massgebenden Terrain herausragen, sind ÜZ-relevant (sog. Fussabdruck). Was gilt nun, wenn das Terrain zumindest teilweise tiefergelegt wird?



Auf den ersten Blick ändert sich an der Beurteilung nichts, da die anrechenbare Gebäudefläche durch die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie gebildet wird. Betrachtet man diesen unbefriedigenden Ansatz, wonach man das Vollgeschoss vollständig freilegen könnte, ohne mehr anrechenbare Gebäudefläche zu erhalten, etwas genauer, fällt auf, dass bei den Unterniveaubauten das tiefergelegte Terrain berücksichtigt wird (vgl. § 21^{bis} KBV). Die Erläuterungen zur IVHB halten fest, dass «das

massgebende oder tiefergelegte Terrain überragende Unterniveaubauten» zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen. Insofern erscheint es bloss sachgerecht, bei der eingeschossigen Baute ebenfalls das tiefergelegte Terrain zu berücksichtigen.

4.2. Aufteilung der Überbauungsziffer auf verschiedene Gebäudetypen

Bei der Wahl der Überbauungsziffer bestehen gute Gründe, diese genügend gross anzusetzen, um nicht bereits überbaute Grundstücke in den Besitzstand fallen zu lassen. Mit der grosszügigen Festlegung der ÜZ geht aber auch die Möglichkeit einher, grössere Hauptbauten zu erstellen. Um dies zu verhindern, wurden in der kürzeren Vergangenheit einige Versuche unternommen, die Überbauungsziffer auf verschiedene Gebäudetypen aufzuteilen und etwa für «untergeordnete Bauten» (eine an den kantonalen Begriff der Nebenbauten angelehnte Kategorie) einen ÜZ-Bonus vorzusehen.

Das BJD hat dies für unzulässig erklärt, im Wesentlichen, um sicherzustellen, dass der Begriff der Überbauungsziffer in jeder Gemeinde dasselbe bedeutet. Das Verwaltungsgericht hat dem Konzept der weiteren Unterteilung der Überbauungsziffer im Entscheid VWBES.2024.130 vom 2. September 2025 eine deutliche Abfuhr erteilt: «Es ist somit nicht mit der IVHB vereinbar, wenn überbaute Flächen anhand unterschiedlicher Gebäudetypen weiter unterteilt werden, mit dem Ziel, die ÜZ dadurch – einzig für diese weiteren Unterkategorien von Gebäuden – zu erweitern bzw. anders festzusetzen. Der Begriff der anrechenbaren Gebäudefläche wird dadurch verwässert und die direkte Vergleichbarkeit (Vereinheitlichung) ist nicht mehr gegeben».

Abgesehen von der Differenzierung für Unterniveaubauten ist somit keine Unterteilung der ÜZ auf einzelne Gebäudetypen zulässig. Dies gilt selbst für Kategorien von Bauten, welche kantonal definiert und grundsätzlich zulässig sind. So wurde im Jahr 2022 auch ein Bonus auf der ÜZ für die Kategorie der Nebenbauten untersagt (RRB 2022/1660 vom 7. November 2022). Mit höherer ÜZ geht somit grundsätzlich die Möglichkeit grösserer Hauptbauten einher.

Generell ist Vorsicht geboten, wenn im Bereich (inter-)kantonomer Definitionen legiferiert werden soll.



4.3. Lösungsansätze

Nun ist der Wunsch der Gemeinden, die Grösse von Hauptbauten zu begrenzen, ohne kleinere Bauten auf dem Grundstück übermässig einzuschränken, durchaus nachvollziehbar. Dies ist insbesondere bei der ÜZ von Bedeutung, da offene Bauten dort nicht privilegiert sind. In Anbetracht der klaren Vorgabe, keine (weiteren) Unterteilungen vorzunehmen, erscheinen praktikable Lösungen derzeit rar. Im Folgenden werden deshalb einige Lösungsansätze skizziert. Ziel ist nicht die Präsentation fertiger Lösungen, sondern das Aufzeigen von Ansätzen, die nach Auffassung des BJD aktuell rechtlich Bestand hätten. Die konkrete Ausgestaltung soll den Gemeinden überlassen bleiben, da sie besser in der Lage sind, für einzelne Gebiete passgenaue Lösungen zu erarbeiten.

4.3.1. Die Festlegung von Maximalmassen (Länge, Breite, Höhe).

Durch die Festlegung von Maximalmassen lässt sich die maximale Grösse einer Baute klar umreissen, auch wenn die Überbauungsziffer deutlich grössere Bauten erlauben würde. Die Überbauungsziffer kann mithin so festgesetzt werden, dass grosszügige Nebenbauten möglich sind, während die maximale Grösse der Hauptbaute(n) beschränkt bleibt. Der Nachteil liegt aber ebenso auf der Hand: Die starre Regel passt sich nicht an verschiedene Grundstücke, insbesondere deren unterschiedliche Grösse, an.

4.3.2. Die Festlegung eines Anteils der ÜZ, welcher durch keine Baute überschritten werden darf.

Ist jede einzelne Baute auf einem Grundstück durch einen Anteil an der ÜZ beschränkt, etwa eines Prozentsatzes von 80%, so könnte die Grösse der Hauptbaute(n) wirkungsvoll eingegrenzt werden, während ein Anteil der ÜZ für Nebenbauten freibleiben würde.

Auch wenn es den Anschein einer Unterteilung der ÜZ machen könnte, liegt keine solche vor. Es handelt sich vielmehr ebenfalls um eine «gestalterische» Vorschrift, welche nichts

daran ändert, dass sämtliche Bauten auf einem Grundstück gleichermassen anrechenbar sind. Insofern dürfte dies ohne weiteres zulässig sein.

Die Methode bietet den Vorteil, dass die zulässige Grösse der Hauptbaute direkt relativ zur Grundstücksgrösse gesteuert wird. Sollte zusätzlich eine absolute Grenze gewünscht sein, liesse sie sich mit Maximalmassen kombinieren. Wird wie oben erwähnt jede Baute auf einen Prozentsatz beschränkt, so werden lediglich freistehende Nebenbauten nicht zu einer Hauptbaute hinzugerechnet. Es dürfte aber auch – ohne in Definitionen einzugreifen! – zulässig sein, zu regeln, was an die maximale ÜZ einer Hauptbaute hinzuzurechnen ist, sofern die ÜZ aller Bauten oder Bauteile gleichermassen an die gesamthaft zulässige ÜZ der Parzelle anrechenbar bleibt. Insofern wäre es möglich, die maximale ÜZ der Hauptbaute (basierend auf dem festgelegten Prozentsatz, welcher eine einzelne Baute maximal einnehmen darf) auf die anrechenbare Gebäudefläche des Hauptbaukörpers (die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie) zu beschränken und mit der Hauptbaute verbundene Nebenbauten, beispielsweise ein Carport, separat zu berechnen. Damit wird zwar die anrechenbare Gebäudefläche aufgrund der projizierten Fassadenlinie, welche die Hauptbaute inkl. Carport umfassen würde, unterteilt. Es wird aber weiterhin die gesamte Fläche angerechnet.

4.4. Die Festlegung einer maximalen Kubatur einer Baute über dem massgebenden Terrain

Eine weitere – wenn auch kompliziertere – Lösung könnte es sein, die Kubatur einer Baute über dem massgebenden Terrain zu begrenzen. Dabei kommt einem unweigerlich die Baumassenziffer in den Sinn, welche das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche darstellt. Damit würde also die maximale Kubatur einer einzelnen Baute über dem massgebenden Terrain beschränkt. Einerseits könnte in absoluter Weise die maximale Kubatur eines Gebäudes in einem bestimmten Gebiet geregelt werden, andererseits wäre auch hier eine relative Verknüpfung mit der Parzellengrösse denkbar. Die Baumassenziffer hat den Vorteil, das Bauvolumen über dem massgebenden Terrain am genauesten zu beschränken. Die Nachteile sind aber nicht von der Hand zu weisen. Zunächst ist die Anwendung einer zusätzlichen Nutzungsziffer zwar nicht ausgeschlossen, aber sicherlich aufwendig. Hinzu kommt, dass die Baumassenziffer lediglich das Volumen, nicht aber dessen horizontale (und vertikale) Ausdehnung beschränkt, so dass für eine wirkungsvolle Begrenzung im Rahmen der ÜZ eine Verknüpfung mit einem vorangehenden Lösungsansatz notwendig bleibt.

4.5. Fazit

Da eine Unterteilung der Überbauungsziffer zwischen Haupt- und Nebenbauten nicht zulässig ist, liegen die Möglichkeiten allesamt in der – wie auch immer gearteten – Beschränkung der Hauptbauten. An dieser Stelle sei zudem erwähnt, dass eine Gemeinde

auch die kantonale Definition der Nebenbauten (vgl. Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022, S. 54) nicht abändern kann.

Besitzstandsgarantie innerhalb der Bauzone

Alexander Binois / David Fürst, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

1. Einleitung

Bauten und bauliche Anlagen dürfen nur unter gewissen Voraussetzungen errichtet werden. Eine absolute Freiheit, wie und was gebaut werden darf, existiert nicht. Die Vorschriften auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene schränken die Eigentumsgarantie nach Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) ein. Um sicherzustellen, dass diese Bauvorschriften eingehalten werden, unterzieht die Baubehörde geplante Bauten oder bauliche Anlagen einer vorgängigen Kontrolle. Werden die Vorschriften eingehalten, erteilt sie die Baubewilligung. Diese verleiht dem Bauherrn das Recht, die Baute oder bauliche Anlage in der bewilligten Form zu realisieren.

Der Bestand einer rechtmässig erstellten Baute oder baulichen Anlage ist nach ihrer Fertigstellung geschützt. Treten später neue, strengere Vorschriften in Kraft, welche die bestehende und rechtmässige Baute oder bauliche Anlage nicht einhält, werden diese grundsätzlich nicht (rückwirkend) angewendet, es sei denn, besonders gewichtige öffentliche Interessen erfordern dies.¹ Die bestehende Baute oder bauliche Anlage muss somit nicht an die neuen, strengeren Vorschriften angepasst werden und darf unter dem neuen Recht weiterbestehen, obwohl sie diesem nicht entspricht. Die Besitzstandsgarantie schützt den Besitzstand, d.h. die unter früherem, heute nicht mehr geltendem Recht erworbene Rechtsposition. Die Baute oder bauliche Anlage bleibt rechtmässig, obwohl sie nach heutigem Recht nicht mehr bewilligungsfähig wäre.²

Wie verhält es sich, wenn der Bauherr Änderungen an seiner Baute oder baulichen Anlage vornehmen möchte – sei es im Rahmen des Unterhalts oder durch einen An- oder Umbau? Sind solche Massnahmen zulässig, oder bleibt es ihm verwehrt, bauliche Änderungen an einer bestehenden Baute oder baulichen Anlage vorzunehmen, die den geltenden Vorschriften widerspricht?

¹ Insbesondere: öffentliche Sicherheit, polizeilich motivierte Gefahrenabwehr (strengere Brandschutzvorschriften), umweltrechtliche Sanierungen (Art. 16 Abs. 1 USG) oder Fehlen gewichtiger privater Interessen.

² vgl. GRIFFEL ALAIN, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 5. Aufl., Zürich/St. Gallen 2025, S. 289 f.

2. Übersicht

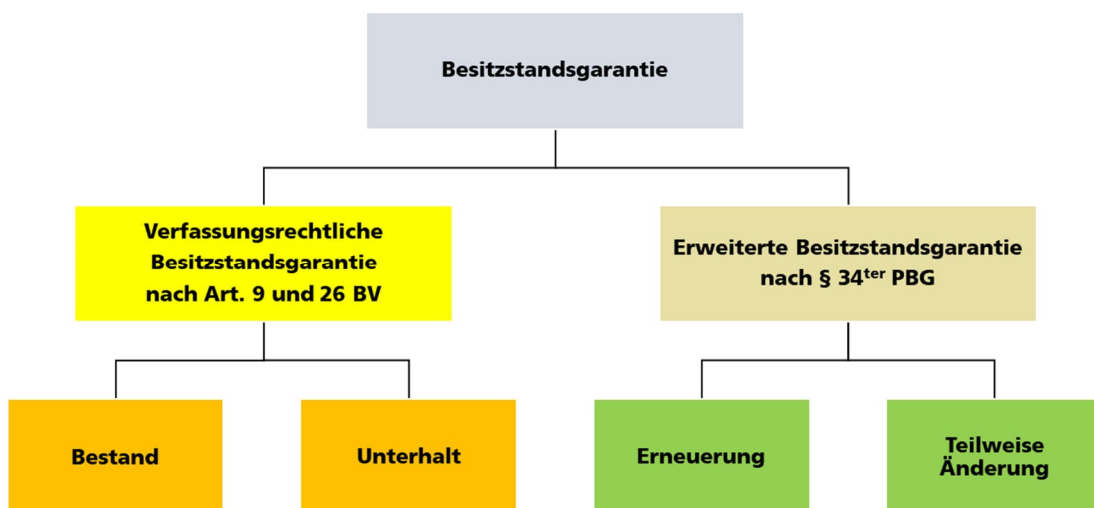


Abbildung 1: Übersicht

3. Verfassungsrechtliche Besitzstandsgarantie

Die Besitzstandsgarantie hat ihre Wurzeln in der Bundesverfassung; sie ist ein Ausfluss der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) sowie des Vertrauensschutzes (Art. 9 BV). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung umfasst die verfassungsrechtliche Besitzstandsgarantie den Bestand rechtmässig errichteter Bauten und baulicher Anlagen. Sie gewährleistet, diese im Rahmen der normalen Lebensdauer in ihrem Bestand zu erhalten und die dafür nötigen Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Darunter fallen sämtliche Arbeiten zur Instandhaltung (Reparaturen) und Modernisierung (Renovationen), soweit Umfang, Erscheinung, Bestimmung und Wert der Baute oder baulichen Anlage unverändert bleiben.³ Bauliche Massnahmen sind nur, aber immerhin, in diesem eher eng begrenzten Umfang zulässig; darüberhinausgehende bauliche Veränderungen werden von der verfassungsrechtlichen Besitzstandsgarantie nicht erfasst. Im Vordergrund stehen die Werterhaltung und der Schutz vor vorzeitigem Verfall. Es geht dabei nicht um eine Verlängerung der gewöhnlichen Lebensdauer einer Baute oder baulichen Anlage. Die unter die verfassungsrechtliche Besitzstandsgarantie fallende Arbeiten sind in der Regel nicht baubewilligungspflichtig.

4. Erweiterte Besitzstandsgarantie

Die Kantone können für Bauten und bauliche Anlagen innerhalb der Bauzone eine erweiterte Besitzstandsgarantie vorsehen.⁴ Unter der erweiterten Besitzstandsgarantie wird allgemein das Recht verstanden, bestehende Bauten und bauliche Anlagen, die im

³ vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_651/2021 vom 24. Mai 2022 E. 4.1; 1C_283/2017 vom 23. August 2017 E. 3.1; BGE 113 Ia 119.

⁴ Urteil des Bundesgerichts 1C_56/2021 vom 23. September 2022 E. 4.1, m.w.H.; 1C_518/2024 vom 28. April 2025 E. 3.1.

Zeitpunkt ihrer Errichtung den geltenden materiellrechtlichen Bestimmungen entsprochen haben, in der Folge durch die Änderung von Erlässen oder Plänen jedoch vorschriftswidrig geworden sind, über das verfassungsrechtliche Minimum hinaus zu ändern. Sie dient der Fortentwicklung der unter dem alten Recht rechtmässig getätigten baulichen Investitionen. Hinsichtlich ihres Umfangs ist die erweiterte Besitzstandsgarantie in den Kantonen jedoch nicht einheitlich ausgestaltet. Einige Kantone gewichten das öffentliche Interesse an der möglichst raschen Durchsetzung neuen Rechts stärker als das Interesse der Privaten an der Weiterentwicklung ihrer Bauwerke und haben deshalb den verfassungsrechtlich geschützten Umfang der Besitzstandsgarantie nicht oder nur geringfügig ausgedehnt; andere Kantone hingegen räumen den privaten Interessen ein grösseres Gewicht ein.⁵ Der Kanton Solothurn hat von dieser Möglichkeit mit dem Erlass von § 34^{ter} Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) Gebrauch gemacht und garantiert den erweiterten Besitzstand wie folgt:

«Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.»

Im Kanton Solothurn sind die Gemeinden nicht befugt, eigene Vorschriften zur erweiterten Besitzstandsgarantie zu erlassen, weil sie das kantonale Recht hierzu nicht ermächtigt.

4.1. Bestehende Bauten und Anlagen

Die erweiterte Besitzstandsgarantie gilt nur für bestehende Bauten und bauliche Anlagen, welche innerhalb der Bauzone liegen. Neubauten unterliegen daher nicht der Besitzstandsgarantie. Ausserhalb der Bauzone gelten die bundesrechtlichen Regelungen nach Art. 24 ff. des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700).

4.2. Nicht zonenkonform

4.2.1. Zonen- oder Baurechtswidrigkeit?

Nach dem Wortlaut von § 34^{ter} Abs. 1 PBG fallen unter die erweiterte Besitzstandsgarantie Bauten und (bauliche) Anlagen, die nicht zonenkonform sind. Nicht zonenkonform sind Bauten oder bauliche Anlagen, die einzelne Zonenvorschriften verletzen. Die Zonenvorschriften betreffen neben der Nutzung insbesondere die Nutzungsziffern sowie Gebäudelängen und -höhen. Die kantonale Praxis wendet die erweiterte Besitzstandsgarantie auch auf Bauten an, die den Grenzabstand

⁵ vgl. die kantonale Übersicht von WILLI KONRAD, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, Eine Darstellung unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, Zürich - Basel - Genf 2003 (= ZStöR 158), S. 75.

unterschreiten und damit nicht gegen eine Zonenvorschrift, sondern gegen eine Bauvorschrift verstossen.⁶ Der Sinn und Zweck der Regelung von § 34^{ter} Abs. 1 PBG besteht darin, unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Veränderungen auch dann zuzulassen, wenn eine bestehende Baute oder bauliche Anlage neuen, strengeren Vorschriften widerspricht. Änderungen von Bauvorschriften können sich auf bestehende Bauten und bauliche Anlagen in gleicher Weise auswirken wie Änderungen von Zonenvorschriften. Eine unterschiedliche Behandlung von Bau- und Zonenvorschriften ist sachlich nicht gerechtfertigt. Die erweiterte Besitzstandsgarantie ist daher sowohl auf zonenwidrige als auch auf baurechtswidrige Bauten und bauliche Anlagen anzuwenden.

4.2.2. Formelle und materielle Rechtmässigkeit

a) formell und materiell rechtmässig

Hauptanwendungsfall der erweiterten Besitzstandsgarantie sind Bauten und bauliche Anlagen, die sowohl formell als auch (ursprünglich) materiell rechtmässig sind. Formell rechtmässig bedeutet, dass eine Baubewilligung erteilt wurde oder zum Zeitpunkt der Errichtung noch keine Baubewilligung erforderlich war.⁷ (Ursprünglich) materiell rechtmässig heisst, dass die Baute oder bauliche Anlage den damals geltenden Vorschriften entsprach.



Abbildung 2: formell und materiell rechtmässig

Beispiel: Ein Grundstück, auf welchem sich ein bewilligtes Gebäude mit drei Geschossen befindet, liegt seit der letzten Ortsplanungsrevision in einer Zone, die nur Gebäude mit zwei Geschossen zulässt. Im Zeitpunkt der Bewilligung hielt das Gebäude alle Vorschriften ein. Erst mit der Zonenänderung widerspricht das Gebäude aufgrund seiner Geschossigkeit den Zonenvorschriften und ist damit in den Besitzstand gefallen.

b) formell und materiell rechtswidrig

Nicht der erweiterten Besitzstandsgarantie unterliegen hingegen formell und materiell rechtswidrige Bauten und bauliche Anlagen. Diese sind unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit und auch des Vertrauensschutzes zurückzubauen. Wenn die Anordnung der Baubehörde auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verwirkt

⁶ vgl. GER 2014 Nr. 2; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2024.36 vom 12. August 2024, bestätigt vom Bundesgericht mit Urteil 1C_518/2024.

⁷ Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen (Baugesetz vom 10. Juni 1906 sowie das «Normalbaureglement» vom 23. November 1926) ist davon auszugehen, dass Bauten im Kanton Solothurn spätestens mit Inkrafttreten des Normalbaureglements im Jahr 1926 einer Baubewilligung bedurften.

ist (i.d.R. 30 Jahre) und keine zwingenden öffentlichen Interessen am Rückbau bestehen, ist die illegale Baute zu dulden.⁸ Rechtmässig wird sie dadurch aber nicht. Sie darf im Sinne der verfassungsrechtlichen Besitzstandsgarantie weiterhin bestehen, genutzt und unterhalten werden. Weitere bauliche Massnahmen sind nicht zulässig.⁹



Abbildung 3: formell und materiell rechtswidrig

Beispiel: Ein Gartenhaus wurde ohne Baubewilligung und ohne Grenzbaurecht direkt auf der Grenze zum Nachbargrundstück errichtet. Nach 30 Jahren fühlt sich der neu hinzugezogene Nachbar durch das Gartenhaus gestört und erstattet bei der örtlichen Baubehörde eine Bauanzeige. Da die Verwirkungsfrist von 30 Jahren abgelaufen ist, kann ein Rückbau nicht mehr angeordnet werden. Das Gartenhaus ist somit zu dulden und in seinem Bestand geschützt. Aufgrund seiner formellen und materiellen Rechtswidrigkeit dürfen daran jedoch keine baulichen Massnahmen gestützt auf die erweiterte Besitzstandsgarantie vorgenommen werden.

c) Formell rechtswidrig, nachträglich materiell rechtmässig

Formell rechtswidrige Bauten und bauliche Anlagen, das heisst solche, die nicht bewilligt wurden, aber nachträglich materiell rechtmässig geworden sind, sind nicht auf die erweiterte Besitzstandsgarantie angewiesen. Diese können im Rahmen eines nachträglichen Baugesuchverfahrens bewilligt werden.



Abbildung 4: formell rechtswidrig, nachträglich materiell rechtmässig

Beispiel: Ein 7.5 m hohes Gebäude in der Wohnzone W2, die eine maximale Fassadenhöhe von 6.5 m vorsah, wurde ohne Baubewilligung errichtet. Nachdem die Gemeinde in dieser Zone die Begrenzung der Fassadenhöhe aufhob, entspricht das Gebäude den Vorschriften und kann im Nachhinein bewilligt werden.

⁸ vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_726/2013 vom 24. November 2014, E. 4.

⁹ vgl. Mitteilungsblatt Baukonferenzen Mai 2022, S. 61 f.; Bulletin Rechtsdienst BJD 1/2021, S. 2; Urteil des Bundesgerichts 1C_558/2018 vom 9. Juli 2019, E. 4.3.

Beispiel: Auf dem gleichen Grundstück unterschreitet eine Nebenbaute den Gebäudeabstand zur Hauptbaute. Mit der Anwendung der neuen KBV gilt für Nebenbauten kein Gebäudeabstand mehr (§ 28 Abs. 1^{bis} KBV).

d) Formell rechtswidrig, ursprünglich materiell rechtmässig

In der Praxis treten auch Fälle auf, in denen Bauten und bauliche Anlagen ohne Baubewilligung errichtet wurden, jedoch im Erstellungszeitpunkt den damaligen geltenden materiellen Bauvorschriften entsprachen (formell rechtswidrig, ursprünglich materiell rechtmässig). Derartige Bauten und bauliche Anlagen können in vielen Fällen nachträglich bewilligt werden. Grund dafür ist, dass in der Regel das Recht im Zeitpunkt der Erstellung massgebend ist (relevante Ausnahmen: 1. Anwendung von strengerem neuem Recht, wenn der Bauherr sich um die neuen Regeln zu foutieren versuchte; 2. Anwendung von strengerem neuem Recht, wenn gewichtige öffentliche Interessen dies begründen).¹⁰ Können Bauten oder bauliche Anlagen im Nachhinein nach dem im Erstellungszeitpunkt geltenden Recht bewilligt werden, dürfen sie sich auch auf erweiterte Besitzstandsgarantie stützen und erneuert oder teilweise geändert werden. Nicht unter die erweiterte Besitzstandsgarantie fallen im Umkehrschluss Bauten und bauliche Anlagen, bei denen nicht das Recht im Erstellungszeitpunkt, sondern das strengere neuere Recht Anwendung findet.¹¹ Grundsätzlich obliegt es der Baubehörde im Rahmen eines nachträglichen Baugesuchs, den Sachverhalt unter Mitwirkung der Bauherrschaft festzustellen (§ 14 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 15. November 1970; VRG, BGS 124.11). Die Baubehörde kann die Bauherrschaft aber dazu anhalten, den Nachweis zu erbringen, dass eine Baute bewilligungsfähig gewesen wäre (§ 26 VRG). Die Folgen einer allfälligen Beweislosigkeit trägt die Bauherrschaft, die um nachträgliche Bewilligung bzw. um Bewilligung von Massnahmen gestützt auf die erweiterte Besitzstandsgarantie ersucht. Die formelle Rechtmässigkeit ist also nicht in allen Fällen zwingend erforderlich.



Abbildung 5: formell rechtswidrig, ursprünglich materiell rechtmässig

¹⁰ vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_22/2019, 1C_475/2019 vom 6. April 2020, E. 8.2. Diese Praxis widerspricht der Grundregel des intertemporalen Rechts in § 130 Abs. 2 PBG, ist aber so hinzunehmen.

¹¹ Damit bspw. Bauten und bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerraums der Bauzone sich auf die erweiterte Besitzstandsgarantie berufen können, bedarf es zwingend ihrer formellen Rechtmässigkeit oder m.a.W. einer Baubewilligung (Urteile des Bundesgerichts 1C_473/2015 E. 4.2; 1C_22/2019 / 1C_476/2019 vom 6. April 2020 E. 8.2). Dass sie in ihrem Erstellungszeitpunkt die Bau- und Gewässerschutzvorschriften eingehalten haben (ursprünglich materiell rechtmässig), reicht nicht aus.

Beispiel: Auf einem Grundstück, dessen Grünflächenziffer vollständig ausgeschöpft ist, wurde ein Swimmingpool ohne Baubewilligung errichtet. Zu Zeiten der alten KBV wurde der Swimmingpool noch als Grünfläche anerkannt. Nach der Ortsplanungsrevision der Gemeinde und mit der Einführung der IVHB zählt der Swimmingpool jedoch nicht mehr zur Grünfläche. Ursprünglich war der Pool somit formell rechtswidrig, jedoch materiell rechtmässig. Erst mit der Änderung der Rechtslage wurde er nachträglich materiell rechtswidrig.

e) formell rechtmässig, materiell rechtswidrig

Des Weiteren kommt es vor, dass Baubewilligungen erteilt werden, obwohl nicht alle materiellen Bauvorschriften eingehalten sind. Mit Blick auf die Regelungen anderer Kantone¹² sind auch solche formell rechtmässigen, aber von Anfang an materiell rechtswidrigen Bauten und baulichen Anlagen von der erweiterten Besitzstandsgarantie erfasst, und zwar selbst dann, wenn keine Rechtsänderung eingetreten ist. Baubewilligungen, von denen Gebrauch gemacht worden ist, sind grundsätzlich unwiderruflich. Das formell korrekt durchgeführte Baubewilligungsverfahren sowie die bereits erfolgte Realisierung des Bauvorhabens begründen einen hohen Vertrauensschutz. Eine rechtskräftige Baubewilligung darf nachträglich nur unter den strengen Voraussetzungen des Widerrufs nach § 22 VRG in Frage gestellt werden. Deshalb kommen auch in diesen Fällen die Eigentumsgarantie, das Rückwirkungsverbot und der Vertrauensschutz zur Geltung. Anders ausgedrückt: Solange die erteilte Baubewilligung nicht widerrufen worden ist, kann auch eine von Anfang an materiell rechtswidrige Baute oder bauliche Anlage von der erweiterten Besitzstandsgarantie profitieren.

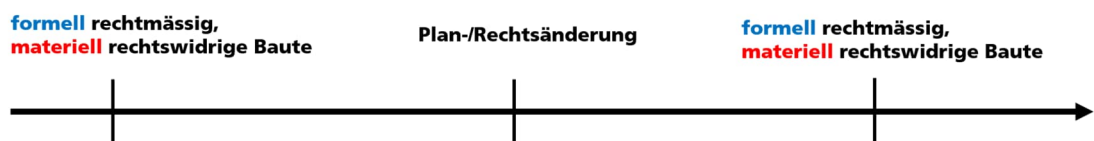


Abbildung 6: formell rechtmässig, materiell rechtswidrig

Beispiel: Ein Gebäude wurde (fälschlicherweise) bewilligt und entsprechend errichtet, obwohl dessen Untergeschoss mehr als das zulässige Mass von 6 m freigelegt worden ist. Das Gebäude genießt erweiterten Besitzstand.

Beispiel: In der zweigeschossigen Wohnzone wurde ein dreigeschossiges Gebäude bewilligt und erstellt. Das Gebäude ist somit im Besitzstand, womit ein Umbau im dritten Geschoss zulässig ist.

¹² siehe dazu zum bernischen Recht: ZAUGG, Kommentar Baugesetz BE, N 2 zu Art. 3 BauG; zum Recht im Appenzell Innerrhoden: Urteil des Bundesgerichts 1C_64/2011 vom 9. Juni 2011, E. 5.4.1.

4.3. Erneuerung und teilweise Änderung

4.3.1. Erneuerung

Erneuerung bedeutet Modernisieren und geht über den blossen Unterhalt (Instandhaltung) bzw. die werterhaltende Renovierung nach der verfassungsrechtlichen Besitzstandsgarantie hinaus. Erneuerungen umfassen also nicht nur werterhaltende, sondern auch wertvermehrende Massnahmen, die unter Umständen auch die gewöhnliche Lebensdauer der Baute oder bauliche Anlage verlängern. Dazu zählen neben umfassenden Renovationen (z.B. die vollständige Erneuerung des Dachs einschliesslich der tragenden Elemente oder die Totalsanierung der Gebäudehülle) auch Anpassungen an moderne Komfortansprüche, etwa durch die Verbesserung der technischen und sanitären Einrichtungen.

Die Abgrenzung sowohl zum Unterhalt bzw. der Renovation im Sinne der verfassungsrechtlichen Besitzstandsgarantie als auch zum Umbau ist fliessend und kann sich in der Praxis als schwierig erweisen. Im Anwendungsfall kommt dieser Unterscheidung jedoch keine entscheidende Bedeutung zu, da die entsprechenden baulichen Massnahmen in jedem Fall von der verfassungsrechtlichen oder von der erweiterten Besitzstandsgarantie erfasst sind.

4.3.2. Teilweise Änderung

Unter der teilweisen Änderung ist der Umbau, die Erweiterung und die Nutzungsänderung zu verstehen.¹³ Der Begriff «teilweise» bringt zum Ausdruck, dass der zulässige Umfang der Änderungen unter Berücksichtigung der verletzten Norm begrenzt ist. Diese Begrenzung gilt sowohl für die baulichen Massnahmen als auch für die Nutzung.

a) Umbau / Erweiterung

Der Umbau umfasst sämtliche baulichen Massnahmen, die das Bauvolumen unverändert lassen, wie etwa der Ausbau des Dachgeschosses, das Versetzen tragender Wände oder den Einbau einer Treppe oder eines Lifts innerhalb des bestehenden Bauvolumens. Erweiterungen hingegen führen zu einer Vergrösserung des Bauvolumens, sei es in

¹³ Die Regelung in § 34^{ter} PBG orientiert sich an die erweiterte Besitzstandsgarantie der alten Fassung von Art. 24 Abs. 2 RPG. Im Gegensatz zur aktuellen Fassung von Art. 24c Abs. 1 RPG fehlt in der alten Fassung vor der Teilrevision des RPG im Jahr 1998 eine Unterscheidung zwischen teilweise Änderung und (massvolle) Erweiterung. Unter dem Begriff «teilweise Änderung» verstand die bundesgerichtliche Rechtsprechung nebst den Umbauten auch Erweiterungen und Zweckänderungen in geringem Umfang (vgl. BGE 123 II 256 E. 4 S. 261; 115 Ib 472 E. 5c S. 482; 113 Ib 303 E. 3a S. 306; 112 Ib 94 E. 3; 108 Ib 53). Mit der Teilrevision des RPG im Jahr 2011 wurde die Besitzstandsgarantie auf altrechtliche Wohnbauten ausgeweitet. Im Gegenzug setzte der Gesetzgeber den Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes enge Grenzen (vgl. Muggli, in: Aemisegger, Moor, Ruch, Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar: Bauen ausserhalb Bauzone, Vorbemerkungen zu den Art. 24 bis 24e und 37a N 7 ff.).

vertikaler (z.B. Aufstockung oder Unterkellerung) oder in horizontaler Hinsicht (z.B. Anbau).

b) Nutzungsänderung

Die Nutzung ist durch die Besitzstandsgarantie geschützt. Das bedeutet, dass eine rechtmässig bestehende Nutzung weitergeführt werden darf, selbst wenn sie nicht (mehr) zonenkonform ist. Dieser Schutz fällt jedoch dahin, wenn die Nutzung dauerhaft aufgegeben wird.

Von einer Änderung der Nutzung spricht man, wenn die bestehende Nutzung in ihrer Art verändert wird. Eine solche Zweckänderung liegt insbesondere dann vor, wenn die neue Nutzung andere Rechtsfolgen zeitigt, weil sie wesentliche Auswirkungen auf die Infrastruktur, die Umwelt oder die Nachbarschaft hat. Nicht zulässig sind grundlegend neue zonenwidrige Nutzungen, die mit der bisherigen nichts zu tun haben und geradeso gut irgendwo anders ausgeübt werden könnten.¹⁴ Wird etwa die Nutzung eines Gebäudes als Autowerkstatt aufgegeben, ist die Aufnahme einer grundlegend neuen, zonenwidrigen Nutzung als Sanitärgeschäft nicht zulässig. Zulässig ist demgegenüber die Umnutzung von einer zonenkonformen zu einer anderen zonenkonformen Nutzung (z.B. Wohnen zu Betrieb eines Kinderhorts¹⁵) als auch eine zonenwidrige in eine zonenkonforme Nutzung (z.B. Sanitärbetrieb zu Wohnen).

Eine Erweiterung betrifft die Vergrösserung oder Intensivierung einer zonenwidrig gewordenen Nutzung. Auch solche dürfen in beschränktem Umfang erweitert werden, sofern die Erweiterung im Verhältnis zur bestehenden Nutzung untergeordnet bleibt (z.B. Autowerkstatt wird um ein Büro erweitert). Dies ist im Sinne einer Faustregel dann anzunehmen, wenn die einer zonenwidrigen Nutzung dienenden Räumlichkeiten insgesamt um nicht mehr als ein Viertel vergrössert werden. Zudem dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen, sämtliche Bauvorschriften müssen eingehalten werden und die Immissionen dürfen nicht übermässig zunehmen.

c) Nicht: Abbruch und Neubau / Aufgabe der Nutzung

Nicht unter die Besitzstandsgarantie fallen der Abbruch und der Wiederaufbau bzw. der Neubau. Mit dem Abbruch bringt der Bauherr zum Ausdruck, dass er die bisherige Investition aufgibt. Bei einem Teilabbruch verliert die Baute oder die bauliche Anlage ihren Besitzstand im Umfang des abgebrochenen Teils. Dies gilt selbst dann, wenn lediglich ein Teil der Baute abgebrochen wird und anschliessend in reduziertem Umfang wiederaufgebaut wird. Die Besitzstandsgarantie entfällt zudem, wenn die Bauten oder

¹⁴ SOG 1994 Nr. 35.

¹⁵ vgl. Urteil 1C_518/2024 vom 28. April 2025 (Kinderhort).

baulichen Anlagen verfallen, unbrauchbar oder einsturzgefährdet sind.¹⁶ Auch (unfreiwillig) zerstörte Bauten und bauliche Anlagen, etwa infolge eines Brandes oder eines Naturereignisses, sind nicht mehr von der Besitzstandsgarantie erfasst.¹⁷

Für die Nutzung gilt dasselbe: Mit ihrer Aufgabe fällt der Besitzstand dahin. Wird etwa ein in der Wohnzone nicht zonenkonformes Verkaufsgeschäft aufgegeben und in eine zonenkonforme Wohnung umgenutzt, ist der Besitzstand an der bisherigen Nutzung aufgegeben. Nach der Rechtsprechung liegt hingegen keine Aufgabe des Besitzstands vor, wenn die Nutzung nur vorübergehend unterbrochen wird. So kann beispielsweise eine in der Gewerbezone nicht zonenkonforme Wohnung nach dem Auszug des bisherigen Mieters auch nach einem Leerstand von rund einem halben Jahr wieder vermietet werden, ohne dass der Besitzstand verloren geht.

4.4. Entgegenstehende überwiegende Interessen und Nichtzunahme der Immissionen auf die Nachbarschaft

4.4.1. Interessenabwägung

Der Erneuerung oder teilweisen Änderung von Bauten oder baulichen Anlagen dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Zur Beurteilung ihrer Zulässigkeit sind sämtliche in Betracht fallenden Interessen gegeneinander abzuwägen. Dabei sind insbesondere die Schutz- und Zonenzwecke der jeweiligen Gebiete zu berücksichtigen. Befindet sich eine Baute oder bauliche Anlage etwa im Gewässerraum oder innerhalb des Waldabstandes, ist zu prüfen, ob die geplante Erneuerung oder teilweise Änderung dem Schutzgedanken zuwiderläuft oder in einem gewissen Umfang zugelassen werden kann. Zudem müssen die geplanten Erneuerungen oder teilweisen Änderungen zwingend sämtliche übrigen Bauvorschriften einhalten, ansonsten ist das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig.¹⁸ Bauten und bauliche Anlagen, die der Besitzstandsgarantie unterliegen, dürfen nicht bessergestellt werden als solche, die sämtliche geltenden Bauvorschriften einhalten. Unter dem gleichen Gesichtspunkt dürfen bestehende Bauten und Anlagen auch die bereits verletzten Vorschriften nicht stärker verletzen (Verstärkung des rechtswidrigen Zustands). Nur bei der Erweiterung einer zonenwidrig gewordenen Nutzung gilt die Voraussetzung, dass der rechtswidrige Zustand nicht verstärkt werden darf, nicht uneingeschränkt (vgl. Ziff. 4.3.2 b). Was die Immissionszunahme gegenüber den Nachbarn anbelangt, ist zu beachten, dass nicht jede Zunahme automatisch ein überwiegendes Interesse darstellt, das dem Bauvorhaben entgegensteht.¹⁹ Auch insoweit

¹⁶ Urteil des Bundesgerichts 1C_589/2017 vom 16. November 2018, E. 2.1, zur Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone nach Art. 24c RPG.

¹⁷ SOG 1989 Nr. 21, betreffend ein durch Brand zerstörtes Haus.

¹⁸ GER 1992 Nr. 21.

¹⁹ Urteil des Bundesgerichts 1C_518/2024 vom 28. April 2025, E. 3.6.

ist im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zu beurteilen, welche Interessen im konkreten Einzelfall überwiegen.

5. Anwendungsfälle

5.1.1. Umbau

a) im Grenzabstand

Ein Gebäude liegt mit seinem eingeschossigen Gebäudeteil auf der Grenze eines Nachbargrundstücks, ohne dass ein Grenzbaurecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen worden ist (s. Abbildung. 7; nachfolgend Abb.). An diesem Gebäudeteil sollen an der Fassade im unterschrittenen Grenzabstand neue Fenster eingebaut werden (s. Abb. 8). Aufgrund der damit verbundenen Einsichtsmöglichkeiten nehmen die Immissionen zulasten des Nachbargrundstücks merklich zu. Das Bauvorhaben ist deshalb unzulässig. Zulässig hingegen ist der Einbau von Fenstern auf der rückwärtigen Seite des zweigeschossigen Gebäudeteils, bei welchem der Grenzabstand eingehalten ist. Anders zu beurteilen ist der Fall, wenn die neuen Fenster im unterschrittenen Abstand zum Wald, zu einer Strasse, zu einem Grundstück ausserhalb der Bauzone oder zu einem Gewässer erstellt werden soll. In einem solchen Fall entstehen regelmässig keine Immissionen zulasten der Nachbarschaft. Anders kann sich die Beurteilung beim Einbau einer Türe darstellen, die unmittelbar in den Strassenraum öffnet und deshalb überwiegenden öffentlichen Interessen entgegensteht.

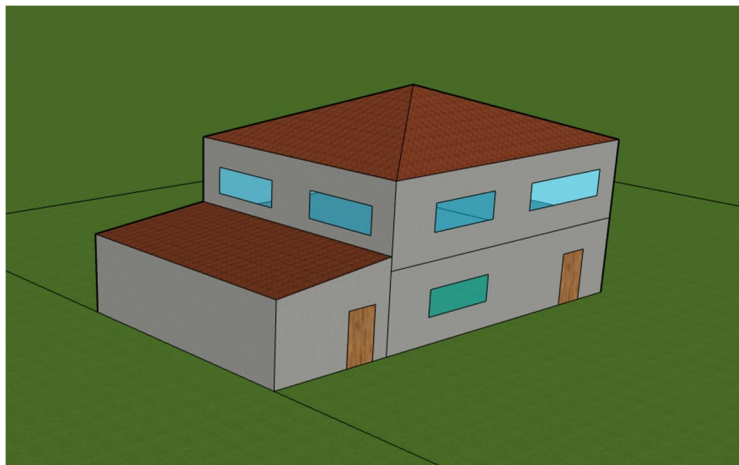


Abbildung 7: Gebäude auf der Grenze

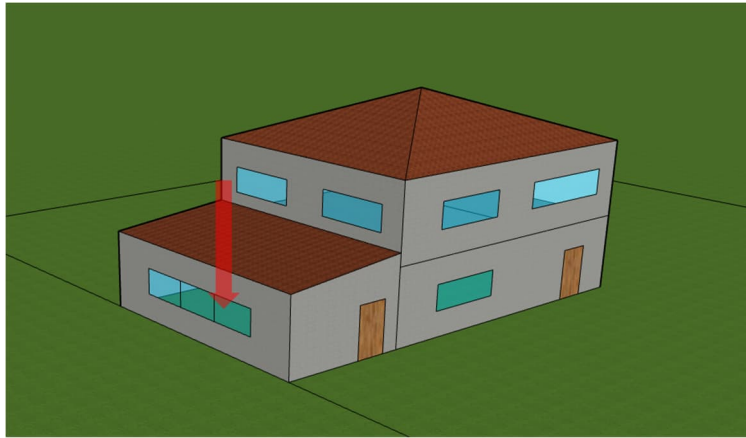


Abbildung 8: Unzulässiger Fenstereinbau

b) im Gewässerraum

Ein Schopf wurde ohne Baubewilligung auf der Grenze des früheren Gewässerraums errichtet. 20 Jahre später wird ein neuer Gewässerraum ausgeschieden (s. Abb. 9). Der Grundeigentümer will den Schopf umbauen. Beim Schopf handelt es sich um eine bestehende Baute. Im Erstellungszeitpunkt befand sich der Schopf ausserhalb des Gewässerraums und hielt sämtliche Bauvorschriften ein. Er stellt damit eine formell rechtswidrige, jedoch materiell rechtmässige Baute dar. Durch die neue Ausscheidung des Gewässerraums ist der Schopf heute nicht mehr zulässig. Grundsätzlich ist für die Beurteilung der Rechtmässigkeit von ohne Bewilligung erstellten Bauten das im Zeitpunkt der Erstellung geltende Recht massgebend, sofern nicht gewichtige öffentliche Interessen die Anwendung des neuen, strengeren Rechts rechtfertigen. Die Ausscheidung des Gewässerraums stellt ein gewichtiges öffentliches Interesse dar, weshalb auch die formelle Rechtmässigkeit der Baute vorausgesetzt wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_22/2019, 1C_476/2019 vom 6. April 2020 E. 8.2; Art. 41c Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998; GSchV, SR 814.201). Das Bauvorhaben ist unzulässig.

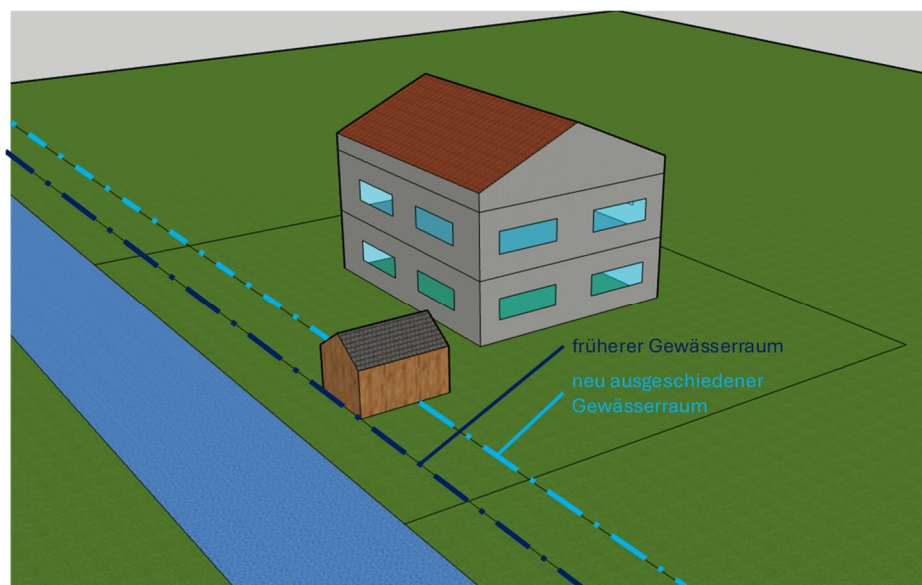


Abbildung 9: Schopf innerhalb des neu ausgeschiedenen Gewässerraums

5.1.2. Erweiterungen

a) Aufstockungen

Das in der zweigeschossigen Wohnzone bestehende Gebäude weist eine Fassadenhöhe von 7.60 m auf und überschreitet damit das zulässige Mass von 7.50 m (s. Abb. 10). Es gilt daher als dreigeschossige Baute. Mit der geplanten Aufstockung erhöht sich die Fassadenhöhe auf 9 m (s. Abb. 11). Obwohl das Gebäude auch nach der Aufstockung weiterhin als dreigeschossig gilt, wird das zulässige Mass von 7.5 m um weitere 1.4 m und insgesamt um 1.50 m überschritten. Die Dimensionen des Gebäudes vergrössern sich erheblich; es gewinnt deutlich an Höhe und Erscheinungsvolumen, was zu unzulässigen Immissionen für die Nachbarschaft führt. Das Bauvorhaben verstärkt folglich den rechtswidrigen Zustand und ist daher unzulässig. Demgegenüber bleiben Umbauten sowie rückwärtige Anbauten zulässig.

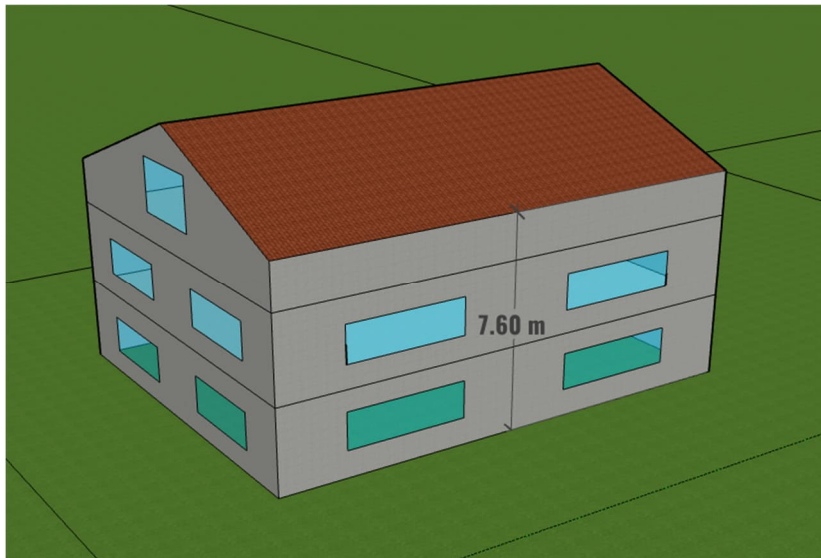


Abbildung 10: Gebäude mit einer Fassadenhöhe von 7.60 m in der Wohnzone W2

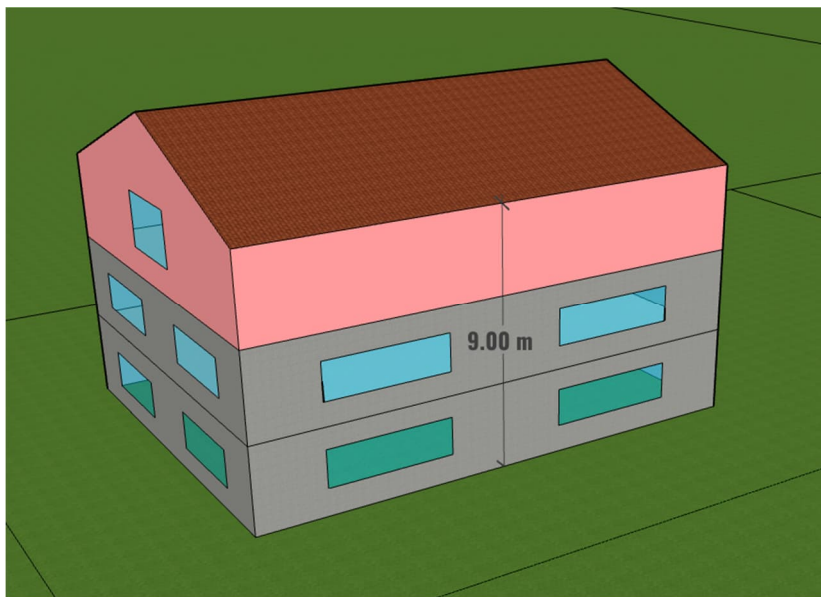


Abbildung 11: Unzulässige Aufstockung auf eine Fassadenhöhe von 9 m

Ein zweigeschossiges Gebäude weist eine Gebäudelänge von 30 m auf und überschreitet die im Zonenreglement festgelegte maximale Gebäudelänge von 25 m (vgl. § 21 Abs. 1 KBV). Der Bauherr möchte um ein Geschoss aufstocken (dreigeschossig), was nach den Zonenvorschriften grundsätzlich zulässig wäre (s. Abb. 12). Das Gebäude ist jedoch zu lang, weshalb die Aufstockung nur auf der Länge von 25 m realisiert werden darf. Im Mehrlängenteil darf nicht aufgestockt werden, weil die maximale Gebäudelänge zusätzlich im geplanten dreigeschossigen Bereich überschritten und sich damit der rechtswidrige Zustand verstärkt würde.

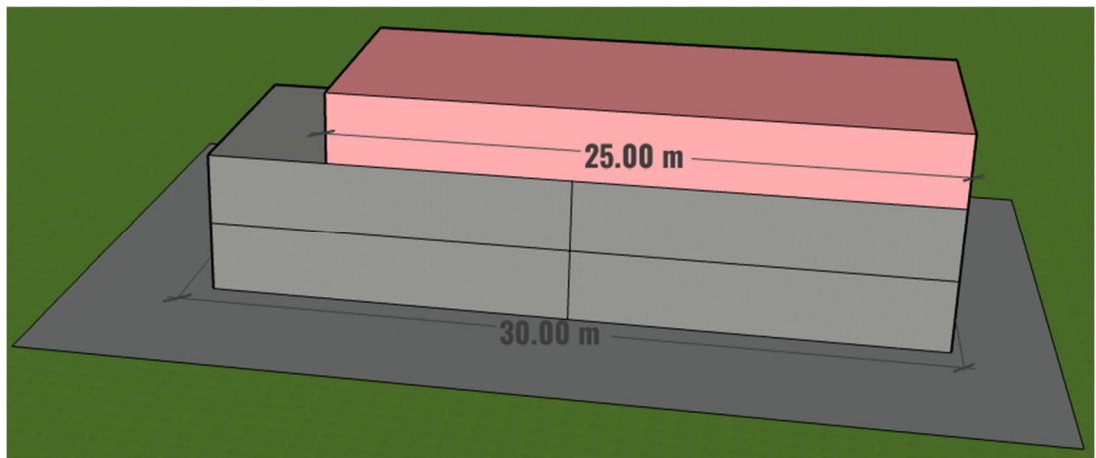


Abbildung 12: Aufstockung eines Gebäudes, welches die maximale Gebäudelänge überschreitet

b) Aufbau

Eine Mobilfunkantenne auf einem überhohen Gebäude ist demgegenüber zulässig, weil sich diese nicht auf die Berechnung der Fassaden- oder Gesamthöhe auswirkt. Sie wird weder als Teil der Fassade (nicht fassadenbildend) noch als zusätzliche Volumenerweiterung des Gebäudes wahrgenommen. Auch bei vorschriftsmässigen Bauten gehen die Antennen im Verhältnis zur Fassadenhöhe oft hoch über das Dach hinaus. Sie verstärken die Rechtswidrigkeit nicht. Diese wird auch nicht verstärkt durch technisch bedingte Dachaufbauten wie Solaranlagen, die mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind, und daher nicht an die Fassadenhöhe angerechnet werden (s. Abb. 13).

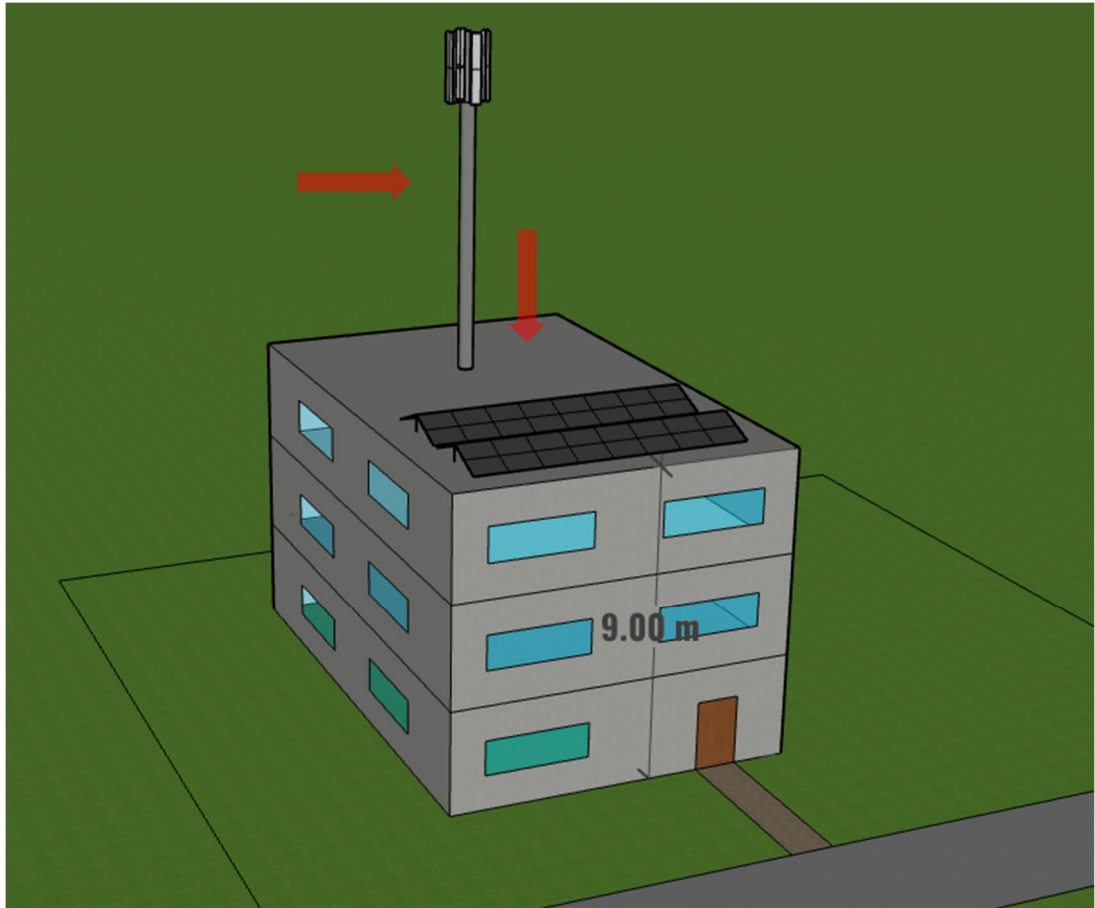


Abbildung 13: Mobilfunkanlage und Solaranlagen auf einem überhohen Gebäude

c) Anbau

Das bewilligte zweigeschossige Gebäude weist eine Länge von 18 m auf, hält aber den ordentlichen Grenzabstand von 4 m nicht ein (s. Abb. 14). Ein weiterer Anbau von 4 m vergrößert die Gebäudelänge auf 22 m (s. Abb. 15). Dadurch erhöht sich der einzuhaltende Grenzabstand auf 4.25 m. Der geplante Anbau verstärkt den bestehenden rechtswidrigen Zustand und ist daher unzulässig.

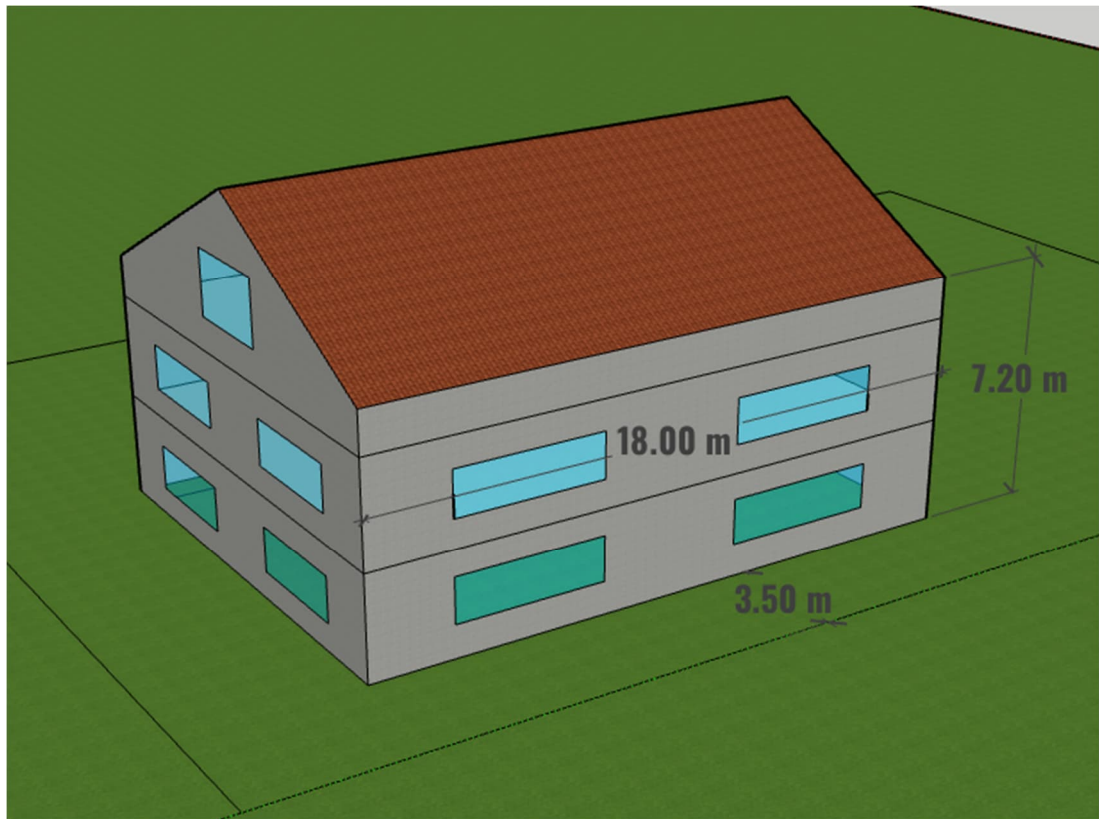


Abbildung 14: Zweigeschossiges Gebäude steht im Grenzabstand

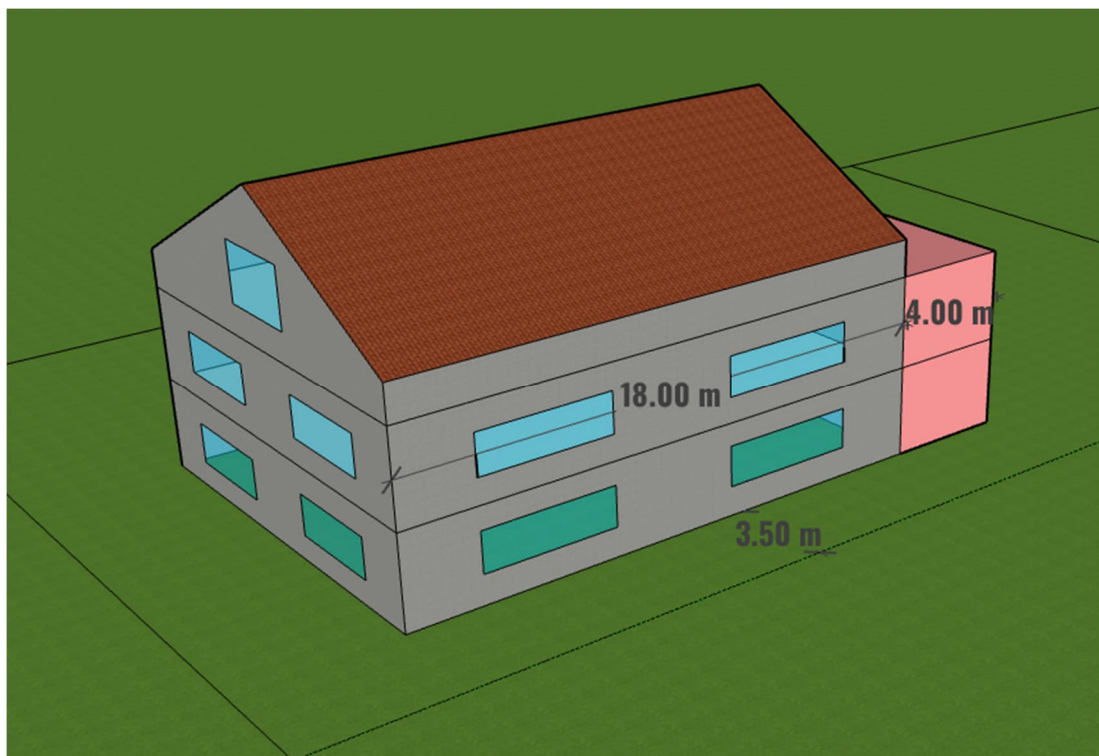


Abbildung 15: Unzulässiger Anbau von 4 m

Unzulässig ist auch, wenn der Anbau nur 1 m breit ist und sich die gesamte Gebäudelänge auf 19 m vergrößert (s. Abb. 16). Der Anbau führt nicht zu einer weitergehenden Abweichung des Grenzabstand und beträgt nach wie vor 4 m. Die Rechtswidrigkeit wird

jedoch durch die Volumenerweiterung bedingte Zunahme der Nutzung und der damit einhergehenden Immissionen (z.B. Schattenwurf) verstärkt.

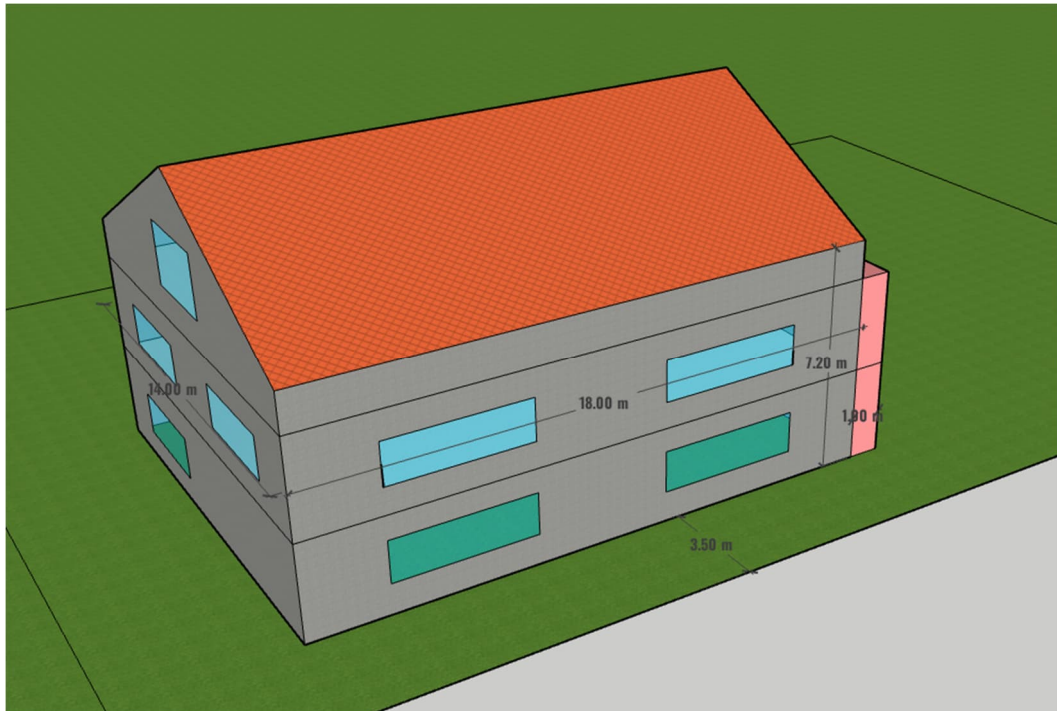


Abbildung 16: Unzulässiger Anbau von 1 m

Das bewilligte zweigeschossige Gebäude weist eine Länge von 18 m auf, hält aber den ordentlichen Grenzabstand von 4 m nicht ein. Ein Anbau auf derjenigen Seite, auf der der Grenzabstand unterschritten wird, ist unzulässig (s. Abb. 17). Der Grenzabstand wird nochmals unterschritten und der rechtswidrige Zustand wird verstärkt.

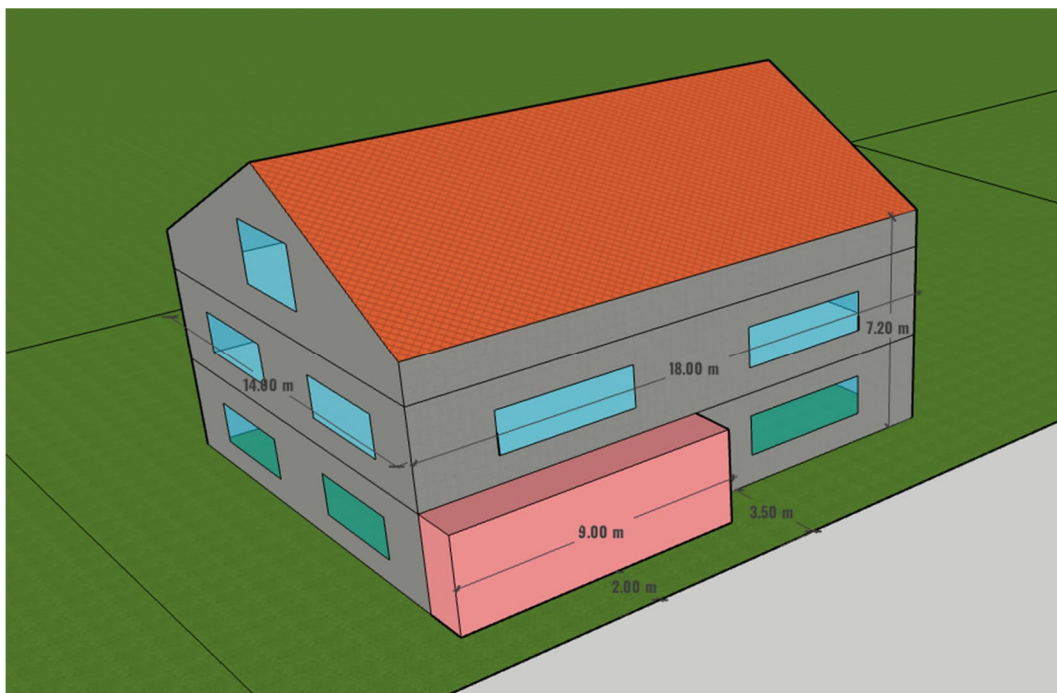


Abbildung 17: Unzulässiger Anbau im unterschrittenen Grenzabstand

Zulässig ist hingegen ein Anbau auf der rückwärtigen Gebäudeseite, auf welcher der Grenzabstand eingehalten und auch alle übrigen Bauvorschriften eingehalten sind (s. Abb. 18).

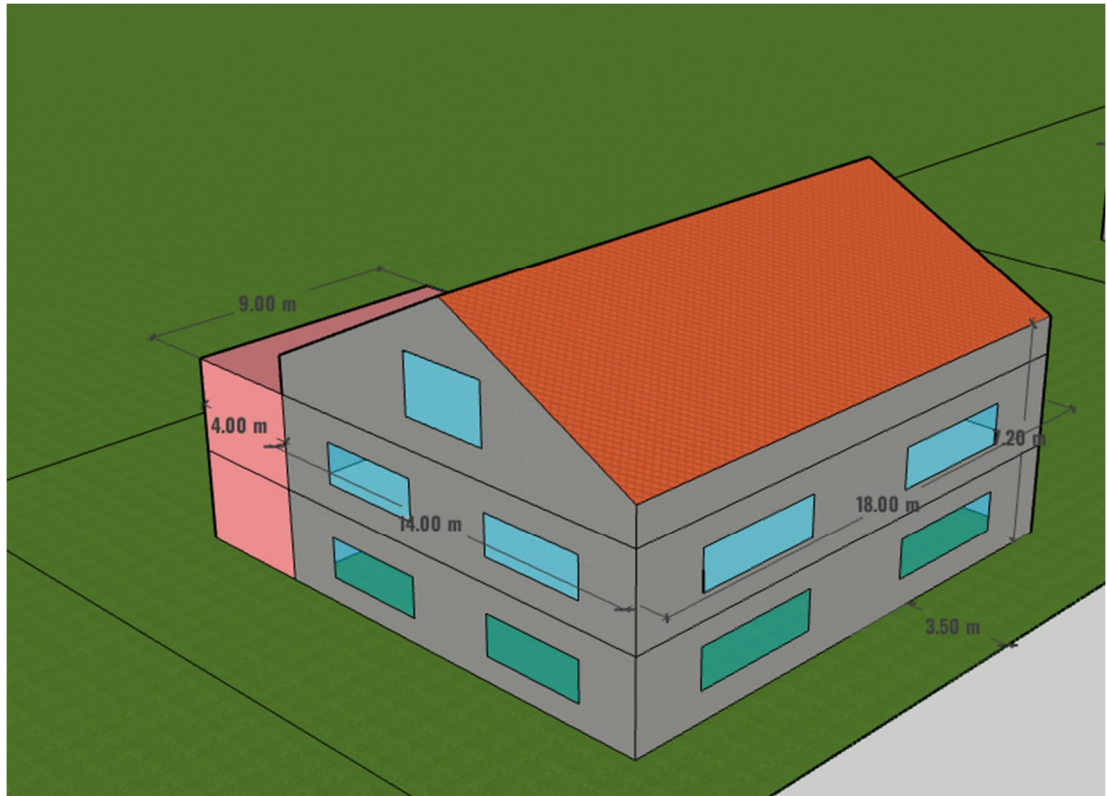


Abbildung 18: Zulässiger Anbau von 4 m auf der rückwärtigen Gebäudeseite

Auf einem Grundstück ist mit dem bestehenden Gebäude und den asphaltierten Flächen die Grünflächenziffer (nachfolgend GZ) von 0.2 unterschritten. Die gesamte Grundstücksfläche von 2'400 m² ist entweder überbaut (450 m²) oder asphaltiert (1'950 m²). Nun soll ein Teil der asphaltierten Fläche entfernt und an ihrer Stelle ein 150 m² grosser Anbau (in der Abb. 19 rosarot dargestellt) am bestehenden Gebäude errichtet werden. An der tatsächlich unterschrittenen GZ ändert sich dadurch zwar nichts. Mit dem Abbruch eines Teils der asphaltierten Fläche entfällt jedoch in diesem Umfang die Besitzstandsgarantie.

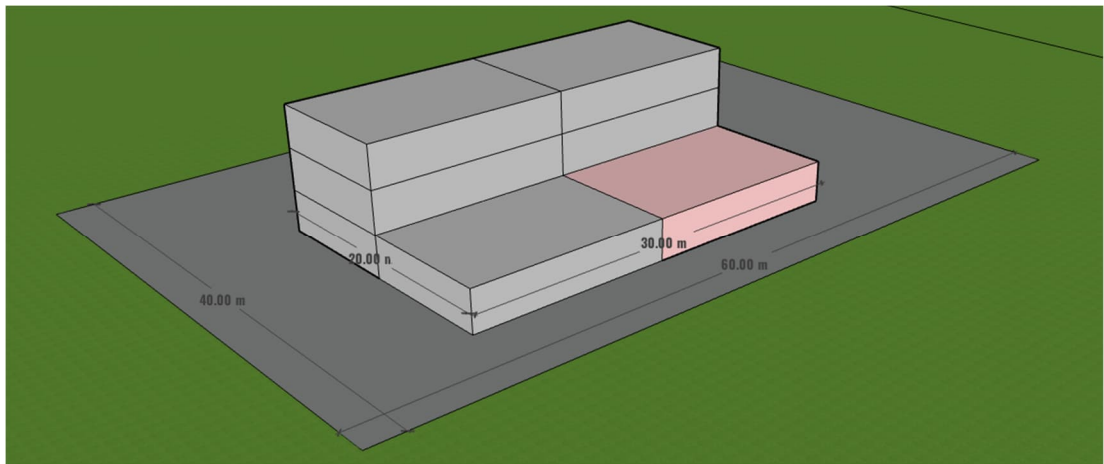


Abbildung 19: Wegnahme des Asphalts und Errichtung eines Anbaus

Auch bei einem Teilabbruch (in Abb. 20 gelb dargestellt) und einem gleichzeitigen Anbau (rosarot dargestellt) wird die vorgeschriebene GZ weiterhin unterschritten. Der Besitzstand des abgebrochenen Teils kann nicht auf den geplanten Anbau übertragen werden. Der Anbau hat die geltenden Vorschriften einzuhalten. Da der Anbau die vorgeschriebene GZ nicht einhält, ist das Bauvorhaben unzulässig.

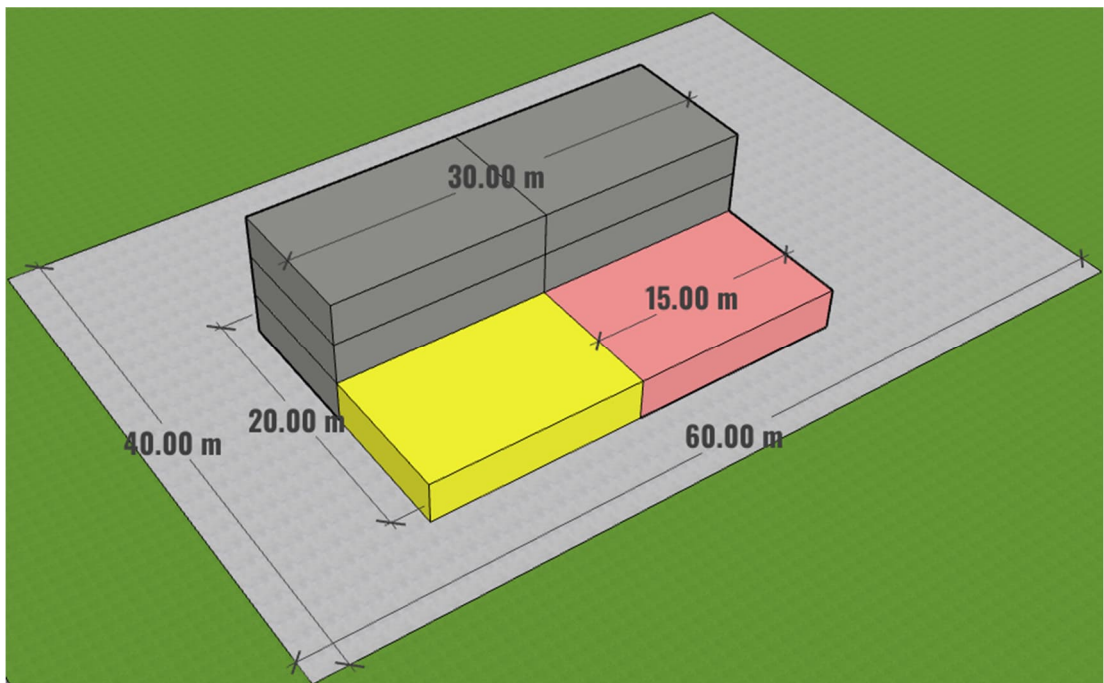


Abbildung 20: Unzulässiger Teilabbruch und gleichzeitige Erstellung eines Anbaus

In der Zone X gilt eine Ausnutzungsziffer (nachfolgend AZ) von 0,4. Das Grundstück Y weist eine anrechenbare Landfläche von 750 m² auf; das bestehende Gebäude verfügt über eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 300 m² (Erd- und Obergeschoss je 150 m²), wobei das Dachgeschoss nicht angerechnet wird. Nach einer Zonenänderung gilt neu die Geschossflächenziffer (nachfolgend GFZ) von 0,4. Unter Einbezug des nunmehr anzurechnenden Dachgeschosses wird diese überschritten. Das Grundstück ist

damit übernutzt und fällt in den Besitzstand. Der Bauherr beabsichtigt zusätzlich die Erstellung einer Garage (s. Abb. 21). Da die zulässige GFZ bereits überschritten ist, würde die geplante Garage die bestehende Rechtswidrigkeit verstärken. Sie kann daher nicht bewilligt werden.

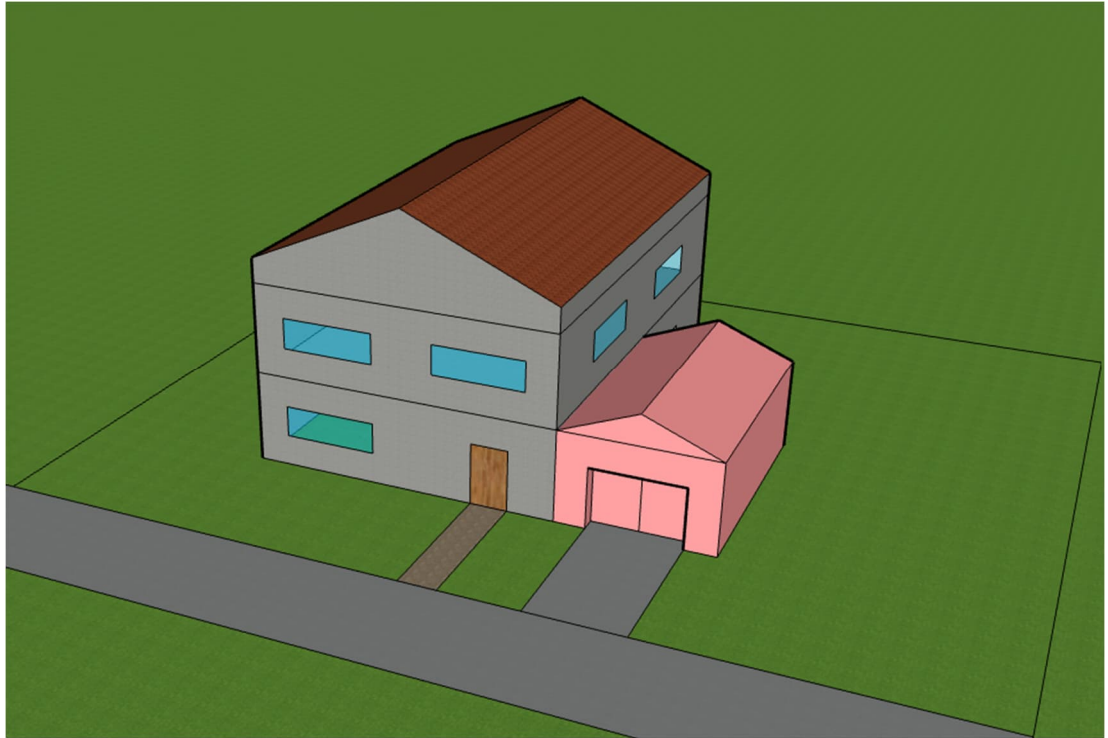


Abbildung 21: Gebäude mit zusätzlicher Garage

5.1.3. Erweiterung einer Nutzung

Die bewilligte Autowerkstatt ist infolge der Umzonung von der Gewerbe- in die Wohnzone zonenwidrig geworden (s. Abb. 22). Die bestehende Werkstatt weist eine Grundfläche von 384 m² auf und soll durch einen 64 m² grossen Anbau für einen Empfangsbereich erweitert werden (s. Abb. 23). Unter dem Gesichtspunkt des angestrebten Investitionsschutzes lässt sich die Erweiterung des zonenwidrigen Betriebes rechtfertigen. Die zusätzlichen Betriebsflächen stehen in einem untergeordneten Verhältnis zu den bereits vorhandenen (Erweiterung um rund einen Sechstel). Zudem stehen der Erweiterung keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Zulässigkeit der Erweiterung zonenwidriger Betriebe ermöglicht jedoch kein unbegrenztes Wachstum. Eine weitergehende Erweiterung der bestehenden Autowerkstatt durch An- und Aufbauten sowie zusätzliche Einrichtungen (insbesondere Hebebühne und ein weiteres Tor), die faktisch zu einer Verdoppelung der Betriebsgrösse führen würde, ist nicht mehr als untergeordnet zu qualifizieren und würde zu übermässigen Immissionen für die Nachbarschaft führen. Das Bauvorhaben ist daher unzulässig (s. Abb. 24).

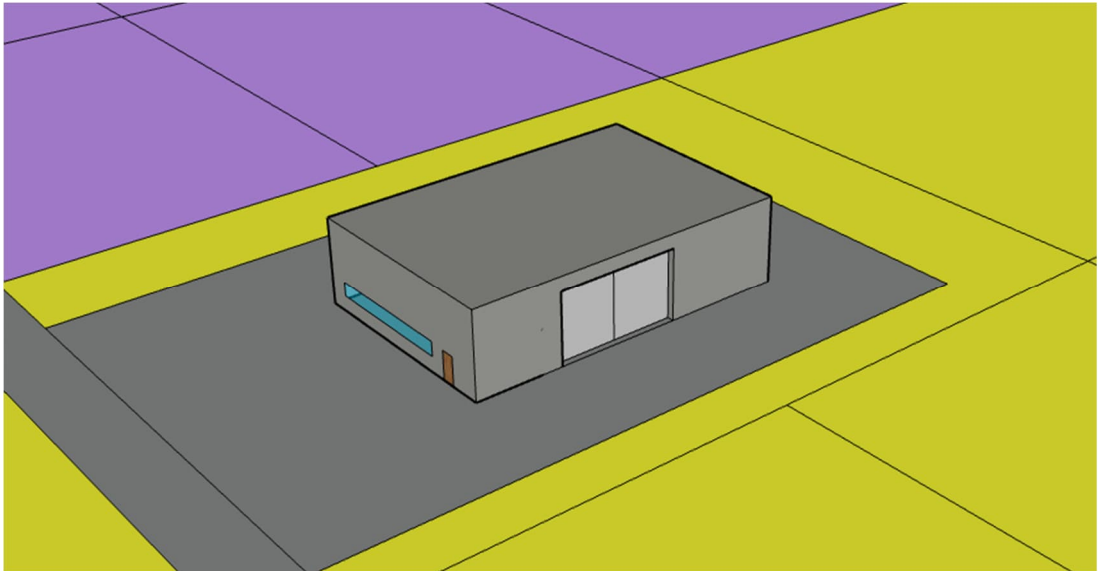


Abbildung 22: Bestehende Autowerkstatt mit einer Grundfläche von 384 m²

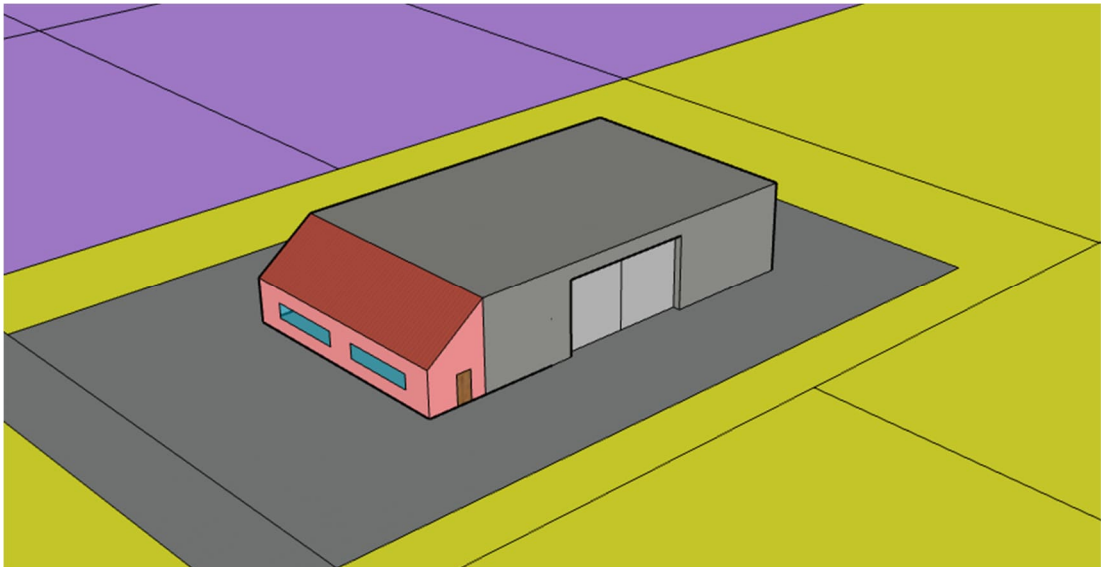


Abbildung 23: Anbau eines Empfangsbereiches von 64 m²

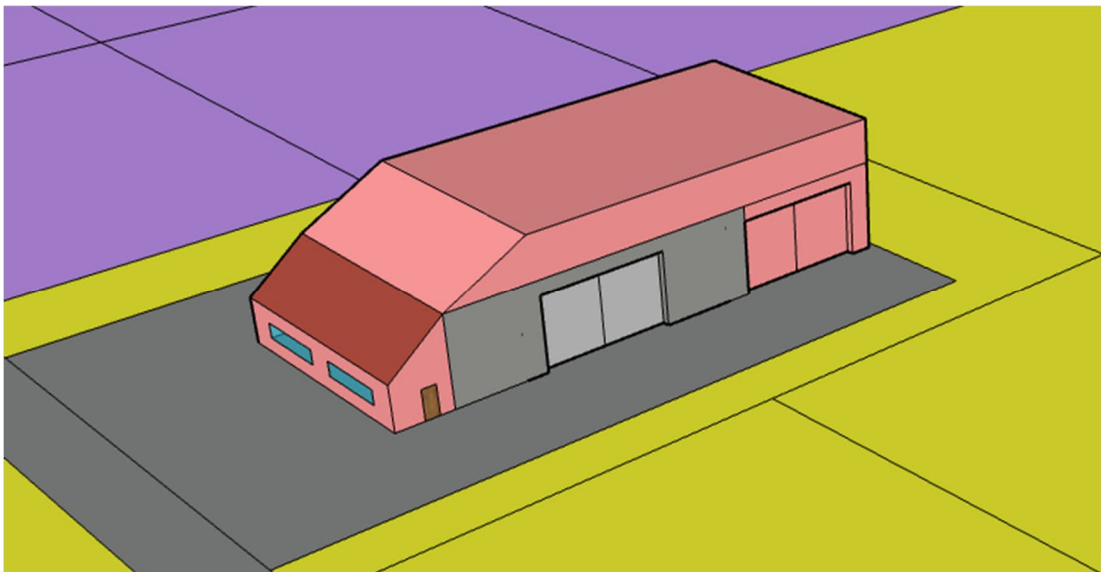


Abbildung 24: Vergrößerung der Halle und Einbau eines Tores für eine weitere Hebebühne

Legal, illegal, Ausnahmegewilligung

Ein Überblick über die wichtigsten Ausnahmegewilligungstatbestände der Kantonalen Bauverordnung und die Frage, unter welchen Voraussetzungen Ausnahmegewilligungen erteilt werden können.

Lydia Brand / Tabita Mehani, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

II. Grundlagen

Der Gesetzgeber erlässt Vorschriften, die auf den Normalfall zugeschnitten sind. Es ist aus Gründen der Rechtsklarheit und der Rechtssicherheit nicht sinnvoll, alle möglichen Besonderheiten der tatsächlichen Verhältnisse im Voraus zu regeln. Die Ausnahmegewilligung dient dazu, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu vermeiden. Ausnahmegewilligungen sind, wie schon der Name sagt, eine Ausnahme.

Nur bei Vorliegen sämtlicher folgender Voraussetzungen kommt daher der Erlass einer Ausnahmegewilligung in Frage:

- *Gesetzliche Grundlage*: Eine Ausnahmegewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Gesetz dies ausdrücklich vorsieht.
- *Vorliegen der vom Gesetz verlangten Ausnahmesituation*: Die Behörde muss vor Erteilen einer Ausnahmegewilligung prüfen, ob ein wirklicher Sonderfall vorliegt, der ein Abweichen vom Gesetz rechtfertigt. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn die zu beurteilende Situation in einer Vielzahl von Fällen vorkommt.
- *Keine Gesetzeskorrektur*: Mit der Ausnahmegewilligungspraxis darf das Gesetz nicht ausgehöhlt werden, die Ausnahmegewilligung darf nicht zur Regel werden, sondern muss die Ausnahme bleiben.
- *Umfassende Interessenabwägung*: Es sind die Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung sind zu ermitteln und zu beurteilen (vgl. TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, § 26, V.). Durch die Ausnahmegewilligung dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden.

Es ist nicht Aufgabe der Baubehörde, zu begründen, weshalb eine Ausnahmeregelung getroffen werden soll. Wer von den materiellen Bauvorschriften abweichen will, muss das Gesuch ausdrücklich als Gesuch um eine Ausnahmegewilligung bezeichnen und dieses entsprechend begründen!

Das Baugesuch ist zusammen mit dem Gesuch um Ausnahmegewilligung zu publizieren (§ 67 Abs. 2 KBV). Damit soll sichergestellt werden, dass das rechtliche Gehör Dritter, welche durch die Ausnahmegewilligung betroffen sein könnten, gewahrt bleibt. Die Heilung einer fehlenden Publikation im Beschwerdeverfahren vor dem Bau- und Justizdepartement ist nicht möglich!

III. § 67 KBV

Der Wortlaut von § 67 Abs. 1 KBV lautet:

«Abgesehen von den in dieser Verordnung besonders genannten Ausnahmegewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieser Verordnung gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.»

Es müssen daher (kumulativ!) die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

1. Abgesehen von den besonders genannten Ausnahmegewilligungen

§ 67 KBV gilt als allgemeiner Ausnahmetatbestand und kommt in Frage, sofern keine besondere Ausnahmegewilligung gemäss KBV erteilt werden kann (z.B. § 29 KBV).

2. Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse

Das Instrument der Ausnahmegewilligung darf nicht eingesetzt werden, um generelle Gründe zu berücksichtigen, welche sich praktisch immer anführen liessen. Vielmehr müssen im Einzelfall objektive Besonderheiten des Falles vorliegen. Diese können das Grundstück betreffen (wie die Lage, Form, Topografie), das Bauvorhaben (z.B. technische Besonderheit) oder die Bauherrschaft (etwa eine körperliche Beeinträchtigung). Subjektive Wünsche nach einer Ideallösung sind in diesem Zusammenhang unbeachtlich. Rein finanzielle oder persönliche Gründe vermögen eine Ausnahme ebenfalls nicht zu rechtfertigen (VWBES.2024.20 E. 6.3 m.w.H.). Liegen keine ausserordentlichen Verhältnisse vor, ist die Prüfung an dieser Stelle beendet, d.h. es muss keine Interessenabwägung vorgenommen werden.

3. Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieser Verordnung

Mit der Ausnahmegewilligung nach § 67 KBV können nur Ausnahmen von der Kantonalen Bauverordnung gewährt werden. Ausnahmen von der Nutzungsplanung (z.B. Zonenreglement) sind nicht möglich.

4. Einhaltung der Vorschrift würde eine unverhältnismässige Härte bedeuten

Derartige Härtefälle ergeben sich aus der notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Gesetzgebung, wenn die strikte Anwendung der entsprechenden Norm zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führt. Die Befolgung der geltenden Vorschriften muss

eine unverhältnismässige Härte für den Gesuchsteller bedeuten. Eine unverhältnismässige Härte wäre beispielsweise die Ablehnung einer Baute wegen geringfügiger Überschreitung einer baurechtlichen Norm, welche für den Eigentümer unverhältnismässige Nachteile mit sich bringt (SOG 1988 Nr. 27), z.B. die Baute sonst gar nicht erstellt werden könnte.

5. Keine öffentlichen Interessen verletzt

Eine Ausnahmegewilligung kommt nur in Frage, wenn ihr keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Dabei vermag aber nicht jegliches öffentliche Interesse die Verweigerung einer Ausnahmegewilligung zu rechtfertigen. Es ist eine Interessenabwägung im Einzelfall vorzunehmen, die insbesondere berücksichtigt, welches Gewicht dem öffentlichen Interesse zukommt, das mit der Norm verfolgt wird, von der abgewichen werden soll. Als Beispiel für öffentliche Interessen gelten die Rechtsgleichheit, die Einhaltung der baulichen Ordnung (insb. der Zonenvorschriften) oder die Grundsätze der Raumplanung (Art. 3 RPG).

6. Keine schützenswerten privaten Interessen verletzt

Zu den bei der Interessenabwägung im Einzelfall zu berücksichtigenden Interessen gehören auch jene betroffener Nachbarn. Diese dürfen durch das Abweichen von Vorschriften, die auch sie schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden. Ist die dem Nachbarn erwachsende Beeinträchtigung grösser als der Nutzen für die Bauherrschaft, so ist die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zu verweigern. Eine Zustimmung des Nachbarn ist keine Voraussetzung einer Ausnahmegewilligung.

IV. Weitere ausgewählte Ausnahmetatbestände der KBV

Die Kantonale Bauverordnung enthält weitere Möglichkeiten, um Ausnahmen von den Vorschriften zu gewähren. Die meisten dieser Ausnahmen kommen jedoch nur selten zur Anwendung. Es folgt eine Übersicht über einige dieser Bestimmungen.

§ 29 KBV

Grenz- und Gebäudeabstände dienen baupolizeilich nicht nur dem Brandschutz, sondern auch der Wohnhygiene; sie gewährleisten Luft, Licht und Sonne (VWBES.2007.308 vom 21. Februar 2008, E. 4a). Der Gebäudeabstand muss grundsätzlich unabhängig von nachbarlicher Verständigung eingehalten werden (vgl. § 28 KBV). Der Wortlaut von § 29 KBV lautet:

«Die Baubehörde kann eine Reduktion des Gebäudeabstandes gestatten, wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und das Grundstück andernfalls nicht oder nicht zweckmässig überbaut werden könnte. Ausnahmen sind insbesondere zu gestatten, um schützenswerte Gebäudegruppen, namentlich in der Kernzone, zu erhalten. Der betroffene Nachbar ist anzuhören.»

Es geht auch hier darum, in geringfügigen Einzelfällen Härten und Unzulänglichkeiten der

Vorschriften auszugleichen oder zu mildern (PETER HÄNNI: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2002, S. 193). Eine Unterschreitung kann unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise gestattet werden:

1. Es werden keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen beeinträchtigt und
2. das Grundstück kann nicht oder nicht zweckmässig überbaut werden.
3. Der betroffene Nachbar ist anzuhören.

Zu 1.: siehe bereits die Ausführungen zu § 67 Abs. 1 KBV (Ziffer II, 4 und 5).

Zu 2.: Voraussetzung ist weiter, dass das Grundstück ohne Erteilung der Ausnahmegewilligung gar nicht oder nicht zweckmässig überbaut werden könnte. Dabei kommt es auf die konkreten Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück an. Kann das Grundstück unter Einhaltung der Bauvorschriften zweckmässig bebaut werden, liegt kein Ausnahmetatbestand vor. Dieser ist auch nicht gegeben, wenn sich das Einhalten der Bauvorschriften auf die Bauweise auswirkt (Bsp. Stellung des Gebäudes). Das trifft ebenfalls zu, wenn die theoretisch zulässige Ausnützung nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

Eine zweckmässige Überbauung setzt grundsätzlich voraus, dass ein Bau im Rahmen der Zone, in der sich das Grundstück befindet, möglich ist. Wenn also Person A auf dem ansonsten unbebauten Grundstück den Bau eines dreigeschossigen Wohnhauses plant, welches den Gebäudeabstand zum Haus auf dem Nachbargrundstück unterschreitet, damit sie die Gartengestaltung realisieren kann, kann keine Ausnahmegewilligung gewährt werden. A muss das Haus zurückversetzen. Ihr kann zugemutet werden, die Gartengestaltung an anderer Stelle zu realisieren.

§ 27 KBV

Unter den gleichen Voraussetzungen wie bei der Unterschreitung des Gebäudeabstandes (§ 29 KBV) kann die Baubehörde eine Reduktion des Grenzabstandes gestatten, wenn zusätzlich die Voraussetzung erfüllt ist, dass das Nachbargrundstück nicht durch Baulandumlegung oder Landabtausch überbaubar gemacht werden kann oder wenn dies im Interesse der Erhaltung schützenswerter Gebäudegruppen (z.B. in Kernzonen) liegt.

§ 47 KBV

Das in den Erschliessungsplänen für öffentliche Verkehrsanlagen bestimmte Land darf nicht überbaut werden. Die zuständige Behörde kann für provisorische Bauten, wie Garagen, Gartenhäuschen und dergleichen, Ausnahmen bewilligen (§ 47 Abs. 2 KBV). Die Bestimmung gilt für Planungen, die noch nicht realisiert wurden. In diesem Bereich können Bauten provisorisch erstellt werden. 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 (Botschaft 2018).

§ 52 KBV

Gemäss § 52 Abs. 1 KBV kann die örtliche Baubehörde Ausnahmen von den Vorschriften dieses Abschnittes (meint Kapitel 3.7 der KBV «Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen», § 46 ff. KBV) bewilligen, wenn die Voraussetzungen gemäss § 67 KBV erfüllt sind. Zur Wiederholung: die Einhaltung der Vorschriften muss eine unverhältnismässige Härte bedeuten, es müssen ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und es dürfen weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden (siehe zuvor Ziffer II.).

Bei Ausnahmen zur Unterschreitung des Bauabstandes und bei neuen Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen ist zwingend der Strassenunterhalt Kreis I, II, III (ehemals: das Kreisbauamt) vorgängig anzuhören (§ 52 Abs. 2 KBV). Der Strassenunterhalt Kreis I, II, III nimmt eine Beurteilung vor und stellt der Baubehörde den Antrag mit Begründung zu. Der Entscheid der Baukommission ist dem Strassenunterhalt Kreis I, II, III in jedem Fall, und unaufgefordert, formell zu eröffnen. Wenn sich eine Baukommission anders entschieden haben sollte, hat der Strassenunterhalt Kreis I, II, III die Möglichkeit von dem ihm zustehenden Beschwerderecht beim Bau- und Justizdepartement Gebrauch zu machen.

Die Kompetenz der Baubehörde zur Erteilung einer solchen Ausnahme besteht innerhalb der Bauzone. Für Tatbestände ausserhalb der Bauzone ist bei Kantonsstrassen das Bau- und Justizdepartement zuständig (§ 52 Abs. 3 KBV).

Die Ausnahmegewilligungen können mit Auflagen und Bedingungen, insbesondere gegen Revers mit oder ohne Mehrwertsverzicht, erteilt werden, die auf Anmeldung der Behörde im Grundbuch angemerkt werden können. Im Übrigen gilt für die Anmerkung § 299 EG ZGB (§ 52 Abs. 4 KBV).

§ 56^{bis} KBV

«Die Baubehörde kann bei Umbauten, durch die eine verbesserte Energienutzung erreicht wird, insbesondere für Isolationen, Ausnahmen von den Vorschriften dieser Verordnung gestatten, wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und die Verbesserung anders nicht zweckmässig erreicht werden kann.»

Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen oder Bedingungen verbunden werden, welche auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können. Im Übrigen gilt für die Anmerkung § 299 EG ZGB (§ 56^{bis} Abs. 2 KBV).

Beispiel: Frau A bewohnt ein Haus mit Baujahr 1960 in der Wohnzone W2, welches sie mit einer Fassadenisolation energetisch sanieren möchte. Durch die äussere Anbringung der Fassadenisolation, welche 18 cm breit ist, wird der Grenzabstand zum Grundstück ihres Nachbarn Herr B entsprechend unterschritten.

Vorliegend stehen sich das Interesse von Frau A, ihr Gebäude energetischen Standards anzupassen, und das Interesse des betroffenen Nachbarn an der Wahrung des Grenzabstands gegenüber. Bei der Interessenabwägung ist insb. die Dämmstärke, aber auch das Alter resp. die Sanierungsbedürftigkeit des umzubauenden Gebäudes und die Frage, um wieviel Zentimeter der Grenzabstand unterschritten wird zu berücksichtigen.

Eine Überschreitung bis zu 20 cm dürfte sich in Anbetracht von Art. 45 Abs. 4 des Energiegesetzes (EnG; SR 730.0) in der Praxis in den meisten Fällen als unproblematisch erweisen. Vorbehalten bleibt immer die Beurteilung im Einzelfall. Die Ausnahmegewilligung ist im Grundbuch anzumerken. Allfällig bestehende Dienstbarkeiten müssen im Grundbuch angepasst werden, was in der Baubewilligung in Form einer Bedingung vorgesehen werden kann.

§ 62 KBV

Bei Terrainauffüllungen oder Abgrabungen ist gegenüber der benachbarten Liegenschaft eine Böschung zu errichten, wobei ein Böschungswinkel von 2:3 einzuhalten ist (Abs. 1). An der Grenze darf eine Stützmauer von maximal 0.5 m Höhe errichtet werden (Abs. 2). Ausnahmen sind mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig (Abs. 3).

Für die Überschreitung der maximalen Höhe von Stützmauern von 0.5 m genügt die schriftliche Zustimmung des Nachbarn. Die Ausnahme nach § 62 Abs. 3 KBV muss entsprechend nicht die Voraussetzungen der Ausnahmegewilligung nach § 67 KBV erfüllen, d.h. es muss keine unverhältnismässige Härte vorliegen und es wird auch keine Interessenabwägung vorgenommen. Die Überschreitung der Höhe von 0.5 m wird regulär im Rahmen des Baugesuchs publiziert. Die Zustimmung des Nachbarn muss wie gesagt zwingend schriftlich sein. Sie muss eine ausdrückliche Willenserklärung zur Überschreitung des Höhenmasses nach § 62 Abs. 3 KBV enthalten. Aus der Willenserklärung sollte die konkrete Ausgestaltung der Stützmauer bzw. der Böschung hervorgehen. Entsprechende Grundbucheinträge (insb. Näher-/Grenzbaurechte) sind nicht notwendig.

Bau- und Justizdepartement

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

