

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

Solothurn, im Oktober 2021

## Bulletin Rechtsdienst BJD 1/2021

### Teilrevision KBV – Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen

Am 7. Juli 2021 beschloss der Kantonsrat des Kantons Solothurn eine Änderung der kantonalen Bauverordnung im Hinblick auf die Geltungsdauer der Baubewilligungen. Die im Zuge eines parlamentarischen Vorstosses initiierte Verordnungsrevision führt dazu, dass gemäss § 10 Abs. 1 KBV Baubewilligungen neu zwei Jahre und nicht nur ein Jahr gültig sind. Die Verlängerungsoption um ein weiteres Jahr besteht weiterhin. Kurz formuliert gilt hinsichtlich Geltungsdauer nicht mehr «1+1», sondern «2+1». Im interkantonalen Vergleich findet hiermit eine Angleichung statt.

Im Zuge dieser Teilrevision wurde auch eine Übergangsregelung geschaffen: So profitieren von der vorgenannten Regelung sämtliche Baubewilligungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens (7. Juli 2021) noch nicht verwirkt waren. Dies gilt nach Ansicht des Rechtsdienst BJD sowohl für Baubewilligungen, die sich noch im «ersten» Jahr ihrer Gültigkeit befanden, wie auch für solche, die bereits im «Verlängerungsjahr» waren.

Zu beachten bleibt, dass die Gültigkeit der Baubewilligung sich auf die Zeitspanne zwischen Rechtskraft der Baubewilligung und Baubeginn bezieht. In besagter Zeitspanne muss also mit dem Bau begonnen werden (wobei reine Grabarbeiten nicht ausreichen, vgl. § 10 Abs. 1 KBV), ansonsten die Baubewilligung verwirkt. Auf die Frage, innert welcher Frist das Bauvorhaben vollendet sein muss (innert «zumutbarer» Frist, vgl. § 10 Abs. 1 KBV), hat die Teilrevision keine Auswirkungen.

*Anhang I: Botschaft mit Entwurf und Synopse, Kantonsratsbeschluss*

### Baukonferenzen 2022

In den vergangenen Jahren wurde jeweils zu Beginn der neuen Legislatur eine Baukonferenz für Baukommissionen, Bauverwalter und Gemeinderäte durchgeführt. An dieser Praxis wird festgehalten. So finden unter Vorbehalt der epidemiologischen Lage am 16. Mai 2022 (Grenchen), am 17. Mai 2022 (Olten) sowie am 23. Mai 2022 (Breitenbach) die Baukonferenzen 2022 statt. Hierbei soll der Fokus auf eine vertiefte Auseinandersetzung mit Teilbereichen des Bau- und Planungsrechts gelegt werden. Deswegen werden die Teilnehmenden gebeten, sich vorgängig zur Baukonferenz mit den bereits publizierten Mitteilungsblättern (insbesondere 2015, 2018 und 2020) auseinanderzusetzen und diese zu studieren, um möglichst vom Konferenztag profitieren zu können.

Der Versand der Anmeldeformulare wie auch weitere, detaillierte Informationen erfolgen voraussichtlich bis Ende 2021.

### Urteil VWBES.2020.499

Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn hat sich in seinem Urteil VWBES.2020.499 vom 2. Juli 2021 mit der Unterscheidung von Protokollauszug gegenüber Verfügung wie auch mit der Unterschriftenregelung im Rahmen von Planungen auseinandergesetzt. So werden die Bau- und Planungsbehörden in zitiertem Urteil gehalten, klar zu kommunizieren, ob der Protokollauszug bereits als anfechtbarer Entscheid gilt oder nur als Information zu verstehen ist. Weiter wird darauf hingewiesen, dass Planungen (sprich: der Entscheid über den Beschluss von Nutzungsplänen) gemäss dem kantonalen Gemeindegesetz (BGS 131.1) vom Gemeindepräsidenten / der Gemeindepräsidentin und dem Gemeindeglied / der Gemeindegliedlerin zu unterzeichnen sind. Im Unterlassungsfall fehle es an einem anfechtbaren Entscheid.

Den kommunalen Baubehörden wird empfohlen, das verwaltungsgerichtliche Urteil zu studieren und insbesondere die gemeindeinterne Planungsbehörde über die Unterschriftenregelung zu informieren.

*Anhang II: VWBES.2020.499 (anonymisiert)*

### Verfügung BJD 2020/187 vom 16. Juni 2021

Im Entscheid BJD 2020/187 hat sich das Departement zur Frage geäußert, ab welchem Zeitpunkt (sprich ab welchem Jahr) von einer Bewilligungspflicht von Bauten auszugehen ist. Streitgegenstand in besagtem Verfahren waren diverse Bauten innerhalb der Bauzone, für welche die örtliche Baubehörde ein nachträgliches Baugesuch einverlangt hat. Der Beschwerdeführer erhob gegen die entsprechende Verfügung Beschwerde mit der Begründung, die Bauten ständen seit Jahrzehnten auf dem betroffenen Grundstück, weswegen der Bestandesschutz - der nach rund 30 Jahren Geltung erlange - greife. Überdies - so der Beschwerdeführer - hätte es im Zeitpunkt der Errichtung ohnehin keiner Baubewilligung bedurft.

Das BJD erwog zusammengefasst, dass aufgrund der gesetzlichen Grundlagen (Baugesetz vom 10. Juni 1906 sowie das «Normalbaureglement» vom 23. November 1926) davon auszugehen sei, dass spätestens mit Inkrafttreten des Normalbaureglements im Jahr 1926 Bauten im Kanton Solothurn einer Baubewilligung bedurften. Der Argumentation, dass die Bauten damals (in vorliegendem Fall zwischen 1947 und 1953) keiner Baubewilligungspflicht unterlagen, war somit kein Erfolg beschieden.

Die Beschwerde wurde dahingehend gutgeheissen, dass bei einer Baute, die offensichtlich deutlich älter als 30 Jahre sei, kein nachträgliches Baugesuch eingefordert werden dürfe. Vorbehalten blieben polizeiliche Interessen (Gesundheitsschutz, Sicherheit etc.), die ein öffentlich-rechtliches Einschreiten rechtfertigen würden. Gleichzeitig wurde der Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bauten nur geduldet würden. Weitere, baubewilligungspflichtige Änderung seien demnach untersagt.

Anzumerken bleibt, dass der Bestandesschutz von Bauten, die über 30 Jahre alt sind, nur innerhalb der Bauzone gilt (vgl. dazu Urteile des Bundesgerichts 1C\_469/2019, 1C\_483/2019 vom 28. April 2021).

*Anhang III: BJD 2020/187 (anonymisiert)*

### **Rechtsdienst BJD**

Victor von Sury, Leiter Rechtsdienst / Rechtsanwalt; Christine Tschan Steffen, stv. Leiterin Rechtsdienst / Rechtsanwältin; Marion Andenmatten, Rechtsanwältin; Alexander Binois, MLaw; Rudolf Eng, lic. iur.; Daniela Girod, Rechtsanwältin; Rebekka Hafner, MLaw; Tabita Mehani, MLaw; Thomas Wiggli, lic. iur.; Simon Willi, Rechtsanwalt

*Die Inhalte dieses Bulletins entfalten keine Rechtsverbindlichkeit.*

*Dieses Bulletin ist ebenfalls abrufbar auf [bjd.so.ch](http://bjd.so.ch).*