

Baukonferenzen November 2009

Grundzüge des Baubewilligungsverfahrens

Materielle Bauvorschriften

Ästhetik im Baurecht

Die Grundzüge des Erschliessungs- und Erschliessungsbeitragsrechts

Sehr geehrte Damen und Herren

Es ist wieder soweit. Wie zu Beginn jeder neuen Legislaturperiode führen wir Baukonferenzen für Mitglieder der Baukommissionen, Planungskommissionen und Gemeinderäte durch. Die Kurse sollen Sie in die Grundzüge des Bau- und Planungsrechts einführen.

Das Baubewilligungsverfahren obliegt im Kanton Solothurn den kommunalen Behörden. Die Vor- und Nachteile dieser Regelung sind bekannt. Meines Erachtens hat sie sich bewährt. Allerdings nehmen die Komplexität der Materie und damit auch die Anforderungen an die Behördenmitglieder ständig zu. Deshalb unsere Ausbildungskurse. Gefragt sind aber auch neue Lösungen: regionale Bauverwaltungen, Gemeindezusammenschlüsse oder auch nur überkommunale Zusammenarbeit. Auch das Bau- und Justizdepartement ist gerne bereit, Sie in Ihrer täglichen Arbeit zu unterstützen.

Ich danke Ihnen für Ihr Engagement im Interesse des Gemeinwohls und wünsche Ihnen bei der Wahrnehmung der vor Ihnen liegenden Aufgaben viel Erfolg und Befriedigung.

Bau- und Justizdepartement
Alfons Lack
Departementssekretär

November 2009

Inhaltsverzeichnis

Baukonferenzen vom 17.11.2009 / 18.11.2009 / 19.11.2009	Seite
<i>Michael Grimm, Rechtsanwalt, Rechtsdienst BJD</i>	S. 5
- Grundzüge des Baubewilligungsverfahrens	
 <i>Christoph Schlaefli, Rechtsanwalt, Rechtsdienst BJD</i>	S. 17
- Materielle Bauvorschriften	
 <i>Markus Schmid, technischer Experte, Amt für Raumplanung</i>	S. 26
- Ästhetik im Baurecht	
 <i>Thomas Wiggli, lic. iur., Rechtsdienst BJD</i>	S. 43
- Die Grundzüge des Erschliessungs- und Erschliessungsbeitragsrechts	

Grundzüge des Baubewilligungsverfahrens

Michael Grimm, Rechtsanwalt, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

1. Grundlagen und Zuständigkeiten

Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung. Während sich die materiellen Bauvorschriften (Grenzabstände, Geschossigkeit, Ausnützungsziffer etc.) mit der Frage befassen, **wie und wo** eine Baute erstellt werden darf, beantworten die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren die Frage, **wie ein Bauherr zu seiner Baubewilligung kommt**. Wer ist zuständig? In welcher Form und für welche Bauvorhaben ist ein Baugesuch einzureichen? Wer kann sich dagegen zur Wehr setzen? Was hat die Baubehörde abzuklären? Wie geht sie vor, wenn sich das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone oder im Wald befindet oder die Baute ohne Baubewilligung bereits erstellt wurde? Wie kann sie ihre Baubewilligung durchsetzen?

Auf diese und andere Fragen soll Ihnen mein Referat eine Antwort geben. Ziel ist es, mit Hinweisen auf Beispiele aus der Praxis Ihnen einen möglichst umfassenden Überblick über die einzelnen Verfahrensstadien des Baubewilligungsverfahrens zu geben. Das Referat folgt in seiner Gliederung der zeitlichen Abfolge eines Baubewilligungsverfahrens (vom Eingang des Baugesuches bis zum Rechtsmittelverfahren).

Grundlagen

Die wichtigsten Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren finden sich in folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700)
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn (PBG; BGS 711.1)
- Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61)
- Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11).

Dazu finden Sie Hilfestellungen in den Mitteilungsblättern des Bau- und Justizdepartements, die sich in den letzten Jahren wiederholt mit verfahrensrechtlichen Fragen auseinandergesetzt haben (Mitteilungsblätter 1998, 1999, 2001, 2005, 2008).

Zuständigkeiten

Die Bewilligung von Bauvorhaben auf dem gesamten Gemeindegebiet obliegt der Baubehörde. Dieser Grundsatz gilt uneingeschränkt, sofern nicht Spezialvorschriften die Zuständigkeiten anders regeln (z.B. bei Eisenbahnanlagen nach dem Eisenbahngesetz; SR 742.101). Bei Bauten ausserhalb der Bauzone und im Wald ist zusätzlich zum kommunalen Entscheid die Bewilligung des Kantons einzuholen (vgl. Ziff. 11 des Referates). **Baubehörde ist entweder die Baukommission oder eine hauptamtliche Bauverwaltung**, sofern das Gemeindeglement die Befugnisse an diese delegiert hat (§ 2 Abs. 2 KBV).

Der Gemeinderat ist nicht Baubehörde. Dies hervorzuheben erscheint wichtig, weil gelegentlich zu beobachten ist, dass sich Gemeinderäte in laufende Baubewilligungsverfahren einzumischen versuchen. Dies ist nicht zulässig. In fachlicher Hinsicht agieren Sie als Baubehörde autonom. Der Gemeinderat kann Ihnen weder Weisungen erteilen, noch die Sachentscheide in einem laufenden Baubewilligungsverfahren vorschreiben. Was der Gemeinderat kann, ist zur Wahrung öffentlicher Interessen gegen ein Bauvor-

haben Einsprache erheben (§ 136 Abs. 2 PBG). Ebenso kann er unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen über ein gewisses Gebiet eine Planungszone legen und so ein Bauvorhaben bzw. eine Baubewilligung verhindern. Weitergehende Einwirkungsmöglichkeiten auf das Baubewilligungsverfahren hat er nicht. Als Baubehörde sind Sie aufgefordert, gegenüber dem Gemeinderat Ihre Autonomie zu wahren.

2. Baubewilligungspflicht

Beim Bau eines Einfamilienhauses werden Sie sich kaum je fragen, ob dafür ein Baugesuch eingereicht werden muss oder nicht. Zu gross erscheinen Ihnen die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Raum und Umwelt, als dass jeder nach Belieben ohne Baubewilligung Einfamilienhäuser erstellen könnte. Wie steht es aber mit einem Swimmingpool, einer Solaranlage auf dem Dach, einer Wärmepumpe oder einer Thujahecke entlang der Grundstücksgrenze?

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) unterstellt die Bauten und Anlagen der Baubewilligungspflicht (Art. 22 RPG) ohne näher auszuführen, was damit im Konkreten gemeint ist. Die Rechtsprechung hat dazu eine ausführliche Definition entwickelt und unterstellt zumindest **jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen der Baubewilligungspflicht, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellungen über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung oder die Umwelt beeinträchtigen.**

Ausschlaggebend ist also nicht allein die Veränderung des Terrains durch bauliche Vorrichtungen oder Geländeänderungen; es kommt vielmehr auf die räumliche Bedeutung eines Vorhabens insgesamt an. Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das **Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen.** Massgebend ist daher, ob mit der fraglichen Massnahme nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse an der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht.

Die Aufzählung von baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen in **§ 3 KBV** zeigt in anschaulicher Weise, welche Bauten und Anlagen von der Baubewilligungspflicht erfasst werden. Abschliessend ist die Liste nicht. Als einfache Grundregel gilt: **Baubewilligungspflichtig ist alles, was zu einer dauernden, wesentlichen Veränderung führt.** Dies kann baulich, durch eine geänderte Nutzung oder hinsichtlich der Belastung für die Umgebung der Fall sein.

Bei nachfolgenden aktuellen Beispielen hat das Bau- und Justizdepartement die Baubewilligungspflicht jeweils bejaht:

- Solaranlage auf dem Dach;
- Wärmepumpe;
- eine 2 m hohe und mehrere Meter breite Thujahecke entlang der Grundstücksgrenze;
- ein 7 m hohes Tippizelt mit einer Grundfläche von 28 m², das von April bis Oktober genutzt werden soll;
- ein Gartenbassin von einer gewissen Grösse, das ganzjährig im Garten aufgestellt wird;
- dauerndes Abstellen eines Zirkuswohnwagens im Garten zu Wohnzwecken.

3. Inhalt des Baugesuches und Baugespann

Das Baugesuch dient der Baubehörde als Grundlage für die Prüfung, ob die Bauvorschriften eingehalten werden. § 5 KBV zählt beispielhaft auf, was Inhalt eines Baugesuches sein kann (Nachweis der Eigentumsverhältnisse, Angaben über Ausnützungs-, Überbauungs- und Grünflächenziffer, Parkierungsmöglichkeiten etc.). Die Baubehörde kann je nach Komplexität und Grösse des Bauvorhabens weitere Unterlagen verlangen (z.B. ein Lärmgutachten nach Art. 25 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes; USG; SR 814.01). Für die Erstellung eines Einfamilienhauses werden mehr Angaben benötigt, als für die Errichtung einer Gartenmauer. **Die Baubehörde hat hier einen Ermessensspielraum.**

Neben der kantonalen Bauverordnung enthalten oft auch die kommunalen Bau- und Zonenreglemente Angaben über die beizubringenden Unterlagen.

Als Grundsatz gilt: je vollständiger und klarer das Baugesuch abgefasst ist, desto leichter lässt sich auch später noch nachvollziehen, von welchen Grundlagen die Baubehörde ausgegangen ist. Dies ist auch im Interesse des Bauherrn. Scheuen Sie sich deshalb nicht, unvollständige oder unklare Baugesuchsakten an den Bauherrn zurückzuweisen.

Bei Neubauten, An- und Aufbauten sowie Terrinauffüllungen ist im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches ein **Baugespann** zu errichten, durch welches die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung des Baus sowie der Terrinauffüllung dargestellt wird. Die Höhe und Ausdehnung des Baugespanns muss den **tatsächlichen Massen des Bauvorhabens** entsprechen (mit gewissen Ausnahmen für sehr hohe Bauten; vgl. § 7 Abs. 2 KBV).

Grundsätzlich darf das Baugespann erst nach der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen entfernt werden. Der Bauherr ist für den fachgemässen Unterhalt des Baugespanns verantwortlich.

4. Publikation

Nach Eingang des Baugesuches prüft die Baukommission, ob das Bauvorhaben **nicht offensichtlich den materiellen Bauvorschriften widerspricht** (§ 8 KBV). Falls offenkundig ist, dass keine Baubewilligung erteilt werden kann, darf die Baubehörde die Baubewilligung ohne vorgängige Publikation verweigern. Zu diesem Mittel sollte nur in ganz krassen Fällen gegriffen werden (z.B. wenn jemand in einer 2-geschossigen Zone eine 4-geschossige Baute errichten will). In allen anderen Fällen ist das Bauvorhaben auf Kosten des Bauherrn **im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren und die Pläne während 14 Tagen öffentlich aufzulegen.**

In der Publikation ist die Einsprachefrist anzugeben. Während der Auflagefrist müssen die Baugesuchsakten durch die interessierten Personen eingesehen werden können. Dabei genügt es, wenn die Akten zu den Bürozeiten eingesehen werden können. Unzulässig dürfte es hingegen sein, kurz vor Weihnachten ein Baugesuch zu publizieren, wenn die Verwaltung in den darauffolgenden 14 Tagen gar nicht oder kaum geöffnet ist. Nicht notwendig ist, dass potentielle Einsprecher persönlich angeschrieben werden.

Es kommt immer wieder vor, dass Gemeinden vom Grundeigentümer verlangen, dass er die Zustimmung der Nachbarn beibringt und die Baukommission im Gegenzug auf eine Publikation des Bauvorhabens verzichtet. Dieses Vorgehen ist im kantonalen Recht nicht vorgesehen und überdies nicht unproblematisch. Was geschieht, wenn ein betroffener Nachbar vergessen wurde? In diesem Fall könnte die fehlende Publikation dazu führen, dass das Baubewilligungsverfahren noch einmal durchgeführt werden muss (mit ungewissem Ausgang für den Bauherrn). Die Zustimmung der betroffenen Nachbarn entbin-

det die Baubehörde zudem nicht, zu prüfen, ob das Bauvorhaben den materiellen Bauvorschriften entspricht.

Von der **Publikationspflicht ausgenommen sind einzig Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung**, die keine erheblichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren. In allen anderen Fällen ist das Bauvorhaben zu publizieren und der betroffene Nachbar kann sich mit einer Einsprache dagegen wehren. Wenn Sie dem Bauherrn einen Gefallen tun wollen, lassen Sie das Bauvorhaben im Zweifel publizieren. Nur so hat er Rechtssicherheit. Die Kosten für eine Publikation sind in jedem Fall geringer als diejenigen einer nachgelagerten Streitigkeit über die korrekte Durchführung des Verfahrens.

5. Die Behandlung von Einsprachen

Gegen ein Bauvorhaben Einsprachen ein, hat die Baukommission zunächst einmal zu prüfen, ob sie auf die Einsprachen eintritt oder nicht. Dies hängt von folgenden formellen Voraussetzungen ab:

- **Frist:** Die Einsprache ist innerhalb der angegebenen Einsprachefrist bei der Baukommission einzureichen. Die Frist gilt als eingehalten, wenn die Eingabe spätestens **am letzten Tag der Frist bei der Behörde eingereicht wird oder zu deren Händen der schweizerischen Post übergeben wird**. Eingehalten ist die Frist auch, wenn sie innerhalb der Frist bei einer unzuständigen Behörde (z.B. beim Kanton statt bei der Gemeinde) eingereicht wird. Ist der letzte Tag der Frist ein Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannter Feiertag, so endet sie am nächstfolgenden Werktag. Diesen Tagen sind der 2. Januar, der Ostermontag und der Pfingstmontag gleichgestellt (§ 9 VRG). **Die in der Publikation angesetzte Frist ist nicht erstreckbar.**
- **Form:** Einsprachen sind **schriftlich und begründet im Doppel** der Baubehörde einzureichen. Eingaben per E-Mail genügen diesen Anforderungen nicht. Unzureichend begründete Eingaben sind dem Einsprecher zu retournieren. Es ist ihm eine kurze Nachfrist zu setzen, innerhalb derer er die formellen Mängel beheben kann. In diesen Fällen ist ihm anzudrohen, man trete auf die Einsprache nicht ein, wenn er den Mangel innert der gesetzten Frist nicht beheben sollte.
- **Legitimation:** Auf eine Einsprache ist nur einzutreten, wenn der Einsprecher auch dazu legitimiert ist, sich gegen das Bauvorhaben zur Wehr zu setzen. Dies ist bei denjenigen Personen der Fall, die durch ein Bauvorhaben **besonders berührt werden und ein schutzwürdiges Interesse** an der Änderung oder Nichtbewilligung haben. Konkret bedeutet dies, dass der Einsprecher durch das Bauvorhaben **mehr betroffen sein muss als irgendein Bürger**. Der Kreis der Einspracheberechtigten muss sich je nach Bauvorhaben nicht auf die unmittelbaren Nachbarn beschränken. Gegen einen Schweinemaststall, der unliebsame Gerüche verursacht, dürften auch Personen zur Einsprache legitimiert sein, deren Grundstück nicht unmittelbar an den Stall angrenzt. Bei einem Gartenzaun hingegen kommt ausser dem direkten Nachbar wohl keine andere Person als Einsprecher in Frage.

Der Einsprecher muss sich auf ein **schutzwürdiges Interesse** stützen können. Schutzwürdig sind auf jeden Fall Interessen, die mit dem Baurecht zu tun haben (Grenzabstände, Geschoszahl, Ästhetik, Immissionen). Rein politische oder sachfremde Interessen sind im Baubewilligungsverfahren nicht schutzwürdig (z.B. das Argument, im Dorf habe es schon genug Restaurants, wenn es um die Erstellung eines Gastronomiebetriebes in einer dafür vorgesehenen Zone geht).

Sind die formellen Voraussetzungen (Form, Frist, Legitimation) erfüllt, muss die Baubehörde auf die Einsprache **eintreten** und die Argumente des Einsprechers inhaltlich prüfen

Je nachdem ob das Baugesuch die Bauvorschriften einhält oder dagegen verstösst, ist die Einsprache abzuweisen oder gutzuheissen. Unzulässig ist es, vom Einsprecher einen Kostenvorschuss zu verlangen. **Das Einspracheverfahren erster Instanz ist grundsätzlich kostenlos.**

Es steht Ihnen frei, aufgrund der Akten oder erst nach einem Augenschein vor Ort mit der Befragung der Parteien zu entscheiden. **Es gibt keinen Anspruch auf eine mündliche Verhandlung.** Wenn Sie zur Sachaufklärung vor Ort einen Augenschein durchführen wollen, müssen Sie jedoch alle Parteien dazu einladen. Wenn Sie auf eine mündliche Verhandlung verzichten, müssen Sie dem Bauherrn zumindest die Möglichkeit geben, zu den Einsprachen eine Stellungnahme abgeben zu können (**rechtliches Gehör**).

6. Inhalt, Form und Eröffnung der Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren wird mit einer **Verfügung** abgeschlossen in der alle für das Verfahren wesentlichen Punkte behandelt werden (Eintreten/Nichteintreten auf Einsprachen, Bewilligung/Nichtbewilligung des Baugesuches, Auflagen und Bedingungen). Die Verfügung hat **mindestens folgende Punkte** zu umfassen:

- Bezeichnung der **verfügenden Behörde und der Verfügungsadressaten** (an wen ist die Verfügung gerichtet?)
- **Schilderung des Sachverhalts**
- **Erwägungen bzw. Begründung** (Beurteilung des Bauvorhabens auf die Übereinstimmung mit den Bauvorschriften, Behandlung von Einsprachen)
- **Dispositiv** (der eigentliche Beschluss, Anordnungen)
- **Unterschriften**
- **Rechtsmittelbelehrung.**

Die Einsprachen und das Baugesuch werden in **einer einzigen Verfügung** behandelt. Dies verhindert, dass gegen den Einspracheentscheid und das Bauvorhaben separate Rechtsmittelfristen laufen bzw. separate Verfahren geführt werden. Sie finden unter Ziff. 13 eine Mustervorlage für eine Verfügung.

Die Verfügung ist dem Baugesuchsteller und allen Einsprechern gleichzeitig schriftlich zu eröffnen. Es ist von Vorteil, wenn Sie die Verfügung mit **ingeschriebenem Brief** eröffnen. Dies erleichtert den Nachweis, dass die Verfügung tatsächlich eröffnet und allfällige Rechtsmittelfristen eingehalten wurden.

Bedingungen und Auflagen

Wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung zwar nicht vollständig erfüllt sind, die noch vorhandenen Mängel jedoch durch einfache, gezielte Anordnungen behoben werden können, wäre eine Verweigerung der Baubewilligung unter Umständen unverhältnismässig. Die Baubehörde kann deshalb in die Bewilligung **Auflagen und Bedingungen** aufnehmen.

Eine **Auflage** ist die mit einer Verfügung verbundene zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen (z.B. wird der Bauherr aus Gründen des Ortsbildschutzes verpflichtet, das Dach mit Ziegeln einzudecken, anstatt mit Eternit).

Eine **Bedingung** liegt vor, wenn die Rechtswirksamkeit der Verfügung von einem künftigen ungewissen Ereignis abhängig gemacht wird (z.B. die Bewilligung wird von der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht; § 62 KBV; Ausnahme vom gesetzlich vorgesehenen Böschungswinkel).

Auflagen und Bedingungen müssen **verhältnismässig sein und dürfen sich nicht auf sachfremde Kriterien stützen** (die Baubewilligung darf z.B. nicht davon abhängig gemacht werden, ob der Bauherr seine Steuern bezahlt). Überflüssig ist es, die Baubewilligung unter der Bedingung zu erteilen, dass alle gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Dies versteht sich von selber. Es ist Aufgabe der Baubehörde vor Erteilung der Bewilligung zu prüfen, ob die massgeblichen Bauvorschriften eingehalten wurden.

7. Geltungsdauer der Baubewilligung

Eine Baubewilligung ist zeitlich nicht unbeschränkt gültig, **sondern erlischt mit dem Ablauf eines Jahres** seit schriftlicher Zustellung des Entscheides, wenn innert dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Die blosser Ausführung von Grabarbeiten gilt nicht als Baubeginn (§ 10 Abs. 1 KBV).

Die zeitliche Befristung der Baubewilligung hat zum Ziel, dass bewilligte Bauten und Anlagen auch bei ihrer Errichtung grundsätzlich noch dem geltenden Recht entsprechen und dass die von ihren Auswirkungen betroffenen Personen grundsätzlich noch identisch sind mit dem Kreis der seinerzeit Einspracheberechtigten. Mit zunehmender Zeitspanne zwischen Erteilung der Bewilligung und deren Ausübung nimmt die Übereinstimmung tendenziell ab. **Eine zeitliche Befristung verhindert, dass Baubewilligungen auf Vorrat eingeholt werden.**

Massgeblicher Zeitpunkt für den Beginn der Frist ist der Zeitpunkt des Eintritts der **formellen Rechtskraft** der Verfügung. Konkret heisst dies: wird eine Verfügung der Baubehörde nicht angefochten, beginnt die Frist nach der 10-tägigen Rechtsmittelfrist zu laufen. Falls die Verfügung an eine oder mehrere höhere Instanzen (Bau- und Justizdepartement, Verwaltungsgericht, Bundesgericht) weitergezogen wird, beginnt die Frist erst zu laufen, wenn deren Entscheid rechtskräftig geworden ist (vgl. GER 5/2008).

Die Baubehörde kann die Geltungsdauer auf Gesuch hin **höchstens um ein Jahr verlängern**. Allerdings muss das Verlängerungsgesuch noch **innerhalb der ordentlichen Geltungsdauer gestellt werden**. Ist die Frist abgelaufen oder wurde das Verlängerungsgesuch zu spät eingereicht, erlischt die Baubewilligung. Will der Bauherr an seinem Bauvorhaben festhalten, hat er ein neues Baugesuch einzureichen und das Baubewilligungsverfahren beginnt noch einmal von vorne.

8. Baukontrolle / Vollstreckung

Nach Erteilung der Baubewilligung ist es Aufgabe der Baubehörde, **die Ausführung der Baute zu überwachen**. Soweit es zu Kontrollzwecken nötig ist, kann sie den Bauherrn verhalten, ihr Mitteilung zu machen, wenn ein bestimmtes Baustadium erreicht ist (§ 12 Abs. 1 KBV).

Will der Bauherr von den genehmigten Plänen abweichen, so hat er die Baubehörde davon vor Ausführung der entsprechenden Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Die Baubehörde entscheidet über die Änderungen. Sind die Abweichungen **wesentlich** (z.B. der Bauherr beabsichtigt anstelle eines Flachdaches ein Satteldach zu erstellen) ist das Baugesuch **erneut zu publizieren**. Unwesentliche Änderungen (z.B. geringfügige Anpassung der Gartengestaltung), können ohne erneute Publikation bewilligt werden. Es empfiehlt sich aber auf jeden Fall, diejenigen Einsprecher, die am Baubewilligungsverfahren teilgenommen haben, über die geplante Änderung zu informieren. Im Zweifel ist das Baugesuch zu publizieren (lieber einmal mehr als einmal weniger).

Stellt die Baubehörde während der Bauausführung fest, dass der Bauherr ohne oder entgegen der Baubewilligung Arbeiten ausführt, kann sie einen **Baustopp** verfügen. Dieser tritt sofort in Kraft. Die Verfügung ist mit einer Rechtsmittelbelehrung (Beschwerde innert 10 Tagen an das Bau- und Justizdepartement) zu versehen.

Ist eine Verfügung der Baukommission rechtskräftig und weigert sich der Bauherr den dort getroffenen Anordnungen Folge zu leisten, kann die Baubehörde das Oberamt um **Vollstreckung** ersuchen. Details zum Vollstreckungsverfahren finden Sie im Mitteilungsblatt 2008 (Die Vollstreckung in Bausachen; S. 55 ff.).

9. Kosten

Das Einspracheverfahren erster Instanz ist grundsätzlich kostenlos (§ 37 Abs. 1 VRG). Das heisst, dem Einsprecher dürfen keine Kosten auferlegt werden, selbst wenn auf die Einsprache nicht eingetreten oder diese abgewiesen wird. Hingegen hat der Bauherr für die Prüfung von Baugesuchen **Gebühren** zu bezahlen. Die Gemeinden haben in der Regel recht detaillierte Reglemente über die in Rechnung zu stellenden Gebühren bei Baubewilligungsverfahren. Der Bauherr hat auch die Auslagen für zusätzliche Unterlagen (z.B. Kosten für ein Lärmgutachten, Geometer etc.) zu bezahlen (§ 13 KBV).

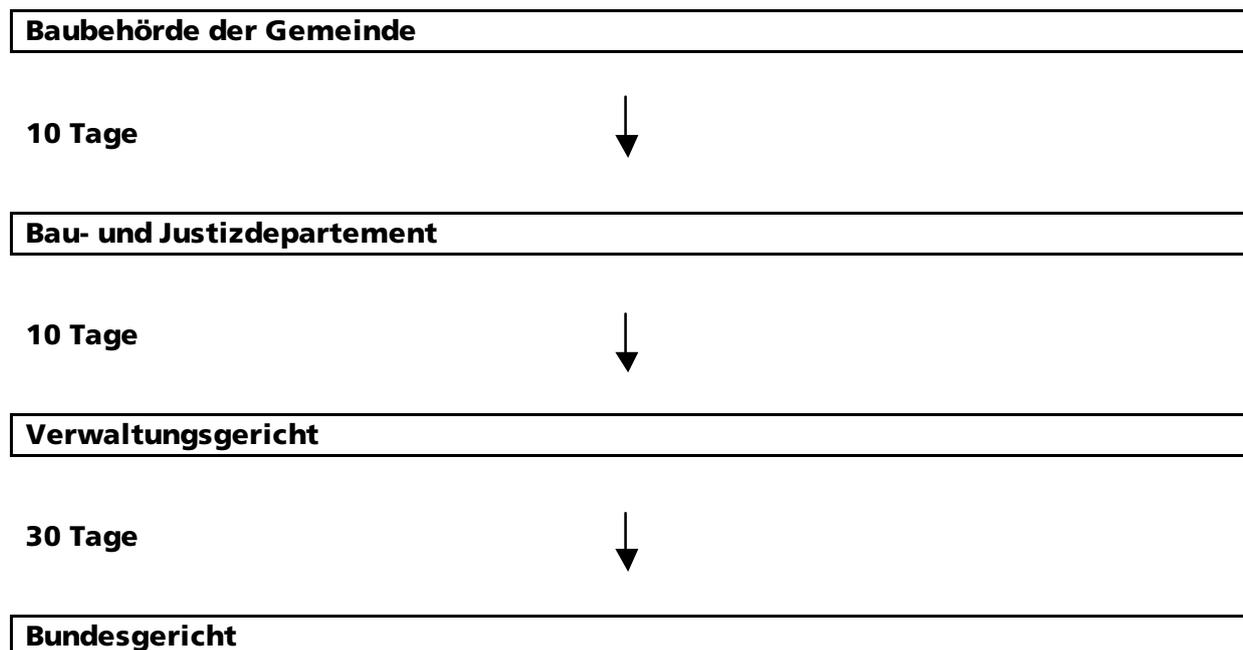
10. Rechtsmittelverfahren

Verfügungen und Entscheide der Baubehörde sind nicht endgültig, sondern können von den Betroffenen (z.B. Bauherr oder Einsprecher) mit **Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement** angefochten werden (§ 2 Abs. 3 KBV). Die Beschwerdefrist beträgt **10 Tage** und beginnt mit der Eröffnung des Entscheides durch die Baukommission zu laufen. Die Beschwerde ist schriftlich beim Bau- und Justizdepartement einzureichen und hat einen **Antrag und eine Begründung** zu enthalten. Der Beschwerde kommt grundsätzlich **aufschiebende Wirkung** zu, d.h. der Entscheid der Baubehörde tritt noch nicht in Kraft. Ein Bauherr darf deshalb von einer Baubewilligung, die ihm die Baubehörde erteilt hat, noch nicht Gebrauch machen, wenn ein Nachbar dagegen Beschwerde erhoben hat.

Die Baubehörde kann die aufschiebende Wirkung bereits bei Erlass der Verfügung entziehen. Das gleiche Recht steht dem Bau- und Justizdepartement zu. Nötig dazu sind **wichtige Gründe, insbesondere Dringlichkeit**.

Entscheide des Bau- und Justizdepartements können innert 10 Tagen mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn angefochten werden. Dessen Entscheide unterliegen der Beschwerde an das Bundesgericht. Die Frist dazu beträgt 30 Tage.

Es ergibt sich folgender Rechtsmittelweg:



11. Besondere Verfahrensarten

Baugesuche ausserhalb Bauzone

Die kommunale Baubehörde ist auch für das Gemeindegebiet ausserhalb Bauzone zuständig. Allerdings bedürfen alle baulichen Massnahmen ausserhalb Bauzone **der Bewilligung durch das Bau- und Justizdepartement (§ 38^{bis} PBG)**. Die Baubehörde hat das Baugesuch nach der ordentlichen Publikation mit einer eigenen Stellungnahme an das Bau- und Justizdepartement zu senden. Dieses entscheidet über die Zonenkonformität, die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG und die damit zusammenhängenden Einsprachen. Der Entscheid des Bau- und Justizdepartements über die Zonenkonformität wird von der kommunalen Baubehörde zusammen mit ihrem eigenen Entscheid dem Bauherrn eröffnet. Die Entscheide des Bau- und Justizdepartements können von den Parteien direkt mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Sie finden in den Mitteilungsblättern der Baukonferenzen 2001 und 2008 weitere Hinweise zum Bauen ausserhalb Bauzone (<http://www.so.ch/departemente/bau-und-justiz/sekretariat-bjd/mitteilungsblatt.html>).

Wald

Die Kompetenzen der kommunalen Baubehörde enden nicht am Waldrand. Auch **Bauten und Anlagen im Waldgebiet bedürfen einer Baubewilligung durch die kommunale Baubehörde**. Zusätzlich sind im Wald die Vorschriften der Waldgesetzgebung zu beachten (Bundesgesetz über den Wald, SR 921.0, Waldverordnung, SR 921.01, kantonales Waldgesetz, BGS 931.11, kantonale Waldverordnung, BGS 931.12).

Für die kommunalen Baubehörden ist das Verfahren im Wald identisch mit den übrigen Verfahren ausserhalb Bauzone. Die Baugesuchsakten sind nach erfolgter Publikation mit einem Antrag an das Bau- und Justizdepartement zu senden. Sofern Rodungen oder nachteilige Nutzungen Gegenstand des Baugesuches sind, wird zusätzlich eine Bewilligung

des Volkswirtschaftsdepartements notwendig. Die Entscheide des Bau- und Justizdepartementes und diejenigen des Volkswirtschaftsdepartements werden in einer gemeinsamen Verfügung eröffnet.

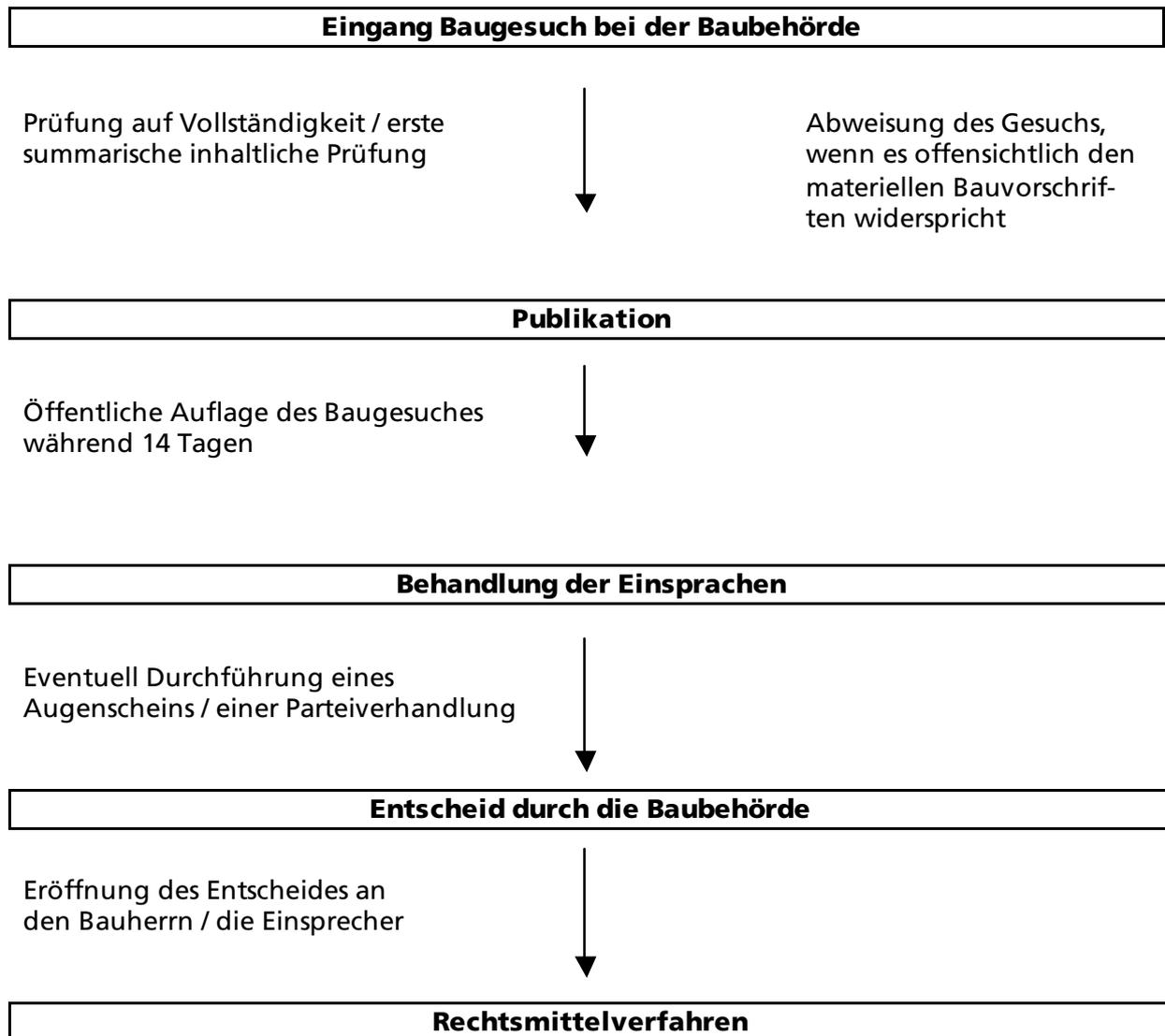
Bauvorhaben im Wald führen regelmässig zu Problemen, sei es, weil sie nicht zonenkonform sind (z.B. Waldhütte zu nichtforstlichen Zwecken) oder weil den Baubehörden nicht klar ist, ob ein Bauvorhaben überhaupt baubewilligungspflichtig ist (z.B. Feuerstelle mit einfachen Festbänken aus Holz). Als Auslegungshilfe mag Ihnen die solothurnische Waldverordnung dienen. Diese setzt die Hürde für eine baubewilligungspflichtige Anlage sehr tief an. So bedürfen bereits **einfache Feuerstellen, bescheidene Rastplätze, Sport- und Lehrpfade, Waldfestplätze und offene Unterstände aus Holz einer Baubewilligung (§ 23 WaV-SO; BGS 931.12)**. Bestehen Unklarheiten über zulässige Nutzungen im Wald oder über die Baubewilligungspflicht geben Ihnen die zuständigen Kreisforstämter oder das Amt für Wald, Jagd und Fischerei gerne Auskunft.

Nachträgliche Baugesuche

Als Baubehörde werden Sie nicht selten mit Bauvorhaben konfrontiert, die **ohne vorgängige Baubewilligung** realisiert wurden. Solche Bauten sind rechtswidrig. Die Baubehörde hat beim Bauherrn ein Baugesuch zu verlangen und in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob die Baute bewilligt werden kann. Weigert sich der Bauherr ein Baugesuch einzureichen oder steht fest, dass die Baute nicht nachträglich bewilligt werden kann, ist über die **Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu befinden**. Die sich gegenüberstehenden Interessen (Bauherr, Nachbar, öffentliche Interessen) sind gegeneinander abzuwägen. Den Interessen des Bauherrn, der im Wissen um die fehlende Baubewilligung (also bösgläubig) die Baute errichtet hat, ist in der Regel kein grosses Gewicht beizumessen. Wer ohne Baubewilligung baut, soll später nicht noch mit einer Baute belohnt werden, die in einem herkömmlichen Baubewilligungsverfahren nicht bewilligt worden wäre. Nach § 14 KBV ist jedes Mitglied der Baubehörde verpflichtet, dieser über reglementswidrige Zustände, die ihm zur Kenntnis gelangen, unverzüglich Anzeige zu erstatten.

Bleibt noch der Hinweis, dass Bauen ohne Baubewilligung verboten ist (§ 153 PBG) und von jedermann bei der Staatsanwaltschaft des Kantons Solothurn zur Anzeige gebracht werden kann.

12. Schema Ablauf Baubewilligungsverfahren (innerhalb Bauzone)



13. Muster einer Verfügung

In der nachfolgenden Musterverfügung finden Sie ein Beispiel, wie ein Beschluss der Baukommission über ein Baugesuch aussehen könnte. Als fiktiver Fall dient die Erstellung einer Fertiggarage, gegen die sich ein Nachbar zur Wehr setzt.

Beschluss

(Auszug aus dem Protokoll der Baukommission A. vom 6. Januar 2010)

I. Sachverhalt

1. Mit Eingabe vom 1. November 2009 stellt X. ein Gesuch um Errichtung einer Fertiggarage auf GB A. Nr. 1020. Die Baugesuchsakten enthalten folgenden Dokumente:
 - Baubeschrieb
 - Eigentumsnachweis
 - Situationsplan 1:100
 - Plan 1:50 mit Grundriss, Fassade und Schnitt.
2. Die Baukommission publizierte das Baugesuch am 10. November 2009 im örtlichen Anzeiger und legte die Baugesuchsakten vom 11. November 2009 bis 24. November 2009 öffentlich auf.
3. Innerhalb der Auflagefrist erhob B. gegen das Baugesuch Einsprache mit dem Antrag, das Baugesuch aufgrund der Verletzung von Grenzabstandsvorschriften nicht zu bewilligen. Der Bauherr liess sich am 1. Dezember 2009 zur Sache vernehmen und stellte den Antrag, die Einsprache abzuweisen.
4. Am 14. Dezember 2009 führte die Baukommission vor Ort einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Die Parteien hielten an ihren schriftlich gestellten Begehren fest.

II. Erwägungen

1. Formelles
 - Zuständigkeit Baukommission
 - Einhaltung von Form und Frist der Einsprache
 - Legitimation des Einsprechers
 Ergebnis: Auf die Einsprache wird eingetreten bzw. nicht eingetreten.
2. Materielles
 - Prüfung der materiellen Einsprachegründe (hier: Grenzabstandsverletzung).
 - Prüfung des Gesuches auf Übereinstimmung mit den übrigen Bauvorschriften.
 - Verfügung von Bedingungen und Auflagen (z.B. zur Versickerung des Meteorwassers, Baukontrolle und Bauabnahme etc.).
 - Kosten: Gebühren für die Behandlung des Baugesuches gemäss kommunalem Gebührenreglement. Die Auferlegung von Kosten an den Einsprecher ist nicht zulässig.

Die Baukommission der Einwohnergemeinde A.

verfügt:

1. Die von B. erhobene Einsprache wird gutgeheissen/abgewiesen/Auf die von B. erhobene Einsprache wird nicht eingetreten.
2. Das Baugesuch von X. für die Erstellung einer Fertiggarage auf GB A. Nr. 1020 wird unter folgenden Auflagen bewilligt:
 -
 -
 -
3. Die Kosten der Baubewilligung betragen Fr. 150.00 und sind von X. zu bezahlen.

Präsident/in:
(Unterschrift)

Aktuar/in:
(Unterschrift)

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

- Baukommission A. (z.Hd. Baugesuchsakten)
- X. **(Einschreiben)**
- B. **(Einschreiben)**

Materielle Bauvorschriften

Christoph Schlaefli, Rechtsanwalt, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

1. Geschosszahl und Gebäudehöhe

Im Normalfall erfolgt die Bestimmung der Geschosszahl eines Gebäudes aufgrund der effektiv vorhandenen Geschosse. Unter gewissen Voraussetzungen können aber sowohl **Unter-** als auch **Dachgeschosse** geschaffen werden, die nicht an die Geschosszahl anzurechnen sind. Die Flächen solcher Geschosse müssen dann auch bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht berücksichtigt werden.

1.1 Untergeschosse (§ 17 KBV)

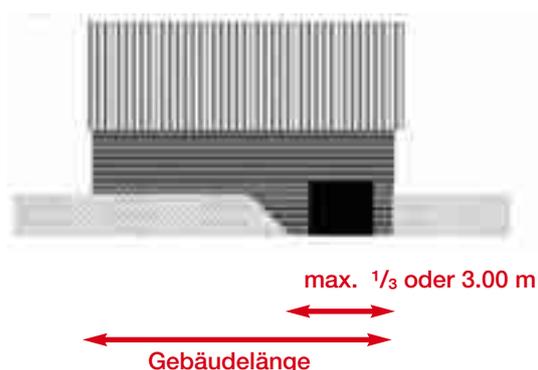
Untergeschosse zählen nur dann als Geschosse, wenn sie mehr als 1.50 m (am Hang) bzw. 1.20 m (in der Ebene) über das **gewachsene oder tiefergelegte Terrain** hinausragen. Dabei werden **kleinere Terrainvertiefungen** nicht mitgerechnet.

Zwei Begriffe sind hier vor allem auslegungsbedürftig:

Das **gewachsene Terrain**: Es ist unter anderem auch bei der Festlegung der Gebäudehöhe entscheidend. Das Abstellen auf das gewachsene Terrain soll in erster Linie verhindern, dass ein Bauherr zuerst einen sogenannten „Feldherrenhügel“ aufschüttet, um dann sein Gebäude von diesem erhöhten Terrain aus messen zu lassen.

Nach einem Urteil des **Verwaltungsgerichts** (SOG 1995 Nr. 22) ist aus praktischen Gründen bei der Ermittlung des gewachsenen Terrains grundsätzlich nicht auf die Geländeform abzustellen, welche zu unvordenklicher Zeit bestanden hat. Diese lässt sich nämlich meistens gar nicht mehr feststellen. Und es rechtfertigt sich nicht, die wenigen Ausnahmen, wo dies doch noch möglich ist, schlechter zu stellen. Deshalb hat in der Regel das **vorhandene Terrain** als das gewachsene zu gelten.

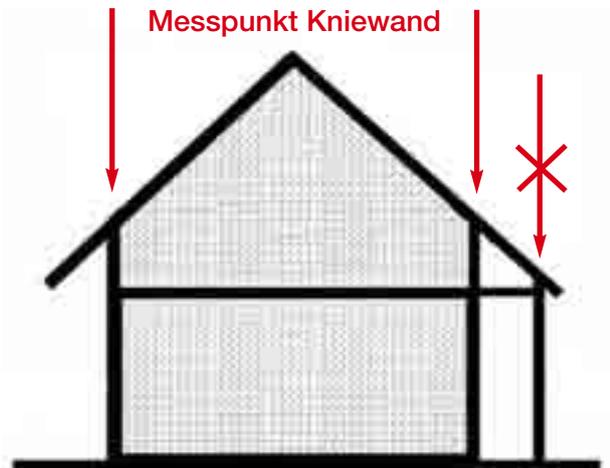
Auch den Begriff der **kleineren Terrainvertiefungen** müssen wir näher anschauen:



Dazu zählen z.B. einzelne Hauseingänge, Garageneinfahrten, Licht- und Lüftungsschächte. Das bedeutet, dass im Bereich solcher Vertiefungen das Geschoss auch mehr als die 1.50 m bzw. 1.20 m aus dem Boden hinausragen darf, ohne dass das Untergeschoss deshalb angerechnet werden muss.

Sie müssen sicherstellen, dass es sich tatsächlich um **kleinere und einzelne Vertiefungen** handelt, und **nicht** etwa um eine **Kumulation** von solchen Umständen. Nach der Praxis des Bau- und Justizdepartements darf eine solche Abgrabung maximal 1/3 der Gebäuelänge **und** maximal 3.00 m betragen.

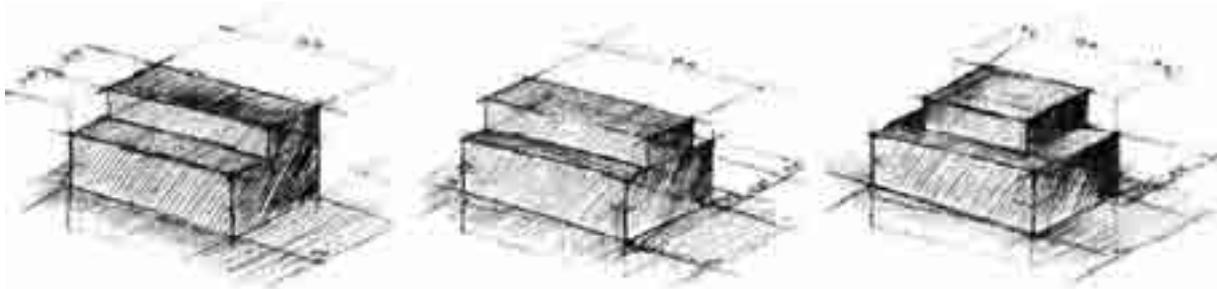
1.2 Dachgeschosse (§ 17^{bis} KBV)



Dachgeschosse sind dann nicht an die Geschosszahl und die Ausnützungsziffer anzurechnen, wenn sämtliche **Kniewände** nicht mehr als 0.80 m hoch sind.

Gemessen wird von der Oberkante des Dachgeschossbodens ausserkant der Hauptfassade bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche. Vorge-schobene **Stützen** sind bei der Feststellung der Kniewände ausser Acht zu lassen.

Der Gesetzgeber wollte die Wahl der Dachform dem Bauherrn überlassen und nicht eine Form bevorzugen. Deshalb musste auch eine Regelung für **Attikageschosse** getroffen werden, welche ähnliche Nutzungsmöglichkeiten wie bei Steildächern ohne Anrechnung des Geschosses zulässt.



Ein Zusatzgeschoss ist nicht schon dann ein Attika im Sinne der Kantonalen Bauverordnung, wenn es auf einer Seite um 4 m oder auf zwei Seiten um 2 m zurückversetzt ist. Diese Masse, welche die KBV ausdrücklich erwähnt, sind nur ein Kriterium. Ein Geschoss muss immer auch vom **Charakter** her ein Attika sein.

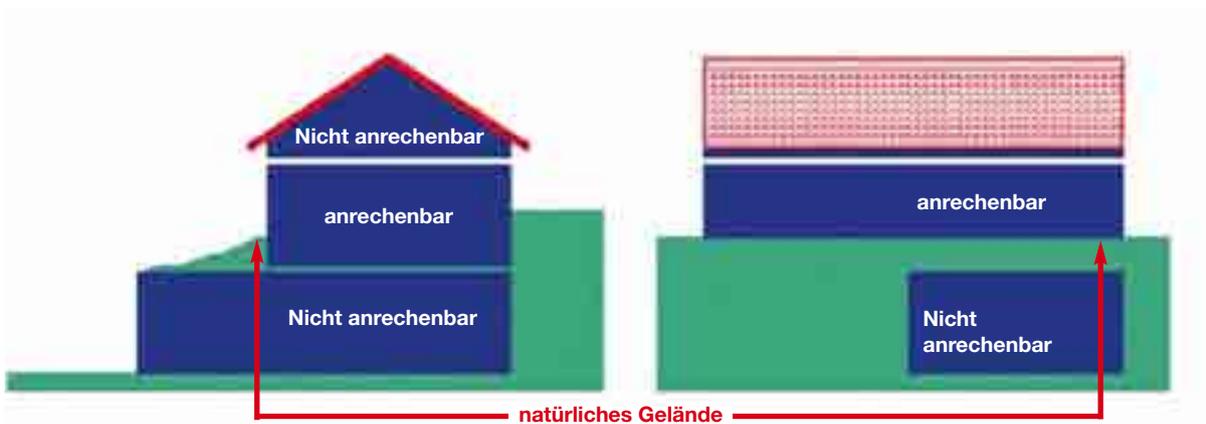
Das bedeutet einerseits, dass bei der verlangten Rückversetzung in erster Linie die **Längsseiten** eines Gebäudes gemeint sind. Dies lässt sich vor allem aus der Formulierung ableiten, dass die Rücksprünge bei jeder Wohneinheit eingehalten werden müssen.

Wir anerkennen ein Geschoss auch als Attika, wenn es einen Rücksprung von 2 m entlang einer Längsseite und beider Schmalseiten aufweist.

Zudem vertreten wir die Auffassung, dass nur **Flachdachbauten** dem Charakter nach Attikas sind.

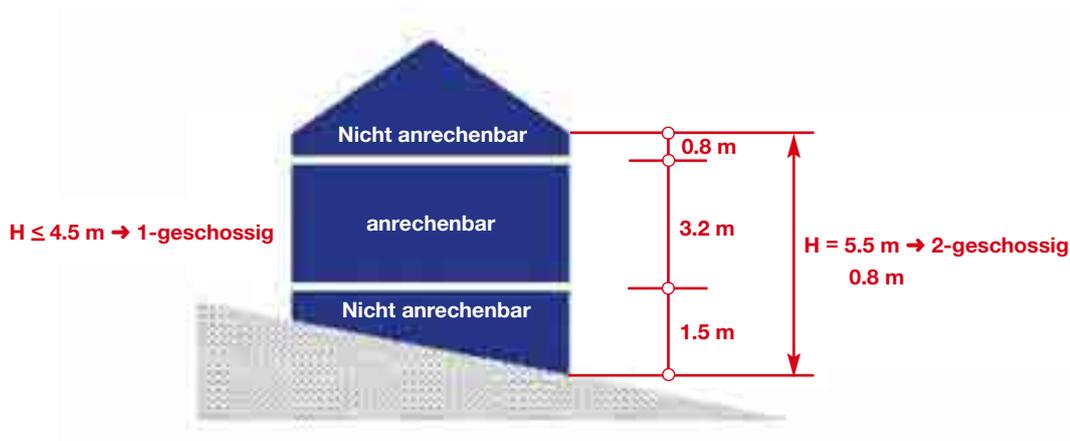
1.3 Separate Gebäudeteile

Vorgelagerte Gebäudeteile (z.B. Garagen) sind nicht anrechenbar, sofern sich diese von der Hauptfassade gestalterisch deutlich abheben.



1.4 Gebäudehöhe (§ 18 KBV)

Die vorgeschriebene Gebäudehöhe ist **an jedem Punkt** des Gebäudes entlang der Fassaden einzuhalten. Sie darf also nirgends überschritten werden.



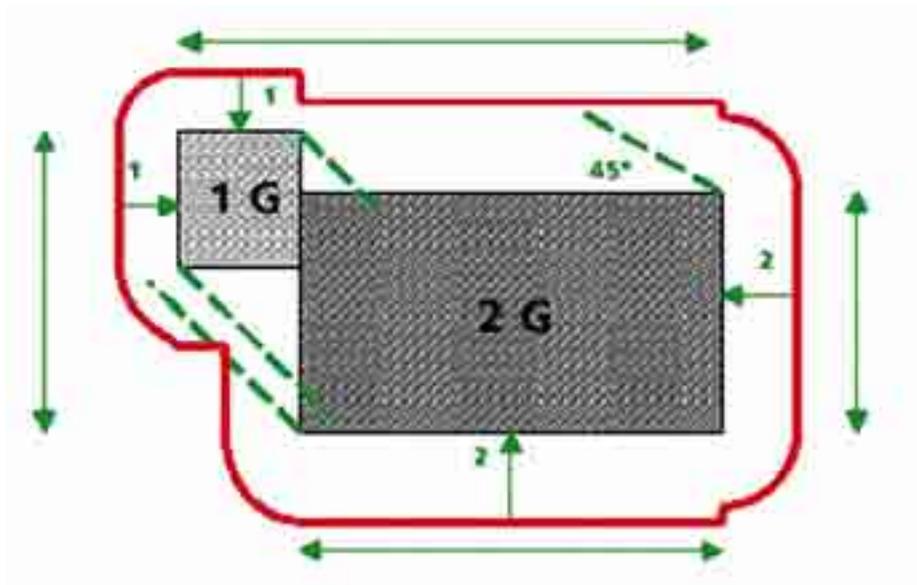
Sie wird vom gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain aus bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche gemessen.

Die Gebäudehöhe hat einerseits selbständige Bedeutung. Sie kann aber auch **Auswirkungen auf die Geschosszahl** haben. So kann z.B. ein Gebäude, welches zwar tatsächlich nur ein anrechenbares Geschoss aufweist, aufgrund seiner Gebäudehöhe dennoch zweigeschossig sein. Dies ist nämlich dann der Fall, wenn die zulässige Gebäudehöhe für eingeschossige Bauten überschritten wird.

2. Grenz- und Gebäudeabstand

2.1 Grenzabstand (§ 22 KBV)

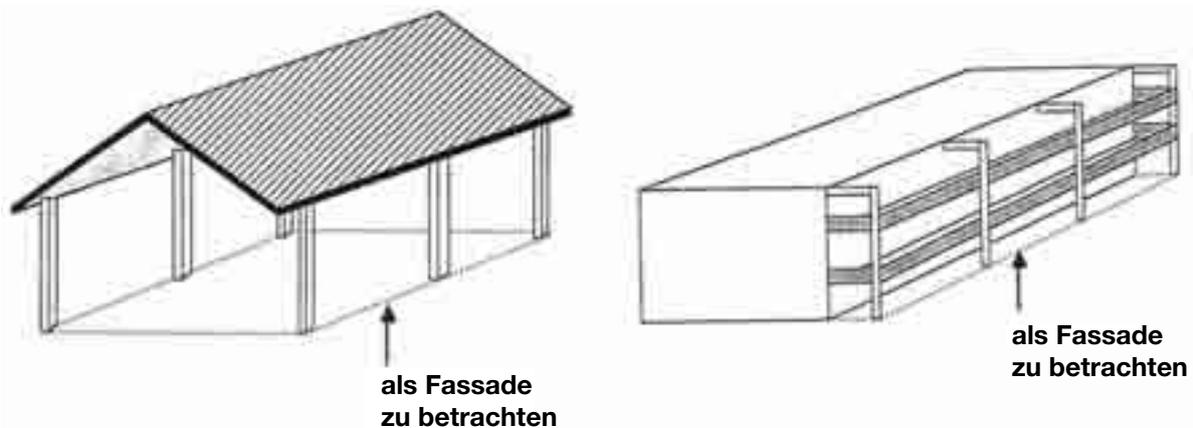
Grenzabstände bei höhen- und lagemässig gestaffeltem Baukörper



Der Grenzabstand ist diejenige Distanz, die ein Gebäude zur Grundstücks- oder Bauzonengrenze einzuhalten hat. Der erforderliche Abstand ergibt sich aufgrund der **Geschosszahl** und der **Gebäudelänge** der betreffenden Baute. Er ist aus dem Schema im Anhang II zur KBV abzulesen.

Zu messen ist von der Fassade des Gebäudes her. Der Grenzabstand ist für **jede Fassade separat** zu ermitteln. Wenn die sich daraus ergebende Figur die Grundstücks- oder Bauzonengrenze nirgends schneidet, sind die Grenzabstände eingehalten.

Oft stellt sich die Frage, wo denn bei **Bauten mit Stützen** die massgebende Fassade ist.



Stützen definieren zusammen mit ihrem oberen Abschluss einen **Raum**. Deshalb bilden sie auch eine Fassade und sind massgebend für den Grenzabstand.

Der Grenzabstand kann durch den Abschluss eines privaten **Dienstbarkeitsvertrages** - eines Grenz- oder Näherbaurechts - unter zwei Nachbarn ungleich verteilt werden.

Dies gilt aber nur dort, wo der Grenzabstand allein im privaten Interesse der Nachbarn steht. An der Einhaltung des Grenzabstands zur **Bauzonengrenze** besteht jedoch auch ein öffentliches Interesse. Deshalb ist z.B. ein Dienstbarkeitsvertrag, welcher dem Berechtigten erlaubt, an die Grenze zur Landwirtschaftszone zu bauen, für Sie als Baubehörde unbeachtlich. Sie müssen auf der Einhaltung des Grenzabstands beharren.

2.2 Gebäudeabstand (§ 28 KBV)

Der **Gebäudeabstand** entspricht der Summe der Grenzabstände der einzelnen Gebäude. Er ist grundsätzlich auch **innerhalb eines einzelnen Grundstücks** zu beachten, also z.B. zwischen einem Wohnhaus und einer Garage.

Allerdings sind hier die **Hürden** für eine Ausnahmegewilligung **nicht allzu hoch** anzusetzen. Jedenfalls dann nicht, wenn keine öffentlichen Interessen, etwa hinsichtlich Feuerpolizei oder Gestaltung der Bauten, verletzt werden und Zweckmässigkeitsgründe für eine Unterschreitung sprechen.

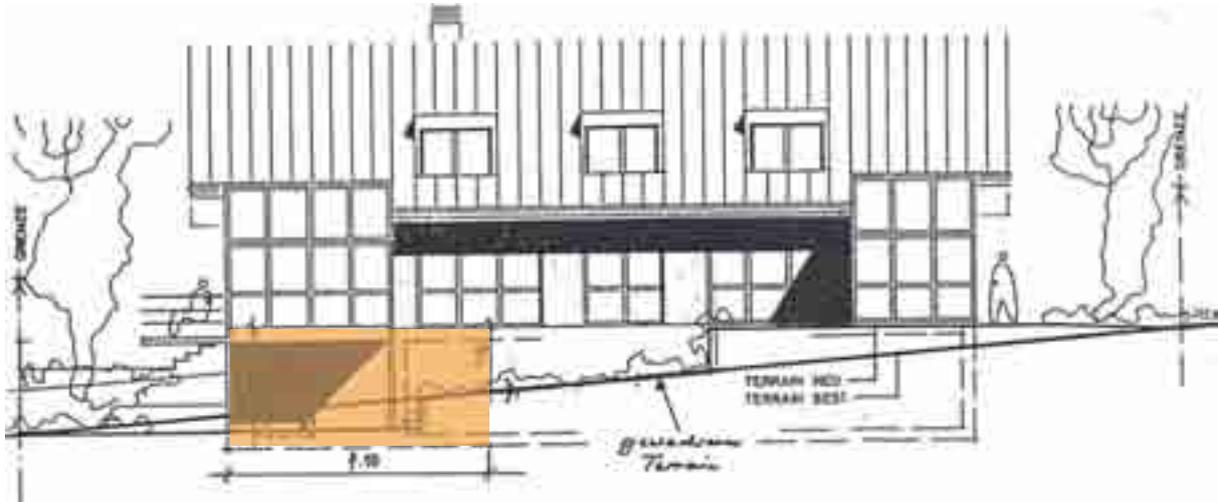
3. Nutzungsziffern

3.1 Ausnutzungsziffer (§§ 34 und 37 KBV)

Nach der Definition der KBV ist die Ausnutzungsziffer (AZ) das Verhältnis zwischen der anrechenbaren **Bruttogeschossfläche** eines Gebäudes und der anrechenbaren **Landfläche**.

An die Bruttogeschossfläche sind grundsätzlich alle Geschosse voll anzurechnen, die auch an die Geschosszahl anzurechnen sind.

Eine Ausnahme davon gilt für Geschosse, welche nur teilweise aus dem Terrain in Erscheinung treten.



Sie gelten zwar nach der Regel über die **Untergeschosse** als Geschosse, weil sie zum Teil mehr als 1.50 m (am Hang) bzw. 1.20 m (in der Ebene) zum gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragen. Trotzdem zählen sie aber **nur teilweise** zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche, nämlich nur soweit, als sie die erwähnten Höhen überschreiten.

Im vorliegenden Beispiel muss also nur die Fläche im orangen Bereich zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Bei der Ausnutzungsziffer nicht mitberücksichtigt werden müssen z.B. offene Autounterstände, sog. **Carports**.



Solche Unterstände gelten noch als offen, wenn nicht mehr als 50 % des gesamten Umfangs geschlossen sind. Ein Carport, bei welchem nur eine Längs- und eine Stirnseite geschlossen sind, muss also nicht an die AZ angerechnet werden.

Auch die Flächen von **Wintergärten** zählen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche. Diese Privilegierung hat historisch betrachtet vor allem energiepolitische Gründe.

Solche Wintergärten sind jedenfalls und **kumulativ**

- voll- oder grossmehrheitlich und grossflächig verglast
- ausgelegt als Pufferzone zur Verbesserung der Energiebilanz
- ausserhalb der isolierten Fassade angebaut
- durch Sonneneinstrahlung erwärmt, aber nicht künstlich beheizt
- nicht ganzjährig bewohnbar
- von untergeordneter Bedeutung zum Hauptgebäude und
- in das architektonische und energetische Konzept eingebunden.

3.2 Grünflächenziffer (§§ 34 und 36 KBV)

Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen **Grünfläche** und anrechenbarer **Landfläche**.

Anrechenbare Flächen müssen den Zweck der ordentlichen Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken. Sie müssen mit anderen Worten im Dienste der Wohnlichkeit stehen. Das trifft z.B. auf Spielplätze zu.

Abstellflächen mit **Rasengittersteinen** sind Verkehrsflächen. Solche sind nicht als Grünfläche anrechenbar.

4. Gesundheitsschutz

Räume, in welchen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, müssen bestimmte Anforderungen zum Schutz der Gesundheit erfüllen. Dies betrifft **Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume**.

4.1 Lichte Höhe (§ 57 Abs. 2 lit. a KBV)

Die durchschnittliche **lichte Höhe** solcher Räume muss im Dachstock und im Keller mindestens 2.20 m, in den übrigen Geschossen mindestens 2.40 m betragen.

Auf die ganze Bodenfläche berechnet ist dies vor allem bei Dachgeschossen kaum je einmal der Fall. Solche Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sollten aber trotzdem benutzt werden können und dürfen. Dies ist unter dem Aspekt des Gesundheitsschutzes nach der Praxis des Bau- und Justizdepartements dann noch zulässig, wenn pro Raum die durchschnittliche lichte Höhe von 2.20 m **auf einer Fläche von mindestens 6 m²** erreicht wird.

4.2 Fensterfläche (§ 57 Abs. 2 lit. b KBV)

Die erwähnten Räume müssen auch **Fenster** aufweisen, die geöffnet werden können und unmittelbar ins Freie führen.

Die Fensterflächen müssen mindestens 1/10, bei Dachkammern mindestens 1/12 der Bodenfläche, in jedem Fall aber 0.60 m² betragen.

5. Schutz der Nachbarschaft

5.1 Stützmauern und Böschungen (§ 62 KBV, Anhang VI)

Zum Schutz eines Nachbarn müssen Terrinauffüllungen und Abgrabungen im Bereich innerhalb des gesetzlichen Grenzabstands gewisse Anforderungen erfüllen:

Eine **Böschung** muss so gestaltet sein, dass das Verhältnis von Höhe zur Grundlinie nicht grösser als 2:3 ist.

Und eine **Stützmauer** an der Grenze darf die Höhe von 0.50 m nicht überschreiten.

Weil diese Bestimmungen nachbarschützenden Charakter haben, genügt für eine Abweichung die **schriftliche Zustimmung** des Nachbarn.

5.2 Einfriedigungen (§ 262 EG ZGB)

Die Kantonale Bauverordnung erklärt ausdrücklich auch **Einfriedigungen** als baugesuchspflichtige Anlagen. Diese dürfen selbst ohne Zustimmung des Nachbarn unmittelbar an die Grenze gestellt werden und eine Höhe von 2 m erreichen.

Dies gilt unabhängig des Materials und der Art der Ausführung.

6. Natur- und Heimatschutz

6.1 Gestaltung (§ 63 KBV)

Zur **Ästhetik** verweise ich Sie auf die nachfolgenden Ausführungen von Markus Schmid.

Im Hinblick auf die Gestaltung sind aber nicht nur die Gebäude wichtig, sondern auch ihre **Umgebung**.

Terrainveränderungen sind deshalb auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Das vorgefundene Gelände soll also möglichst in seinem ursprünglichen Zustand belassen werden. Ein Bauvorhaben soll sich mit anderen Worten **der Topographie anpassen** und nicht umgekehrt!

In absoluten Zahlen ausgedrückt, dürfen **Aufschüttungen** das gewachsene Terrain in der Ebene nicht mehr als 1.20 m und am Hang nicht mehr als 1.50 m überragen.

Meines Erachtens handelt es sich hier um eine der am meisten verletzten Bestimmungen der KBV!

6.2 Dachaufbauten und -einschnitte (§ 64 KBV, Anhang VII)

Die **Gestaltung der Dächer** ist etwas, das einem sofort in die Augen springt. Sie kann einen grossen Einfluss haben auf ein ganzes Ortsbild.

Aus diesem Grund schreibt die KBV auch vor, dass Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nur bewilligt werden dürfen, wenn sie architektonisch befriedigen und der **Ortsbild- und Denkmalschutz** nicht dagegen sprechen.

Für Räume über dem ersten Dachgeschoss sind - natürlich neben der giebelseitigen Belichtung - nur noch Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten (also z.B. Lukarnen) und Dacheinschnitte sind dort verboten.

Die Fläche von allen Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern zusammen gerechnet darf **1/7 der Dachfläche** nicht überschreiten.

7. Ausnahmen (§ 67 KBV)

Unter bestimmten Voraussetzungen können die Baubehörden von den materiellen Vorschriften der Kantonalen Bauverordnung abweichen. Die Rede ist von Gesuchen um **Ausnahmebewilligungen**.

Der Gesetzgeber erlässt Vorschriften, die auf den **Normalfall** zugeschnitten sind. Es ist nicht möglich, zum Voraus alle Besonderheiten von zukünftigen tatsächlichen Verhältnissen zu regeln. Mit einer Ausnahmebewilligung werden im Einzelfall **unverhältnismässige Härten** und offensichtliche Unzweckmässigkeiten vermieden. Sie ist dann berechtigt, wenn gerade die Anwendung der gesetzlichen Regel zu einem **Ergebnis** führt, das der Gesetzgeber **nie gewollt** hätte, wenn er sich einer solchen Situation bewusst gewesen wäre.

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist nur zulässig, wenn **ausserordentliche Verhältnisse** vorliegen. Es muss sich eben - wie es der Name ja sagt - um eine Ausnahme handeln. Das Instrument der Ausnahmebewilligung darf also **nicht** eingesetzt werden, um **generelle Gründe** zu berücksichtigen, welche sich praktisch immer anführen liessen. Auf diesem Wege würde nämlich die gesetzliche Bestimmung selbst abgeändert. Dies darf nur der **Gesetzgeber** tun.

Es müssen **objektive Besonderheiten** des Falles vorliegen. Diese können das Grundstück betreffen (wie die Lage, Form, Topographie), das Bauvorhaben (z.B. technische Besonderheit) oder die Bauherrschaft (etwa eine körperliche Behinderung). Subjektive Wünsche nach einer Ideallösung oder einer wirtschaftlichen Besserstellung sind in diesem Zusammenhang unbeachtlich.

Weiter darf die Ausnahmebewilligung natürlich nicht selbst **öffentliche** oder schützenswerte **private Interessen** verletzen.

Es ist nicht Aufgabe der Baubehörden zu **begründen**, weshalb eine Ausnahmebewilligung erteilt werden soll. Wer von den materiellen Bauvorschriften abweichen will, muss das Gesuch ausdrücklich als **Gesuch für eine Ausnahmebewilligung** bezeichnen und die entsprechenden Gründe dafür angeben. Die Baubehörde hat dann zu prüfen, ob die angeführten Gründe stichhaltig sind.

Wichtig ist, dass bei der **Publikation** explizit darauf hingewiesen wird, dass es sich auch um ein Gesuch für eine Ausnahmebewilligung handelt. Damit wird sichergestellt, dass das **rechtliche Gehör Dritter** gewahrt wird, welche durch die Ausnahmebewilligung betroffen sein könnten.

Nochmals: Eine Ausnahmebewilligung muss die **Ausnahme** bleiben!

In der Praxis ist es so, dass die strengen Voraussetzungen nur selten vorliegen.

Ich empfehle Ihnen, vom Instrument der Ausnahmebewilligung nur äusserst zurückhaltend Gebrauch zu machen!

Ästhetik im Baurecht

Markus Schmid, Amt für Raumplanung

1. Einleitung ins Thema

Was haben Ästhetik und Baurecht miteinander zu tun? Hier die „Schönheit“ und das ästhetische Empfinden, dort Paragraphen und Massvorschriften? Der Zusammenhang ist grösser als Sie denken! Vieles im materiellen Baurecht hat auch eine gestalterische Komponente. So sorgen etwa der Gebäudeabstand, die Geschosshöhe oder die Ausnutzungsziffer dafür, dass Neues nicht zu nahe an Bestehendes zu stehen kommt und sich bezüglich Dimensionierung und Volumetrie ins Quartier integriert. Das Baurecht bezweckt ausdrücklich architektonisch gute Lösungen und eine hohe Siedlungsqualität, welche sich der baulichen und landschaftlichen Umgebung anpassen: Es gilt das Gebot der Integration.

§ 1 PBG: Zweck

¹ Das Gesetz erstrebt eine zweckmässige, haushälterische Nutzung des Bodens und **eine geordnete Besiedlung des Kantonsgebietes**. Es sorgt für die Erhaltung des Kulturlandes und für eine nachhaltige Entwicklung des Kantons, der Regionen und Ortschaften.

² Es regelt die Ausführung und den Unterhalt von Bauten **möglichst einheitlich und übersichtlich** und sorgt namentlich dafür, dass die Bauten hinsichtlich Gesundheit und Sicherheit den jeweiligen sozialen, technischen und ökologischen Anforderungen entsprechen **und eine hohe Siedlungsqualität gewährleisten**.

³ **Es schützt Ortschaften, Landschaften und Kulturdenkmäler vor Beeinträchtigung** und sorgt für den Schutz der Grundlagen von Natur und Leben.

Wir bewegen uns tagtäglich in unserer gebauten Umwelt. Eine positive Wahrnehmung beeinflusst unser Wohlbefinden und die Identifikation mit unserem Wohnort. Gut gestaltete Siedlungsräume sind ein Stück Lebensqualität.

Gerade in der Schweiz, wo wir im Vergleich zu andern Ländern relativ nahe beieinander leben, sind durch das, was der eine macht, immer auch andere betroffen. Nachbarn blicken „zwangsläufig“ länger auf das Äussere eines Hauses als die darin Wohnenden selber. So ist gute Gestaltung nicht einfach Privatsache oder „nice to have“, also eine schöne Beigabe, sondern ein öffentliches Interesse und ein zentrales Element im Baubewilligungsverfahren, mit dem sich die örtliche Baubehörde auseinanderzusetzen hat.

Architektonische Qualität ist nicht einfach mess- und überprüfbar wie etwa eine Gebäudehöhe. „Schönheit ist Geschmackssache“ oder „Nimm meine Augen und schau“ sind häufige Aussagen (oft werden damit allerdings ästhetisch wenig überzeugende Lösungen begründet). Gute Gestaltung ist nicht beliebig oder austauschbar. Es gibt durchaus objektive Kriterien für die Beurteilung der Ästhetik (nach Duden ist Ästhetik übrigens „die Wissenschaft von den Gesetzen der Kunst, besonders vom Schönen“). Es geht auch nicht darum, ob etwas dem Ortsbildschutzverantwortlichen gefällt oder ob er damit leben kann, vielmehr sollen sich unsere Siedlungen zum Positiven entwickeln, ein Gesicht bekommen und attraktiv und lebenswert bleiben.

§ 119 Abs. 3 PBG: Grundsatz Natur- und Heimatschutz

Die Massnahmen des Heimatschutzes umfassen namentlich **den Schutz von Landschafts-, Orts- und Strassenbildern, von zeitgenössischen und geschichtlich wertvollen Bauten, Bauteilen und Aussenräumen**, von Natur- und Kulturdenkmälern und von Aussichtspunkten und historischen Stätten. **Dabei ist auf eine angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität Rücksicht zu nehmen.**

Das Thema „Siedlungsqualität“ betrifft sowohl den sorgfältigen Umgang mit historischen Ortsbildern und Einzelbauten (Ortsbildschutz) als auch die zeitgemässe Gestaltung moderner Elemente und neuer Quartiere.



Nunningen: Siedlungsgestaltung umfasst sowohl den Ortskern als auch die jüngeren Quartiere und den Siedlungsrand.

Ein Neubau im Ortskern, Öffnungen im Dach zur Belichtung des Dachraums oder ein neues Wohnquartier können sensibel auf die Umgebung eingehen, gut gestaltet sein und die Siedlung weiterentwickeln – oder aber gestalterisch unbeholfen und schwerfällig in Erscheinung treten und die Situation beeinträchtigen. Oft geht es also nicht darum, ob etwas realisiert wird oder nicht, sondern wie es ausgeführt wird.

2. Öffnungen im Dach

Die Dachlandschaft prägt Ortsbilder und Quartiere in besonderem Masse. Die Nutzung der oft grossen Dachvolumen ist raumplanerisch an sich sinnvoll, kann so doch Wohnraum geschaffen werden, ohne dass das Siedlungsgebiet ausgedehnt werden muss. Die dafür nötigen Belichtungsmassnahmen sind aber oft auf den ersten Blick sichtbar und können die äussere Erscheinung einer Baute und damit das Ortsbild als Ganzes massgeblich verändern. Die kantonale Bauverordnung widmet den Öffnungen im Dach daher einen eigenen Paragraphen: § 64 KBV.

Grundidee ist, den Dachausbau ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Ausnutzungsziffer nur soweit zuzulassen, wie für die Belichtung eine gestalterisch befriedigende Lösung möglich ist. Der Kniestock darf dabei nicht höher als 80 cm sein.

§ 64 Abs. 1 KBV

Die Baubehörde darf Dachaufbauten (wie Lukarnen, Liftaufbauten), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nur bewilligen, wenn sie architektonisch befriedigen und keine Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes dagegen sprechen. Räume über dem ersten Dachgeschoss sollen möglichst giebelseitig belichtet werden. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte über dem ersten Dachgeschoss sind verboten.

Diese hohen Hürden müssen kumulativ erfüllt sein:

- Öffnungen im Dach müssen architektonisch befriedigen.
- Sie dürfen dem Ortsbild- oder Denkmalschutz nicht widersprechen.
- Räume über dem ersten Dachgeschoss sind primär giebelseitig zu belichten.
- Über dem ersten Dachgeschoss sind nur Öffnungen in der Dachfläche (Dachflächenfenster) gestattet.

Ist in den folgenden Beispielen diesen Aspekten wohl genügend Beachtung geschenkt worden?



Deitingen und Breitenbach: Sind das architektonisch überzeugende Lösungen?

Der Verordnungstext zählt drei Arten von Öffnungen im Dach auf: Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster.

Dachaufbauten



Liestal: Gutes Beispiel eines feingliedrigen, schlank konstruierten Dachaufbaus

Büren: Schwerfällig und unvorteilhaft wirkende Lösung, die das Ortsbild beeinträchtigt.

Dachaufbauten sind Elemente, die als Lukarnen oder Gauben über das Profil des Daches vorstehen. Sie sollen primär die Belichtung gewährleisten und nicht das nutzbare Dachvolumen vergrößern. Trotz erhöhter Anforderungen an die Wärmedämmung sollen schlank konstruierte Lösungen gewählt werden. Es gibt gute Beispiele mit traditionellen Lukarnen, die sich wie selbstverständlich in die Dachlandschaft einfügen.



Beinwil: Was fällt hier auf? Die Giebellukarnen wurden erst vor rund 20 Jahren eingebaut, sehen aber so aus, als hätten sie schon immer dazugehört.

Oft ergeben sich mit neuzeitlich gestalteten Dachaufbauten gute Lösungen, weil mehr von der Ziegelfläche des Hauptdaches bleibt als etwa mit einer Schleppegaupe.



Rodersdorf und Witterswil: Sehr schlank konstruierte Lösungen. Die grossen Ziegelflächen behalten ihren Stellenwert im Ortsbild.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind in die Dachfläche eingelassene Balkone oder Terrassen, welche meist auch zur Belichtung der dahinterliegenden Dachräume dienen. In vielen kommunalen Zonenreglementen sind in Ortsbildschutzzonen Dacheinschnitte mindestens auf der Strassenseite der Gebäude ausgeschlossen, da Dacheinschnitte an sich der Funktion des Daches widersprechen: Das Dach soll als Hut das Gebäude vor Witterungseinflüssen schützen und daher nicht durchlöchert sein. Es gibt aber durchaus zurückhaltende Lösungen, die sich recht gut integrieren und eine gute Belichtung ermöglichen.



Oberbuchsiten: Moderate Lösung eines Dacheinschnittes.

Breitenbach: Übergrosse Dacheinschnitte, die den Dacheindruck als Ganzes in Frage stellen.

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind in der Dachschräge liegende Verglasungen, die durch ihren optimalen Lichteinfall viel Licht in die Dachräume bringen. Es gibt die konventionellen Velux-Öffnungen in normierten Grössen und grössere Oblichtverglasungen. Dachflächenfenster haben den Vorteil, dass sie durch ihre Lage in der Flucht der Dachschräge den Charakter des Daches – etwa denjenigen eines markanten Walmdaches – in der Regel wesentlich weniger stark verändern als Dachaufbauten. Konventionelle Dachflächenfenster sollen regelmässig, d.h. in gleicher Grösse, in gleicher Höhenlage und mit gleichmässigen (allenfalls auch gruppierten) Abständen angeordnet werden. Zudem sollen sie hochrechteckige Proportionen aufweisen und in Ortskernen das Format 78/118 cm in der Regel nicht überschreiten.



Seeberg: Auch ausserhalb des Ortskerns sind – wie im vorliegenden Beispiel – gute Lösungen erwünscht.

Maximal 1/7 der Dachfläche

§ 64 Abs. 2 KBV

Die Fläche der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf, im Aufriss gemessen, nicht mehr als 1/7 der Dachfläche betragen.

Die Fläche von Öffnungen im Dach darf nicht grösser sein als 1/7 der zugehörigen Dachfläche. Die Art der Berechnung wird im Anhang VII KBV mit einer Skizze näher erläutert.



Luterbach: Bis zum Brand vor einigen Jahren bildete das „Rössli“ ein markantes Bauvolumen, welches den Dorfplatz gegen Norden abschloss (Bild links). Der Ersatzbau (Bild rechts) ist weder Fisch noch Vogel, weder zeitgemäss noch traditionell, sondern eine seltsame Mischung. Eine verpasste Chance für eine attraktive Weiterentwicklung des Dorfkerns. Und: Auch die Grenze von einem Siebtel der Dachfläche ist nicht eingehalten.

Diese Regel ist den meisten bekannt, die folgende jedoch viel weniger:

Maximal 1/10 der Bodenfläche

§ 64 Abs. 3 KBV

Die Flächen der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen bei Bauten in Ortsbildschutzzonen in der Regel die Mindestmasse nach § 57 Absatz 2 litera b) KBV nicht übersteigen.

In Ortsbildschutzzonen sollen Belichtungsflächen so gross sein, wie es die Wohnhygiene erfordert, aber nicht wesentlich grösser. Wieviel ist denn nötig?

§ 57 Abs. 2 KBV: Schutz der Gesundheit

Wohn- und Schlafräume sowie Räume, in welchen regelmässig gearbeitet wird, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

b) sie müssen Fenster aufweisen, die zum Öffnen eingerichtet sind und unmittelbar ins Freie führen. **Die lichte Fensterfläche muss mindestens 1/10, bei Dachkammern mindestens 1/12 der Bodenfläche ausmachen;** auf jeden Fall muss sie mindestens 0.60 m² betragen. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn eine genügende Belüftung und Belichtung gewährleistet ist.

Die Belichtungsfläche soll in Ortskernen also in der Regel 1/10 der Bodenfläche (bei Räumen von untergeordneter Bedeutung 1/12) betragen. Massgebend ist die Bodenfläche ab einer Raumhöhe von 1.00 m. Da Dachöffnungen aus gestalterischen Gründen nicht ungleich gross sein sollen, bestimmt in der Regel der grösste Raum die nötige Fenstergrösse. Beispiel: Bei drei Dachräumen mit 10, 12 und 16 m² Bodenfläche ergeben sich, wenn diese Räume mit je einer Lukarne oder einem Dachflächenfenster belichtet werden, drei Öffnungen von je 1.6 m² Fensterfläche. Vielleicht kann das grösste Zimmer aber giebelseitig angeordnet und zusätzlich von dieser Seite belichtet werden, sodass die Aufbauten auf 1.2 m² Fensterfläche reduziert werden können.

Die Regelung Minimum = Maximum führt bei Räumen im Dach meistens doch zu guten Belichtungssituationen, da die so weit oben liegenden Fenster nicht durch Nachbarbauten oder Bäume beschattet sind. Zudem geben Dachflächenfenster bis zu 2.5 Mal mehr Licht als eine stehende Fensterfläche gleicher Grösse.

Ein Hinweis noch zu den Auflagen der Gebäudeversicherung



Oensingen: Diese Sanierung ist alles andere als gelungen. Störend treten auch die von der SGV verlangten Abstieghilfen vor dem Dachaufbau in Erscheinung.

Für die ästhetische Erscheinung von Öffnungen im Dach spielen auch die Auflagen der Gebäudeversicherung (SGV) eine wichtige Rolle. Nebst dem normalen Zugang zu einem Wohn- oder Schlafräum ist für den Brandfall eine Rettungsmöglichkeit, also ein zusätzlicher Ausgang als Fluchtweg nötig. Wenn dies nicht durch eine geeignete interne Organisation erreicht werden kann, braucht es dazu in der Regel eine Öffnung von mindestens 70 x 100 cm bzw. bei Dachfenstern das Format 78/118 cm, eine maximale Brüstungshöhe von 1.20 m und auf dem Dach eine Abstiegsvorrichtung bis zur Traufe (z.B. mit Schneefangrohren). Solche Einrichtungen sind nichts Schönes und können dazu führen, dass die Grundvoraussetzung für Dachöffnungen, nämlich dass die Lösung architektonisch befriedigen muss und dem Ortsbild- oder Denkmalschutz nicht widersprechen darf, nicht mehr erfüllt ist.

3. Nutzung der Sonnenenergie

Wenn wir schon beim Dach sind: Einige Worte noch zur Nutzung der Sonnenenergie, deren Anlagen ja meist auf dem Dach angeordnet werden. Es ist unbestritten, dass in der aktuellen Diskussion um Klimaerwärmung und Energiesparen die Nutzung erneuerbarer Energien weit oben auf der Prioritätenliste steht. Auch wenn sie noch nicht wirtschaftlich ist, macht die Nutzung der – nach unseren Massstäben unerschöpflichen – Sonnenenergie grundsätzlich Sinn.



Nuglar: Regellos montierte Sonnenkollektoren und Fotovoltaiketelemente beeinträchtigen die äussere Erscheinung einer Baute.

Sonnenkollektoren und Solarpaneele verändern aber die äussere Erscheinung einer Baute und können schützenswerte Orts- und Landschaftsbilder oder Baudenkmäler, deren Dachflächen ein wichtiger Stellenwert zukommt, beeinträchtigen. Bei der Planung und Bewilligung von Solaranlagen in sensiblen Gebieten gilt es, auf eine gute Gesamt-erscheinung zu achten. Bei einigen Gebäuden oder Dorfansichten sind aus gestalterischen Gründen keine Solarpaneele vertretbar.

Art. 18a RPG

In Bau- und Landwirtschaftszonen sind sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.

Letztlich treffen hier zwei öffentliche Interessen aufeinander, jenes des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes und jenes der Produktion von CO₂-neutraler erneuerbarer Energie. In erster Linie geht es darum, die beiden Anliegen aufeinander abzustimmen und wenn möglich unter einen Hut zu bringen. Wenn das nicht geht, braucht es eine Interessenabwägung.

Nach § 64 Abs. 4 KBV gilt für Sonnenkollektoren die Grössenbeschränkung von 1/7 der Dachfläche nicht. In verschiedenen kommunalen Zonenreglementen ist festgehalten, dass Sonnenkollektoren das Ortsbild nicht beeinträchtigen dürfen.

Es sind zwei Systeme von Solaranlagen zu unterscheiden: Die Produktion von Warmwasser und die Erzeugung von Strom.

Thermische Solaranlagen



Nennigkofen und Hessigkofen: Die Kollektoren sind in einem Band parallel zum First angeordnet und integrieren sich gut in die Situation.

Thermische Solaranlagen, also Anlagen zur Warmwasseraufbereitung und allenfalls Heizungsunterstützung, sind in der Regel gestalterisch weniger problematisch, da es dabei meist um eine im Verhältnis zum ganzen Dach kleinere Fläche geht. Aber auch hier gibt es heikle Situationen, etwa auf exponierten und gut einsehbaren Dachflächen. Die Sonnenkollektoren sollen in ästhetisch empfindlicheren Gebieten grundsätzlich in die Dachfläche eingebaut und nicht aufgesetzt werden, damit sie ähnlich wie Dachflächenfenster nicht vorstehen. Bei der Planung soll darauf geachtet werden, dass die Kollektoren in ruhigen, rechteckigen Flächen angeordnet werden. Die Kollektorfläche soll das Dach nicht stark zerschneiden, damit grosszügige Ziegelflächen erhalten bleiben und das Dach als Einheit erlebbar bleibt. Gute Erfahrungen haben wir mit der Anordnung in horizontalen Streifen mit etwas Abstand parallel zum First gemacht.

Schwieriger ist es, wenn auf dem Dach bereits Lukarnen oder Dachflächenfenster vorhanden sind, die zusammen mit Sonnenkollektoren die Dachfläche überladen können.



Mühledorf: Im Gerschild Kombination von Kollektorfläche (4 Elemente) und Belichtungsfläche (rechtes Element). In der Gesamtansicht bleibt die Identität der Baute gewahrt.

Fotovoltaikanlagen

Für die Produktion von Solarstrom werden grössere Flächen oder ganze Dachflächen benötigt. Dies kann die Eigenart und Ausstrahlung einer eindrücklichen Dachlandschaft mit prägenden Ziegeldächern oder eines markanten Einzelgebäudes zu stark beeinträchtigen. Verschiedene Anlagen vor allem auf landwirtschaftlichen Zweckbauten sind schon bewilligt, aber wegen ungenügender Geldmittel der kostendeckenden Einspeisevergütung KEV noch nicht ausgeführt worden. Im Gegensatz zur Warmwasseraufbereitung ist die Stromgewinnung mit der Sonne nicht ortsgebunden: Solarstrom kann auch auf weniger exponierten Dachflächen (etwa auf Industriehallen oder neuen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden) erzeugt und über das Stromnetz zum gestalterisch

empfindlichen Gebäude geleitet werden. Dieser Aspekt ist in der Interessenabwägung mitzubedenken.



*Kammersrohr: Fotovoltaikanlage auf einer landwirtschaftlichen Remise.
Beispiel aus dem Kanton St. Gallen, das für sich spricht.*

4. Aussenraumgestaltung

Sowohl im historischen Kontext als auch in neuen Quartieren spielen die Umgebungs- und die Strassenraumgestaltung für die Erscheinung und die Qualität der Siedlung eine zentrale Rolle.

§ 63 Abs. 1 KBV

*Bauten und **Aussenräume wie Strassen, Plätze und Freiflächen haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.***

Der Verkehr hat unsere Strassenräume in den letzten Jahrzehnten stark – zu stark – geprägt. Der Strassenraum ist aber viel mehr: Er ist Begegnungsraum und das Gesicht eines Ortes.

Neubaugebiete

Neue Wohngebiete, aber auch Gewerbe- und Industriequartiere bekommen mit bewussten Gestaltungsmassnahmen im Aussenraum eine eigene Identität.



Subingen: Typisches Wohnquartier mit chaotischem Baustilmix – und ein Ansatz zur Qualitätsförderung mit einem gestalteten Strassenraum.



Rüti b. Büren: Gestalterische Aufwertung des Siedlungsrandes und Integration einer Fabrikhalle mit einer Reihe von Bäumen.



Oberbuchsiten: Ist diese Ortseinfahrt eine Visitenkarte für das Dorf?



Stüsslingen: Hostett am Dorfeingang zwischen der Kantonsstrasse und der alten Friedhofkirche von 1629 – und der Vorschlag des Planers für ein neues EFH-Quartier, welches allein schon durch die „wilde“ Stellung der Baukörper der exponierten Situation nicht gerecht wird.

Gewachsene Strukturen

In historischen Ortskernen und Ensembles gilt es, das Ortsbild und die gewachsenen Strukturen mit Vorgärten, Vorplätzen, rückwärtigen Hostettflächen und markanten Einzelbäumen zu erhalten. Dazu gehört auch die über Jahrhunderte entstandene charakteristische Stellung der Bauten.



Oensingen: Ausgeräumter Strassenraum ohne Qualitäten. Wem ist es hier als Fussgänger noch wohl?



Aetingen: Schönes Beispiel eines Strassenraums mit einem einfachen Strassenausbau ohne viel Schnick-Schnack. Die Gärten und Vorplätze sind in ihrer ursprünglichen Art erhalten. Ein besonderes Merkmal ist die charakteristische Stellung der Bauten zur Strasse.



Hüniken: Trostlose Umgebungsgestaltung. Weder hohe Blocksteinmauern noch Kiesflächen statt grünen Gartenflächen passen ins Ortsbild.



Schönenwerd: Mit der Sanierung der gepflasterten Streifen entlang der Quartierstrasse ist es gelungen, dem alten Bally-Arbeiterquartier trotz der stark veränderten Häuser wieder einen Zusammenhalt zu geben.

Terrainveränderungen

§ 63 Abs. 3 KBV

Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Aufschüttungen dürfen das gewachsene Terrain in der Ebene nicht mehr als 1.2 m und am Hang nicht mehr als 1.5 m überragen.

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sogenannte Feldherrenhügel, d.h. das Schaffen von grossen, ebenen Flächen um das Haus mit entsprechend steilen und oft schlecht gestalteten Böschungen zur Parzellengrenze hin, ergeben keine attraktiven Aussenräume.



Lommiswil: Gemäss den Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan „Chatzenackerstrasse“ eine ortsbaulich und architektonisch gute Gesamtüberbauung sowie eine ortsbildtypische Freiraumgestaltung im Sinne einer Hostett. Unter einer Hostett ist ein Obstgarten, also eine Wiese mit Hochstammobstbäumen zu verstehen, bei der Terrainveränderungen geringfügig bleiben und mit sanften Übergängen ausgebildet sind. Und nun: Erst drei Häuser sind realisiert, aber von einer architektonisch guten Gesamtüberbauung keine Spur. Abgesehen davon, dass das Gebäude vorne links baurechtlich 3-geschossig ist, bilden die Gebäude keine bauliche Einheit. Auf der rechtlichen Schiene läuft eine Diskussion, ob die Kirschlorbeerhecke über einer Mauer mit Löffelsteinen beim hintersten (gelben) Haus mit der Idee einer Hostett vereinbar ist. Quintessenz: Das Ganze ist zu einem konventionellen Wohnquartier geworden, und der gestalterische Ansatz droht zu scheitern. In den Sonderbauvorschriften wären wohl präzisere Vorgaben nötig gewesen, um das zu erreichen, was beabsichtigt war.

5. Architektonische Qualität von Um- und Neubauten

§ 63 KBV

¹ **Bauten** und Aussenräume wie Strassen, Plätze und Freiflächen **haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.**

² **Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern.**

Das gleiche wie für die Aussenräume gilt auch für Gebäude: Eingliederung in die bestehenden Strukturen und Berücksichtigung von zeitgemässen Lösungen. Zudem soll die architektonische Gestaltung ansprechend sein, und das Neue soll die Qualität der Siedlung stärken und nicht schwächen.

In verschiedenen kommunalen Zonenreglementen steht zur Bauweise im Ortskern sinngemäss Folgendes: *Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.*

Qualitätssicherung



Rodersdorf: Die Gebäudestruktur ist trotz dem Ausbau des früheren Oekonomieteils ablesbar geblieben.

Gesetze und Verordnungen garantieren nicht automatisch gute Lösungen, können aber zu solchen beitragen. Für die Projektierung und Ausführung braucht es gute Fachleute und versierte Architekten.

Der Qualitätssicherung soll über den Ortskern hinaus besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Innerhalb der Bauzone ist die Beurteilung der Gestaltung Sache der Baukommission. Für Beratungen in der Ortsbildschutzzone und bei wertvollen Kulturobjekten steht die Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung zur Verfügung. Bei geschützten Bauten braucht es die Zustimmung der Denkmalpflege. Für grössere Vorhaben gibt es zudem die Instrumente des Gestaltungsplans und des Wettbewerbs.

Gestaltungspläne

§ 44 PBG: Gestaltungspläne

Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

Gestaltungspläne bezwecken architektonisch gute Lösungen, welche sich gebührend in die Umgebung einfügen. Sie erlauben auf die Situation abgestimmte „massgeschneiderte“ Lösungen und eine erweiterte Mitsprache der Gemeindebehörde.



Hofstetten: Die alte Mühle in Flüh steht unter Denkmalschutz. Der im Zusammenhang mit einer Umzonung stehende Gestaltungsplan ermöglicht jetzt Neubauten in geeigneter Anordnung und Gestaltung, ohne dass das Ensemble als Ganzes beeinträchtigt wird.

Wettbewerbe



Balsthal: Zeitgemässe Architektur, gut in die Situation integriertes Volumen, Spannung zwischen Alt und Neu.

Bei anspruchsvolleren Planungen oder grösseren Bauvorhaben sind Architektur- und Planungswettbewerbe oder Studienaufträge ein gutes Arbeitsinstrument. Sie verursachen zwar einen gewissen Aufwand, spornen aber die teilnehmenden Büros durch die Konkurrenzsituation zu guten Vorschlägen an, ermöglichen die Diskussion unterschiedlicher Lösungsansätze und führen in der Regel zu überdurchschnittlich gestalteten Bauten und städtebaulichen Entwicklungskonzepten.

Nutzung

Auf die Nutzung von Bauten hat das Baurecht nur soweit einen Einfluss, als sie den Zonenvorschriften entsprechen muss. Immer wieder ist festzustellen, wie wichtig gewisse halböffentliche oder öffentliche Nutzungen für die Attraktivität eines Quartiers oder eines Dorfes sind, z.B. Restaurants oder Dorfläden.



Tscheppach: Wieviele Dörfer gibt es, denen im Laufe der Zeit mit dem Restaurant oder dem Gasthof ein Stück Leben verloren gegangen ist? Dasselbe drohte sich auch in Tscheppach abzuspielen. Der Eigentümer wollte den herrschaftlichen Gasthof, dem von seiner Präsenz und seiner Stellung im Ortsbild her eine öffentliche Funktion zukommt, in Wohnungen umnutzen. Dank einem bestehenden Gestaltungsplan, welcher für eine Nutzungsänderung eine Änderung des Gestaltungsplanes bedingt hätte, ist es der Gemeinde mit vereinten Kräften gelungen, den Gasthof zu übernehmen und in seiner alten Funktion neu aufleben zu lassen.



Hochwald: Dank der Initiative der Gemeinde konnte mit einem Architekturwettbewerb (Studienaufträge) eine sehr gut in die Dorfstruktur integrierte Lösung für ein Dorfzentrum mit Gemeindeverwaltung, Dorfladen, einem kleinen Café, Alterswohnungen und dem Werkhof der Gemeinde gefunden werden. Der Neubau übernimmt weitgehend das Volumen des ursprünglichen Bauernhauses. Die Belichtung der Gemeindeverwaltung im Dachgeschoss ist mit der Verglasung des Kniestockbereichs und mit Öffnungen in der rückwärtigen Dachfläche gut und zurückhaltend gelungen, sodass die charakteristische Abfolge der Bauvolumen im Ortskern gewahrt ist.



Kriegstetten: Dank guten Verhandlungen der Gemeinde ist der neue Coop im Ortskern realisiert worden, was die Funktion des Dorfzentrums und seine Attraktivität steigert.

Beurteilung von Um- und Neubauvorhaben

Bei der Beurteilung von Um- und Neubauvorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geht es darum, die verschiedenen direkt oder indirekt im Zusammenhang mit der Ästhetik stehenden Aspekte mitzubedenken.



Büren: Den klobigen Dachaufbau haben wir schon gesehen. Auch die Farbigkeit der Fassaden ist viel zu aufdringlich, sodass das Gebäude aus der Reihe tanzt.



Horriwil: Die Bauherrschaft hat sich Mühe gegeben, den ursprünglichen Charakter ihrer Liegenschaft sehr schön zu erhalten.



Lütterswil: Dieser Anbau in der Ortsbildschutzzone wirkt wie die Faust aufs Auge.



*Aetingen: Neben dem schützenswerten Bauernhaus mit seinem markanten steilen Walm-
dach am Dorfeingang von Aetingen sollte ein Neubau realisiert werden. Der Planer fou-
tierte sich sowohl um die baurechtlichen Rahmenbedingungen als auch um die Anfor-
derungen an die Integration des Neubaus ins Ortsbild. Er wollte dem Altbau einen lieblos
gestalteten, aufdringlich wirkenden Walmdachbau mit vorgelagertem Podest und
Schwimmbad-Überdeckung vor die Nase setzen. Gescheitert ist das Bauvorhaben im Bau-
bewilligungsverfahren primär an den „harten“ Faktoren, nämlich dem unterschrittenen
Gebäudeabstand und der nicht eingehaltenen Geschosszahl. Problematisch war aber ins-
besondere die „weichere“ Ästhetik, nämlich der gestalterische Ansatz, mit einem plump
gestalteten „Nachmachen“ des qualitätvollen Alten eine vermeintliche Integration errei-
chen zu wollen, ohne zu merken, dass damit das Gegenteil erreicht und die Situation als
Ganzes in Mitleidenschaft gezogen wird.*



*Messen: Vor Jahrzehnten sind im früheren Oekonomieteil (rechte Haushälfte) des Gastho-
fes ein Saal und darüber Zimmer eingebaut worden. Die Riegelfassade des Kopfteils wurde
einfach weitergezogen, wodurch die ursprüngliche Qualität des Fassadenbildes abflachte.
Im Zusammenhang mit einer Attraktivierung des Saalbereichs erfolgte eine Verglasung der
Fassade in zeitgemässer Art. Es hat sich gelohnt. Die Situation ist auf gelungene Art auf-
gewertet worden, und die Fassadengliederung ist wieder klarer ablesbar.*

Die Grundzüge des Erschliessungs- und des Erschliessungsbeitragsrechts

Thomas Wiggli, lic. iur., Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement

Für die Erteilung einer Baubewilligung müssen viele Voraussetzungen erfüllt sein. Eine dieser Voraussetzungen findet sich in § 139 PBG: Dieser bestimmt, dass Bauten und bauliche Anlagen nur erstellt werden dürfen, wenn die Erschliessung durchgeführt oder wenigstens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens sichergestellt ist. Mit dieser scheinbar simplen Vorschrift hängen ganz wesentliche Fragen zusammen:

- Ist das Baugrundstück bereits erschlossen? Wenn nein:
- Welche Erschliessungsanlagen müssen gebaut werden? Öffentliche oder private?
- Wie müssen sie gebaut werden?
- Wer baut sie?
- Wann müssen sie gebaut werden?
- Wer bezahlt sie?

Das Erschliessungsrecht wird aufgrund seiner Bedeutung auch als **Schlüssel der Bauzonenplanung** bezeichnet. Im Zusammenhang mit der Erschliessungsplanung hat es eine zentrale Bedeutung. Die Gemeinde hat es bis zu einem gewissen Grad in der Hand, die **bauliche Entwicklung in ihrem Baugebiet zu steuern**. Auf der einen Seite legt die Gemeinde mit dem **Erschliessungsprogramm** fest, wann eine Erschliessungsanlage gebaut werden soll. Auf der anderen Seite darf die Baukommission dort keine Baubewilligung erteilen, wo die Erschliessungsanlagen fehlen oder nicht genügen.

Ich vermittele Ihnen ein paar Grundzüge des Erschliessungs- und Erschliessungsbeitragsrechts. Inhalt des Referats sind aber (gottseidank) nicht etwa detaillierte Berechnungen der Perimeterbeiträge oder die technische Ausgestaltung und Dimensionierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Die Ausführungen betreffen also sowohl Mitglieder von Baukommissionen als auch die Gemeinderäte unter ihnen.

Mein Referat befasst sich mit folgenden Themen:

1. Der Begriff der genügenden Erschliessung.
2. Die Erschliessungspflicht der Gemeinde.
3. Öffentliche oder private Erschliessungsanlagen?
4. Bau der öffentlichen Erschliessungsanlagen.
5. Die Rolle der Baukommission bei Erschliessungsfragen.
6. Die Finanzierung der Erschliessungsanlagen.

1. Genügende Erschliessung

Wie bereits erwähnt, dürfen Bauten und bauliche Anlagen nach § 139 PBG nur erstellt werden, wenn die Erschliessung durchgeführt oder auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens sichergestellt ist. Dies bedeutet für die Baukommission, dass **eine Baubewilligung nur erteilt werden darf, wenn das Land erschlossen ist** (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung; RPG). Welche Erschliessungsanlagen müssen vorhanden sein, damit das Land als erschlossen im Sinne dieser Bestim-

mung gilt? Auf diese Fragen gibt § 28 des PBG Antwort, dessen Formulierung sich weitgehend mit derjenigen von Art. 19 RPG deckt. Nach diesen Normen ist Land erschlossen, wenn **„hinreichende Zu- und Wegfahrten vorhanden sind, die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen bis zum Grundstück oder in dessen unmittelbare Umgebung herangeführt sind und der Anschluss zulässig und ohne besonderen Aufwand möglich ist.“**

Mindestanforderungen, die an eine genügende Erschliessung gestellt werden, sind:

- eine genügende Zu- und Wegfahrt, womit der Anschluss an das Strassennetz sichergestellt werden soll,
- eine Wasserleitung,
- eine Kanalisationsleitung und
- eine Energieleitung (Elektrizitätsleitung).

Spezialfall Zufahrt: Besonderheiten im Einzelfall sind zu berücksichtigen, z.B. die Topographie (50 – 100 m zu Fuss ist zumutbar, Beispiele Dornach). Sie können sich vorstellen, dass dies aber bei den anderen Erschliessungsanlagen aus nachvollziehbaren Gründen nicht gilt.

2. Die Erschliessungspflicht der Gemeinde

Mit dem planerischen Entscheid der Gemeinde, Bauzone zu schaffen, hängt untrennbar die Pflicht zusammen, die Erschliessung der Grundstücke in der Bauzone innerhalb der nächsten 15 Jahre sicherzustellen (§ 101 Abs. 1 PBG). Überdies: „Die Erschliessung hat sich nach den Nutzungsplänen zu richten“ (§ 99 PBG). Die Einwohnergemeinde erstellt und unterhält die öffentlichen Erschliessungsanlagen, insbesondere auch diejenigen, die in den Nutzungsplänen als öffentliche vorgesehen sind (§ 100 Abs. 1 und 2 PBG).

Nach § 39 PBG gehört es zu den Aufgaben der Einwohnergemeinde, die Erschliessung der Baugebiete in Übereinstimmung mit dem Zonenplan zu ordnen. Sie hat Nutzungspläne und Reglemente über die Verkehrsanlagen, die Wasserversorgung, die Abwasserversorgung usw. zu erlassen. Zu den Nutzungsplänen, die hier gemeint sind und von denen im nachfolgenden die Rede sein wird, gehören die einschlägigen Erschliessungspläne, also namentlich der **Strassen- und Baulinienplan**, der **Generelle Entwässerungsplan** oder kurz **GEP** (früher das Generelle Kanalisationsprojekt, GKP, genannt) sowie das **Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP)**. Es ist Sache der örtlichen Planungsbehörde, also des **Gemeinderates**, in den Nutzungsplänen verbindlich festzulegen, wo eine **öffentliche** Strasse durchgeführt werden soll, wie breit sie sein muss, oder wie gross beispielsweise das Kaliber einer (öffentlichen) Kanalisationsleitung sein muss. Der betroffene Grundeigentümer hat – gestützt auf die Pläne, welche einen Enteignungstitel bilden – das Land für Strassen abzutreten und die Leitungen zu dulden. Ist ein betroffener Grundeigentümer mit der Lage oder dem Verlauf der öffentlichen Erschliessungsanlagen nicht einverstanden, so muss er seine Rechte im entsprechenden Nutzungsplanverfahren wahrnehmen. Nachher ist es diesbezüglich für ihn zu spät. Entweder verkauft er das Land, welches für die Erschliessung benötigt wird, oder es wird enteignet. Falls sich die Parteien betreffend der Entschädigung (Landpreis) nicht einigen, wird die kantonale Schätzungskommission im Enteignungsverfahren darüber entscheiden.

3. Öffentliche oder private Erschliessungsanlage?

Die Erschliessungspflicht der Gemeinde geht nicht so weit, dass sie öffentliche Erschliessungsanlagen zu jedem Grundstück und zu jedem Haus planen und bauen müsste. Als **Ergänzung der öffentlichen Erschliessungsanlagen** sieht das PBG in den §§ 103 ff. private Erschliessungsanlagen, wie Zufahrtswege und Hausanschlüsse vor. Diese sind **nach den Weisungen der Baukommission durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten**.

In diesem Zusammenhang weise ich Sie auf eine neue Änderung des PBG hin, welche seit dem 1. Januar 2008 gilt: „Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse dienen einem oder **wenigen** Bauten oder Wohneinheiten“ (§ 103 Abs. 1 PBG). Die Änderung dieses Paragraphen „soll verdeutlichen, dass die Privaterschliessung, insbesondere private Erschliessungsstrassen, **die Ausnahme sein soll**. Sobald **mehrere** Bauten von einer Strasse erschlossen werden, soll die Erschliessung **öffentlich** sein und durch die Gemeinde erfolgen“ (Botschaft PBG). Also, vermehrt als früher gilt: Mehrere Bauten oder Wohneinheiten sind in aller Regel öffentlich zu erschliessen! Diese Norm gilt nicht nur für Strassen, sondern auch für die Anlagen der Wasserversorgung und des Gewässerschutzes.

Die Frage, wie viele Bauten mit der Formulierung „einer oder weniger Bauten oder Wohneinheiten“ zahlenmässig gemeint sind, ist mittels Auslegung zu ermitteln. Aufgrund der gewählten Formulierung und der Absicht des Gesetzgebers, private Erschliessungsanlagen nur noch für eine wirklich kleine Anzahl Bauten zuzulassen, kann davon ausgegangen werden, dass unter „wenigen“ Bauten oder Wohneinheiten in der Regel von **drei, vier Bauten oder Wohneinheiten** auszugehen ist und darüber hinaus eine öffentliche Erschliessung zu wählen ist.

Als Regel gilt: „**Im Zweifel für die öffentliche Erschliessung**“. Wie der Rechtsalltag zeigt, sind mit privaten Erschliessungen meist erhebliche Probleme vorprogrammiert. Unter Umständen ist die fachmännische Ausführung nicht in gleichem Masse garantiert, wie wenn die Gemeinde als Bauherrin auftreten würde. Insbesondere ist mit zahllosen Rechtsstreitigkeiten zwischen den Anstössern über die Finanzierung zu rechnen. Auch Streitigkeiten über den Unterhalt der Zufahrt oder über die Haftung bei Unfällen sind in diesen Fällen fix auf der Traktandenliste der Anstösser.

4. Bau der öffentlichen Erschliessungsanlagen

4.1 Wer hat die öffentlichen Erschliessungsanlagen zu bauen?

Auch auf diese Frage gibt das PBG eine eindeutige Antwort: „**Die Einwohnergemeinde erstellt und unterhält die öffentlichen Erschliessungsanlagen**“, heisst es in § 100 des PBG. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um sogenannt zwingendes kantonales Recht, d.h. es ist **unzulässig**, den Bau von öffentlichen Erschliessungsanlagen den **Privaten** zu überlassen. Andere kantonale Rechte kennen hier eine andere Regelung. Die Gemeinde baut! Diese Vorschrift macht aufgrund der vorhin erwähnten vorprogrammierten Problematik Sinn.

4.2 Wann müssen die öffentlichen Erschliessungsanlagen gebaut werden?

Eine Antwort findet sich in § 101 PBG. Ausgehend von der Tatsache, dass die Gemeinde nicht die gesamte Bauzone, welche Land für einen Bedarf von 15 Jahren umfasst, gleichzeitig erschliessen kann, bestimmt § 101 PBG folgendes:

- Grundsätzlich ist die Bauzone **innert 15 Jahren** zu erschliessen (Abs. 1).
- Der Gemeinderat hat in einem Übersichtsplan zu erzeigen, welche Teile der Bauzone **weitgehend überbaut und erschlossen** sind, welche **baureif** sind und welche **innert 5 Jahren baureif** gemacht werden sollen. Die Grösse des Erschliessungsgebietes - also derjenige Bauzonenteil, welcher innert 5 Jahren baureif gemacht werden soll - muss dabei in einem angemessenen Verhältnis zur Bauzonengrösse stehen (Abs. 2).
- Der Gemeinderat ist verpflichtet, ein 5-jähriges **Erschliessungsprogramm** aufzustellen, das aufzeigt, wie und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung erfolgt (Abs. 3).
- Die Gemeinde ist nach PBG **verpflichtet, die öffentlichen Erschliessungsanlagen** (Verkehrsanlagen, Abwasser- und Wasserleitungen) **auf den im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Zeitpunkt zu erstellen**. Macht sie das nicht, kann sie **auf Beschwerde hin vom Regierungsrat** dazu verhalten werden (§ 101 Abs. 7 PBG). Dem Grundeigentümer steht ein **Erschliessungsanspruch** zu, den er zudem nötigenfalls auch mit **verwaltungsgerichtlicher Klage** vor dem Verwaltungsgericht geltend machen kann (§ 101 Abs. 5 PBG).

Die öffentlichen Erschliessungsanlagen dürfen nur von der Gemeinde als Bauherrin gebaut werden. Die Gemeinde hat beim Bau eine eigentliche **Monopolstellung**, welche auch die Einhaltung des Submissionsrechts gewährleisten soll. Für die betroffenen Grundeigentümer hängt sehr viel vom rechtzeitigen Bau der Erschliessungsanlagen ab. Daraus wird ersichtlich, dass es sich beim **Erschliessungsprogramm**, welches vom Gemeinderat erstellt werden muss, um ein **bedeutendes Instrument** handelt, das fundiert erarbeitet werden muss.

Mit dem Erschliessungsprogramm kann zudem aktiv Siedlungspolitik betrieben werden.

4.3 Wie ist beim Bau von öffentlichen Erschliessungsanlagen vorzugehen?

Grundlage für den Neu- und Ausbau sind wie erwähnt rechtskräftige **Nutzungspläne**. Diese Pläne sind unabdingbare **Voraussetzung** dafür, dass z.B. der **Landerwerb** für eine Strasse sogar gegen den Willen des Grundeigentümers durchgesetzt werden kann (Enteignungstitel) und **Erschliessungsbeiträge** erhoben werden können. Die Nutzungspläne müssen in einem **zweckmässigen Massstab** vorliegen (bei Strassen- und Baulinienplänen in der Regel 1:500 oder 1:1'000) und **rechtskräftig** sein. Die Baukommission hat also aufgrund des konkreten Baugesuches **zu prüfen und zu entscheiden**, ob beim betreffenden Grundstück genügend Erschliessungsanlagen vorhanden sind. Fehlen die genügenden Erschliessungsanlagen oder sogar die Erschliessungspläne, muss die Baubewilligung vorläufig verweigert werden.

In diesem Fall stellt die Baukommission **Antrag an den Gemeinderat**. Dieser erlässt den erforderlichen Nutzungsplan. In der Folge hat der Gemeinderat den **Landerwerb** des für die Erschliessung erforderlichen Landes durchzuführen. Zu beachten gilt: Mit der planerischen Darstellung einer öffentlichen Strasse im Plan ist das Land noch nicht öffentlich, sondern bekundet nur die planerische Absicht, eine öffentliche Erschliessung zu realisieren! Danach erfolgt die Durchführung der Submission. Vom beauftragten Unternehmer wird dann ein **Ausführungs- oder Detailprojekt mit Kostenberechnung**

erstellt. Der Gemeinderat sorgt für die Bereitstellung der nötigen Mittel. Je nach **Finanzkompetenzen** ist frühzeitig (in Übereinstimmung mit dem Erschliessungsprogramm) der notwendige **Kredit** durch die **Gemeindeversammlung** zu beschliessen! Anschliessend folgt das Beitragsverfahren.

5. Die Rolle der Baukommission bei Erschliessungsfragen

Nachfolgend ein möglicher Leitfaden für die Baukommissionen: Geht ein Baugesuch ein, geht die Baukommission hinsichtlich der Erschliessungsfrage am Besten in dieser Reihenfolge vor:

1. Sind die im Nutzungsplan vorgesehenen öffentlichen Erschliessungsanlagen vorhanden? Braucht es nur noch eine Hauszufahrt von der öffentlichen Strasse und Hausanschlüsse für die Leitungen? Falls bei beiden Fragen die Antwort „ja“ lautet, gilt das Baugrundstück als erschlossen. Die Baubewilligung ist zu erteilen.

Falls nein, weiter zu 2.

2. Sind die öffentlichen Erschliessungsanlagen noch nicht gebaut und hätten nach Erschliessungsprogramm der Gemeinde auch noch nicht gebaut werden müssen? Baugesuch ablehnen, es sei denn, der Bauherr leiste für die gesamten Erschliessungskosten den entsprechenden Vorschuss. Vor dem gemäss Erschliessungsprogramm massgebenden Zeitpunkt hat der Bauherr keinen Erschliessungsanspruch zu Lasten der Gemeinde. Falls der Bauherr die Kosten der Erschliessungsanlagen zu bevorschussen hat, kann die Baubewilligung – statt abgelehnt – auch unter der Bedingung erteilt werden, dass mit dem Bau erst nach Vorliegen der unwiderruflichen Bankgarantie begonnen werden darf.

3. In gewissen Fällen kann es sein, dass der Bauherr auf eine private Erschliessung angewiesen wäre, jedoch die notwendigen Dienstbarkeiten vom Nachbarn nicht erhält. Falls feststeht, dass eine **Baulandumlegung** oder eine **Grenzbereinigung nicht möglich** ist und **keine öffentliche** Erschliessungspflicht besteht, kann die Baukommission bei einer bereits bestehenden privaten Erschliessungsanlage die **Mitbenützung verfügen**, soweit sie angezeigt und zumutbar ist (§ 104 PBG). Sie kann aber auch verfügen, dass der Nachbar entsprechende neue Erschliessungsanlagen des Bauherrn (Strässchen, Leitungsverlegung) zu dulden hat (§ 103 Abs. 2 PBG). Die Grundeigentümer haben solche von der Baukommission vorgeschriebenen privaten Erschliessungsanlagen ebenso zu dulden wie öffentliche. Es handelt sich hier also um ein eigentliches „**öffentlich-rechtliches Notwegrecht**“. Mit der Anordnung, ein „öffentlichrechtliches Notwegrecht“ zu dulden, sind gleichzeitig auch die damit verbundenen weiteren Rechte und Pflichten (wie Wegunterhalt, Anmerkung im Grundbuch etc.) zu regeln. Die Belasteten sind zu entschädigen, im Streitfall setzt die kantonale Schätzungskommission die Höhe der Entschädigung fest.

6. Die Finanzierung der Erschliessungsanlagen

6.1 Der Erschliessungsbeitrag

Öffentliche Erschliessungsanlagen dürfen von Gesetzes wegen nicht (allein) über Steuern finanziert werden. Dies geschieht durch Beiträge und Gebühren, bei Verkehrsanlagen nur durch Beiträge. Der Erschliessungsbeitrag ist rechtlich eine Vorzugslast, welche der Eigentümer schuldet, der durch die Erschliessung einen geldwerten Vorteil bzw. einen Mehrwert erhält. Die Erschliessung wertet das Grundstück auf.

Die Beitragspflicht

Die Beitragspflicht wird in einem Beitragsplan festgesetzt. Ein solcher setzt voraus, dass die Erschliessungsanlage im rechtskräftigen Nutzungsplan enthalten ist. Der **Beitragsplan** führt die beitragspflichtigen Grundeigentümer und die voraussichtliche Höhe der einzelnen Beiträge auf. Diesen Beitragsplan muss der Gemeinderat noch vor Baubeginn auflegen. Der Ausgang des Beitragsverfahrens muss aber für den Bau der Erschliessungsanlage nicht abgewartet werden (... „in der Regel vor der Bauausführung“ ...§ 9 Grundeigentümerbeitragsverordnung, GBV; BGS 711.41).

Bei der Prüfung, ob ein bestimmter Eigentümer beitragspflichtig wird, sind folgende 2 Grundsätze zu berücksichtigen:

Grundsatz 1:

Die Eigentümer von Grundstücken, welche durch die **Erstellung** von öffentlichen Erschliessungsanlagen **Mehrwerte oder Sondervorteile** erhalten, haben der Gemeinde dafür angemessene Beiträge zu bezahlen (§ 108 Abs. 1 PBG, § 6 Abs. 1 GBV). Mehrwerte oder Sondervorteile liegen immer dann vor, wenn eine (auch zusätzliche) Erschliessung beispielsweise ab einer neuen Strasse aus topographischen oder aus juristischen Gründen auch wirklich möglich ist. Gibt es beispielsweise einen Höhenunterschied von drei Metern zwischen der Strasse und dem betroffenen Grundstück, kann sicher das Vorliegen eines Sondervorteils und damit die Beitragspflicht verneint werden. Ist es nicht zumutbar, die Erschliessung eines hinterliegenden Grundstücks über das vorderliegende mittels öffentlichem Notwegrecht zu regeln (weil der Eingriff ins Eigentum des Betroffenen beispielsweise viel zu unverhältnismässig wäre), wird ebenfalls keine Beitragspflicht für das hinterliegende Grundstück resultieren. Das an sich nachvollziehbare Argument des Perimeterpflichtigen, dass er bereits über eine Zufahrt verfüge und keine zweite plane, wird ihm alleine aber nie weiterhelfen.

Grundsatz 2 und gleichzeitig Einschränkung von Grundsatz 1:

Für Anlagen der **Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung** können nur dann Erschliessungsbeiträge erhoben werden, wenn es um ein neu zu erschliessendes Baugebiet geht (§ 108 Abs. 2 PBG, § 5 GBV).

Hat ein Betroffener für den Neubau von Wasser- oder Abwasserleitungen seine Beiträge geleistet, oder hat er zwar keine Beiträge geleistet, aber er wohnt in einem mittlerweile erschlossenen Baugebiet, wird er auch durch einen späteren Ausbau oder Ersatz einer bestehenden Wasser- oder Abwasserleitung nicht mehr perimeterpflichtig (eben weil das Baugebiet bereits erschlossen ist!). Bei Strassen ist das anders. Dort kann ausser dem Neubau einer Strasse auch der Strassenausbau (die Erneuerung des Strassenunterbaus, wesentliche Verbesserung einer Verbreiterung einer bestehenden Strasse, erstmaliges Auftragen eines Hartbelages) eine erneute Perimeterpflicht auslösen (§ 7 GBV).

Das Gleiche gilt für die Korrektur einer Strasse (Veränderung der Linienführung, Umgestaltung des Strassenraumes).

Berechnung des Beitrages

Der von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu übernehmende Anteil an die Erschliessungskosten ist auf die einzelnen Grundstücke oder -teile, welche der Beitragsplan umfasst, nach ihrer massgebenden Fläche zu verteilen (§ 10 Abs. 1 GBV).

Wie hoch der **Anteil der Grundeigentümer** und wie hoch der Anteil der Gemeinde an die Erschliessungskosten ist, kann die Gemeinde festlegen. In der **GBV** sind aber **Minimalansätze** festgelegt:

Danach sind für Erschliessungsstrassen und Fusswege von den Grundeigentümern mindestens 80 % der Gesamtkosten zu tragen, bei Sammelstrassen 60 % und bei Hauptverkehrsstrassen 40 % (§ 42 GBV). Der Gemeinderat muss sämtliche bestehenden und projektierten Strassen in einer dieser Kategorien einteilen (Strassenkategorisierungsplan, § 39 GBV).

Die Minimalansätze bei den Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen betragen 70 %, sofern die Gemeinde keinen höheren Ansatz beschliesst (§§ 44 und 48 GBV).

Die **massgebende Fläche** ist in der Regel die Grundstücksfläche. Erschliesst die Anlage Grundstücke verschiedener Zonen, ergibt sich die massgebende Fläche in der Regel aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit der zulässigen Ausnützungsziffer (§ 10 Abs. 2 GBV). Die einbezogene Fläche ist bis zu einer vom Gemeinderat festzulegenden Bautiefe, welche dem Grundstück nach dem Zonenplan üblicherweise entspricht, voll und darüber hinaus mindestens mit der halben erschlossenen Fläche zu berechnen. Die Bautiefe wird in der Wohnzone W2 vermutlich in den allermeisten Gemeinde 30 Meter betragen (§§ 10 und 11 GBV).

Eröffnung des Beitragsplanes und Rechtsmittelwege

Das Verfahren ist in den §§ 11 ff. GBV geregelt. Der Beitragsplan ist vom Gemeinderat während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen und den beitragspflichtigen Grundeigentümern, soweit sie in der Schweiz wohnen, zusammen mit dem voraussichtlichen Betreffnis mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Gegen den Beitragsplan kann während der 30-tägigen Frist beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden, gegen dessen abweisenden Einspracheentscheid innert 10 Tagen Beschwerde bei der kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheid innert der gleichen Frist Beschwerde beim Kantonalen Verwaltungsgericht (§ 17 GBV).

Wenn die Erschliessungsanlagen fertig gebaut sind, teilt der Gemeinderat den Grundeigentümern die Abrechnungssumme und die sich daraus ergebenden definitiven Beiträge mit eingeschriebenem Brief mit. Die definitive Beitragssumme darf den Betrag des voraussichtlichen Betreffnisses nach dem (provisorischen) Beitragsplan um nicht mehr als 20 % übersteigen. Mehrkosten trägt die Gemeinde.

Schliesslich werden die Beiträge mit der Zustellung der **definitiven Beitragsverfügung** fällig. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, für nicht bezahlte Beiträge innerhalb von drei Monaten seit Fälligkeit, ein gesetzliches Grundpfandrecht eintragen zu lassen (§ 24 GBV).

6.2 Die Gebühren im Erschliessungsabgaberecht

Bei den Gebühren für die Benützung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung gibt es Anschluss- und Benützungsgebühren, welche von den Grundeigentümern und Benützern zu zahlen sind. Diese Gebühren dienen zur Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen. Ihre Höhe muss so bemessen sein, dass sich die Anlagen selbst erhalten (§ 28 Abs. 2 GBV). Auch das ist eine neue Änderung des PBG (§ 110 Abs. 3 PBG) bei der erwähnten Teilrevision vom 26. Juni 2007. Früher mussten sich die Anlagen nur weitgehend selbst erhalten, heute jedoch vollständig! Per 1. Januar 2002 wurde bekanntlich die gesetzliche Spezialfinanzierung Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung mit Vornahme von betriebswirtschaftlichen Abschreibungen und Einlagen eingeführt. Anschlussgebühren können auch, ausser für die Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen, für die Finanzierung der nicht durch Perimeterbeiträge gedeckten Erstellungskosten erhoben werden.

Anschlussgebühren

Anschlussgebühren sind ein **Entgelt für den Anschluss an öffentliche Wasserversorgungs- und Gewässerschutzanlagen**. Sie richten sich eben **nicht** nach den Kosten für die **Erstellung (Beiträge!)** und auch **nicht** nach dem **Verbrauch (Benützungsgebühren!)**. Der Eigentümer erbringt eine einmalige Leistung dafür, dass er das Recht erhält, das gesamte gemeindeeigene Netz nach GWP (oder GEP) zu benutzen.

Für den (erstmaligen) Anschluss an die besagten Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde eine einmalige Anschlussgebühr. Diese wird aufgrund der Gesamtversicherungssumme der SGV der angeschlossenen Gebäude berechnet, sofern die Gemeinde nicht eine andere Berechnungsgrundlage beschliesst. Die Ansätze werden von der Gemeinde in einem Reglement festgelegt (z.B. Grundeigentümerbeitragsreglement oder Wasserreglement oder im Anhang zum Abwasserbeseitigungsreglement und wie sie alle heissen). Bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge Neu- oder Umbauten ist eine Nachzahlung zu leisten. Die Gemeinde kann bestimmen, dass bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme um weniger als 5 % keine Anschlussgebühr nachzuzahlen ist. So die kantonale Vorschrift, die gilt, soweit die Gemeinden keine andere Berechnungsgrundlage beschliesst. Den Gemeinden steht es nach § 2 Abs. 1 lit. c) GBV nämlich frei, abweichende Bestimmungen für die Berechnungsgrundlage der Gebühren zu erlassen. Viele Gemeinden, um nicht zu sagen, die allermeisten, haben aufgrund entsprechender Animation durch das Amt für Umwelt (AfU), von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und zur Berechnung der Anschlussgebühren die zonengewichtete Fläche (ZGF) als Grundlage erhoben.

Die ZGF wird in der Regel, wie die massgebende Grundstücksfläche im Beitragsverfahren, durch die Multiplikation der Grundstücksfläche mit der zulässigen Ausnützungsziffer ermittelt. Dann wird pro m² ZGF ein Preis festgelegt. Gestützt darauf kann dann die Anschlussgebühr berechnet werden. Soweit so gut.

Hinter dieser Methode steckte die einerseits einleuchtende Idee, für ein bestimmtes Grundstück einmal für immer eine Anschlussgebühr für die maximal zulässige Ausnützung des Grundstücks zu bezahlen, weil ja die Erschliessungsanlage von Anfang an für diese maximale Nutzung dimensioniert werden muss.

Die Regelung führt in der Praxis aber zu ernststen Problemen, auf die ich hier im Einzelnen nicht eingehen kann. Zu diesem Thema ergingen vom Verwaltungsgericht bereits wegweisende Entscheide, u.a. am 29. August 2005 (Matzendorf) oder am 16. April 2009 (St. Pantaleon). Ich möchte jedoch auf ein bestimmtes Problem hinweisen:

Die Übergangsfrist, während welcher Nachforderungen noch erhoben werden dürfen, ist zu **limitieren**. Wir empfehlen eine **Übergangsfrist von höchstens 5 Jahren** ab Inkraftsetzung des Systemwechsels. Anschliessend ist **nur noch** in denjenigen Fällen eine **Anschlussgebühr** geschuldet, in welchen **auch ohne Übergangsregelung** eine geschuldet wäre.

Ohne Übergangsregelung in den Reglementen ist davon auszugehen, dass ab Inkrafttreten des neuen Reglements (mit ZGF) nur noch für **Grundstücke**, die **neu überbaut** werden (exakt: für die *erstmal*s ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung oder Abwasseranlage erstellt wird), Anschlussgebühren erhoben werden dürfen. Bauvorhaben (Neubauten, An- oder Umbauten) auf **Grundstücken**, die **bereits teilweise überbaut** sind (also bereits angeschlossen sind), haben **keine Nachzahlung** nach Massgabe der neuen ZGF zur Folge. **Ausnahmen:** Bloss bei marginal überbauten Grundstücken mit Anschluss oder bei bereits massgeblich überbauten Grundstücken ohne Anschluss (Scheune) müsste dann eine Anschlussgebühr nach ZGF entrichtet werden.

6.2.2 Benützungsgebühren

Schliesslich noch ganz kurz ein paar Worte zu den Benützungsgebühren. Auch diese dienen der Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Wasserversorgungs- und Wasserbeseitigungsanlagen. Die Benützungsgebühren sind unterteilt in Grundgebühren und in Verbrauchsgebühren. Zur Deckung der Einlagen in die Spezialfinanzierung und der Zinskosten haben die Wasserbezüger jährliche **Grundgebühren** zu bezahlen. Diese wird unabhängig vom Verbrauch festgelegt.

Zur Deckung der jährlichen Betriebskosten wird eine jährliche **Verbrauchsgebühr** je bezogenen m³ Wasser in Rechnung gestellt. Die Verrechnung des Wassers erfolgt nach dem Verbrauch, welcher durch den Wasserzähler festgestellt wird. Diese Gebühr ist verursachergerecht und kann teilweise durch das Verhalten des Verbrauchers beeinflusst werden.

Das Verhältnis von Grundgebühr zur Verbrauchsgebühr sollte etwa in einer Spanne von 30 - 50 % bzw. 70 - 50 % liegen.

Bau- und Justizdepartement

Rötihof

Werkhofstrasse 65

4509 Solothurn

Telefon 032 627 25 43

Telefax 032 627 25 36



MIX

Produktgruppe aus vorbildlicher
Waldwirtschaft und anderen
kontrollierten Herkünften

