

# Baukonferenzen November 2013

**Das Baubewilligungsverfahren**  
**Das materielle Baurecht**  
**Die Ortsplanungsrevision**  
**Die revidierte Kantonale Bauverordnung**  
**Das Umwelt-Baustelleninspektorat /**  
**Die Ausscheidung des Gewässerraums**  
**Bauen im Bereich von Kantonsstrassen**



**Sehr geehrte Damen und Herren**

Es entspricht einer langen Tradition, dass das Bau- und Justizdepartement (BJD) am Anfang einer Legislaturperiode die Mitglieder der Baukommissionen, Bauverwaltungen und Gemeinderäte zu Baukonferenzen einlädt. Im November 2013 nahmen in Grenchen, Olten und Breitenbach insgesamt weit über 500 Interessierte teil.

Unsere Ausbildungskurse beleuchteten regelmässig diverse Aspekte des Bau-, Planungs- und Umweltrechts. Zudem wurde diesmal nicht nur aktuelles Recht behandelt, sondern auch solches, welches je nach Gemeinde erst in ein paar Jahren gelten wird. Die neuen Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung, welche die Ausdehnung und die Lage von Bauten betreffen, gelten nämlich erst mit deren Umsetzung in den nächsten Ortsplanungsrevisionen.

Die Referate der diesjährigen Tagungen finden Sie in diesem Mitteilungsblatt. Sie sollen Ihnen die Arbeit im anspruchsvollen Umfeld von formellen und materiellen Vorschriften erleichtern.

Für Ihren Einsatz im Interesse der Allgemeinheit danke ich Ihnen und wünsche Ihnen bei der Erfüllung Ihrer Aufgaben gutes Gelingen.

**Bau- und Justizdepartement  
Christoph Schläfli  
Leiter Rechtsdienst**

**November 2013**



## Inhaltsverzeichnis

<b>Baukonferenzen vom 12.11.2013 / 13.11.2013 / 14.11.2013</b>	Seite
<i>Regula Reber, lic. iur., Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement</i> - <b>Das Baubewilligungsverfahren</b>	S. 5
<i>Thomas Wiggli, lic. iur., Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement</i> - <b>Das materielle Baurecht</b>	S. 17
<i>Corinne Stauffiger, Kreisplanerin, Amt für Raumplanung</i> - <b>Die Ortsplanungsrevision</b>	S. 29
<i>Ralph Kaiser, Rechtsanwalt, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement</i> - <b>Die revidierte Kantonale Bauverordnung</b>	S. 35
<i>Martin Moser, Leiter Fachstelle Abfallwirtschaft;</i> <i>Stephan Schader, Leiter Fachstelle Verfahrenskoordination / Information;</i> <i>Christoph Dietschi, Leiter Fachstelle Gewässernutzung</i> <i>Amt für Umwelt</i> - <b>Das Umwelt-Baustelleninspektorat /</b> <b>Die Ausscheidung des Gewässerraums</b>	S. 51
<i>Rudolf Schluep, Strasseninspektor;</i> <i>Walter Kissling, Theo Frei, Niggli Stoll, Leiter Kreisbauämter;</i> <i>Amt für Verkehr und Tiefbau</i> - <b>Bauen im Bereich von Kantonsstrassen</b>	S. 64



# Das Baubewilligungsverfahren

*lic. iur. Regula Reber, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement*

## 1. Grundlagen und Zuständigkeiten

### Grundsätzliches

Der Zweck des Baubewilligungsverfahrens liegt in der **Überprüfung eines Bauvorhabens auf seine Übereinstimmung mit den einschlägigen baurechtlichen Normen durch die Baubehörde.**

Das Verfahren beginnt mit der Einreichung des Baugesuchs und endet mit einer rechtskräftigen Verfügung.

Hier soll nun der Ablauf dieses Verfahrens erläutert werden, d.h. es soll – bildlich gesprochen – aufgezeigt werden, wie der Weg von der Eingabe des Baugesuchs bis zur Erteilung der Baubewilligung gestaltet ist, welche Stolpersteine und Fallen auf diesem Weg liegen können, wie diese von Baubehörde oder der Bauherrschaft aus dem Weg zu räumen und welche Umwege möglichst zu vermeiden sind. Aus einer erhofften Kurzstrecke soll keine Marathondistanz werden, deren Ziel, nämlich die Erteilung der Baubewilligung, in weiter Ferne liegt.

### Gesetze

Die wichtigsten Normen zum Baubewilligungsverfahren finden sich in folgenden Erlässen:

- **Bundesgesetz über die Raumplanung** (RPG; SR 700): legt gesamtschweizerisch die Ziele für die haushälterische Nutzung des Bodens fest.
- **Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn** (PBG; BGS 711.1): strebt die zweckmässige, haushälterische Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedelung des Kantonsgebiets an.
- **Kantonale Bauverordnung** (KBV; BGS 711.61): beinhaltet die baupolizeilichen Vorschriften.
- **Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen** (VRG; BGS 124.11): regelt das Verfahren vor den Verwaltungsbehörden und den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

### Zuständigkeit

Die kommunalen Baubehörden sind zuständig für die Bewilligung von Bauvorhaben auf dem gesamten Gemeindegebiet.

Dieser Grundsatz gilt mit folgenden Einschränkungen:

- Eine andere Regelung ist in der Spezialgesetzgebung vorgesehen (Eisenbahngesetz, Starkstromverordnung).
- Für Bauten ausserhalb der Bauzone und im Wald sind neben den kommunalen auch kantonale Behörden Bewilligungsinstanz.

Baubehörde ist entweder die Baukommission oder eine hauptamtliche Bauverwaltung, sofern das Gemeindereglement dies so vorsieht, § 2 Abs. 2 KBV.

Für Gemeinden mit einer Baukommission sowie einer vollamtlichen Bauverwaltung, die kleinere Bauvorhaben selbständig entscheidet, gilt seit der Revision der KBV vom 1. März 2013, dass der gemeindeinterne Beschwerdeweg von Bauverwaltung zu Baukommission ausgeschlossen ist. Beschwerdeinstanz von Entscheiden der Bauverwaltung ist alleine das Bau- und Justizdepartement, § 2 Abs. 1 KBV.

Die Baubehörde ist in ihren Entscheiden unabhängig. Der Gemeinderat hat weder Weisungen zu erteilen noch bei Sachentscheiden mitzuwirken.

Lediglich in den folgenden Fällen kann der Gemeinderat indirekt auf ein Bauvorhaben einwirken:

- Als Einsprecher gegen ein Bauvorhaben zur Wahrung der öffentlichen Interessen der Gemeinde.
- Mit dem Erlass einer Planungszone über ein bestimmtes Gebiet zur Verhinderung eines Bauvorhabens, das dem zukünftigen Nutzungsplan entgegenstehen könnte, § 23 PBG.

## 2. Baubewilligungspflicht

**Gemäss Art. 22 RPG sind Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig.** Allerdings wird der Begriff „Bauten und Anlagen“ vom Gesetz nicht näher umschrieben. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gelten als „Bauten und Anlagen“ alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung beeinflussen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

Dass ein Einfamilienhaus nach dieser Definition baubewilligungspflichtig ist, bedarf keiner weiteren Erläuterung. Aber wie steht es z.B. mit dem Aufstellen eines Briefkastens, mit Blumentrögen, Skulpturen, Spielgeräten, Baumhäusern, Komposthaufen, Solaranlagen, der Umnutzung eines Wohnraums in ein Architekturbüro oder dem Aufstellen eines Bassins für eine bestimmte Zeitdauer?

Für die Bewilligungspflicht sind **folgende Kriterien** entscheidend:

- Auswirkungen des Bauvorhabens auf Raum und Umwelt
- Beeinträchtigung von Dritten
- Dauer des Bestehens.

Für die Bejahung der Bewilligungspflicht ist entscheidend, ob wegen der räumlichen Bedeutung eines Bauvorhabens ein öffentliches oder privates Interesse an einer vorgängigen Kontrolle durch die Behörden besteht.

Kurz gesagt gilt Folgendes:

Bauliche Massnahmen oder Umnutzungen, die zu dauernden und wesentlichen räumlichen Veränderungen führen, sind baubewilligungspflichtig. (Als „dauernd“ gilt nach kantonaler Rechtsprechung eine Veränderung, wenn sie ca. drei Monate oder länger währt).

Zur Veranschaulichung dieses Grundsatzes zählt **§ 3 Abs. 2 KBV** beispielhaft, also nicht abschliessend die baubewilligungspflichtigen Tatbestände auf, die geeignet sind, dauernde und wesentliche räumliche Veränderungen hervorzurufen. Dazu gehören u.a. die Umnutzung von Räumen, die Erstellung von Cheminéeanlagen, Einfriedungen (inkl. Lebhag), Kleintierställen, die Änderungen der Fassadenstruktur, der Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen etc. Gemäss Praxis des BJD sind folgende bauliche Massnahmen

**nicht baubewilligungspflichtig:** das Aufstellen von Briefkästen, Pflanzentrögen, einzelnen kleineren Spielgeräten, der Ersatz von Fenstern oder Dachziegeln in gleicher Farbe und Struktur, das Aufstellen von baulichen Anlagen für maximal drei Monate etc.

### 3. Inhalt des Baugesuchs, Baugespann

#### Inhalt des Baugesuchs

Das Baubewilligungsverfahren beginnt mit dem Einreichen des Baugesuchs durch die Bauherrschaft. Dieses muss alle erforderlichen Angaben enthalten, die für die baurechtliche Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind. **Die Baueingabe muss vollständig, klar und verständlich sein.** Sie muss jedoch nicht zwingend von einem Fachmann erstellt werden.

§§ 5 und 6 KBV nennen beispielhaft die Angaben, die ein Baugesuch entsprechend der Art und Grösse des Bauvorhabens aufzuweisen hat, wie z.B. der Eigentumsnachweis, Parkierungsmöglichkeiten, Nachweis der Wärmedämmung, Grundriss, Fassadenpläne.

Für den Bau eines Mehrfamilienhauses werden mehr Angaben benötigt als für die Erstellung eines Gartenhauses. Die Baubehörde hat hier einen gewissen Ermessensspielraum. Sie kann vom Bauherrn überdies weitere Unterlagen verlangen, wenn solche zur baurechtlichen Beurteilung notwendig sind, wie z.B. ein Lärmgutachten, Gutachten zum Verkehrsaufkommen, Bodenuntersuchungen, statische Gutachten in Hangrutschgebieten etc.

#### Baugespann

Mit der Eingabe des Baugesuchs ist von der Bauherrschaft bei Neubauten, Auf- und Anbauten sowie Terrainauffüllungen ein **Baugespann** zu errichten, das die künftige Gestalt und die Ausdehnung des Bauvorhabens veranschaulichen soll. Dadurch wird die Nachbarschaft auf das Bauvorhaben aufmerksam gemacht.

Die Höhe und Ausdehnung des Baugespanns muss den tatsächlichen Massen des Bauvorhabens entsprechen (Ausnahme: Hochkamine, Kirchtürme, Antennen, wenn ihre Grundfläche weniger als 25 m<sup>2</sup> beträgt). Für die Überprüfung des exakten Umfangs und der Masse einer Baute oder der Terrainveränderungen sind jedoch die aufgelegten Pläne massgebend.

Das Baugespann darf in der Regel erst nach der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs und allfälliger Einsprachen entfernt werden. Bei lange dauernden Verfahren kann es mit Zustimmung der Baubehörde vorübergehend entfernt werden, § 7 KBV.

Der Bauherr hat das Baugespann zu unterhalten.

### 4. Publikation

**Die Publikation dient Dritten dazu, das Bauprojekt detailliert zur Kenntnis zu nehmen** und allenfalls Einwände zu erheben.

Nach Prüfung der Vollständigkeit und der Verständlichkeit des Baugesuchs, hat die Baubehörde das Gesuch summarisch zu prüfen. Wenn es ganz offensichtlich den materiellen Bauvorschriften widerspricht, und eine Baubewilligung auf keinen Fall erteilt werden kann, so darf die Baubehörde die Bewilligung ohne vorgängige Publikation verweigern, § 8 Abs. 1 KBV. Ansonsten ist das Bauvorhaben auf Kosten des Bauherrn im Publikationsorgan der Gemeinde auszuschreiben und die Pläne während 14 Tagen öffentlich aufzulegen.



Mit der erfolgten Publikation hat die Baubehörde allerdings noch nicht zu verstehen gegeben, dass sie das Baugesuch bewilligen werde. Eine vertiefte Prüfung, unter Berücksichtigung der Einsprachen Dritter, ist erst noch durchzuführen. Gesuche um Ausnahmen von Bestimmungen der KBV müssen mitpubliziert werden.

Während der Auflagefrist sind die Baugesuchsakten an einem während der Bürozeiten öffentlich zugänglichen Ort aufzulegen.

Von der Eingabe des Baugesuchs bis zum rechtskräftigen Entscheid der Baubehörde erhalten interessierte Dritte die Möglichkeit, die **Akten bei der Behörde einzusehen oder Kopien gegen Gebühr zu verlangen**. Die Bestimmungen des Informations- und Datenschutzgesetzes über den Zugang zu amtlichen Dokumenten finden während dieser Zeit keine Anwendung, § 5<sup>bis</sup> PBG, § 14 VRG.

Die Einsichtnahme kann lediglich dann verweigert werden, wenn wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen zu wahren sind.

**Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung**, die keine erheblichen öffentlichen oder privaten Interessen tangieren, insbesondere Solaranlagen und Wärmepumpen, **müssen gemäss § 8 Abs. 2 KBV nicht publiziert werden. Die Nachbarn müssen jedoch vom Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt werden.**

Es ist indes ratsam, jedes Baugesuch zu publizieren. Es könnte die Mitteilung an einen Nachbar vergessen worden sein, oder die Auswirkungen auf die Nachbarschaft erweisen sich als doch nicht so geringfügig wie ursprünglich angenommen.

Wird die unterlassene Publikation von einem Betroffenen geltend gemacht, so führt eine solche Verletzung von Drittrechten unweigerlich zur nochmaligen Durchführung des Baubewilligungsverfahrens, was mit zeitlichen Verzögerungen, Kosten und ungewissem Verfahrensausgang verbunden ist.

## 5. Weitere behördliche Beteiligung am Baubewilligungsverfahren

Auch weitere Behörden können im Baubewilligungsverfahren involviert sein. Einige davon werden aufgrund aktueller Verfahren an dieser Stelle genannt:

### **Solothurner Gebäudeversicherung (SGV)**

Die Baubehörde hat der SGV jedes Gesuch für eine **wärmetechnische Anlage** (ausser Wärmepumpen sowie Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf Wohnhäusern) zur Bewilligung vorzulegen, § 39 der Vollzugsverordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz (V-GVG, BGS 618.112).

- **Baugesuche für Industrie- und Gewerbebauten, Bauten mit grösserem Publikumsverkehr, Wohnbauten mit mehr als 4 Geschossen etc.** sind der SGV zwecks Erteilung einer Brandschutzbewilligung zuzustellen, § 40 V-GVG.

(Für alle anderen Bauprojekte ist der SGV die erteilte Baubewilligung zuzustellen, § 11 KBV.)

### **Kreisbauamt**

Dem Kreisbauamt sind die Baugesuchsakten in folgenden Fällen zur Vernehmlassung zuzusenden:

- **Neue Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen und deren Erweiterung oder bedeutende Mehrnutzung**, § 53<sup>bis</sup> KBV.
- Gesuche um eine **Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Bauabstandes an Kantonsstrassen**, § 52 Abs. 2, KBV.

## **Das Kreisbauamt ist beim BJD beschwerdeberechtigt.**

### **Bau- und Justizdepartement / Volkswirtschaftsdepartement**

#### **- Baugesuche ausserhalb der Bauzone**

Die kommunale Baubehörde ist für die Baugesuche ausserhalb der Bauzone zuständig. Allerdings benötigen sämtliche bauliche Massnahmen eine Bewilligung des Bau- und Justizdepartements, § 38<sup>bis</sup> Abs. 1 PBG.

Die Baubehörde nimmt das Baugesuch entgegen, publiziert dieses, prüft die Einhaltung der baupolizeilichen Bestimmungen und reicht das Baugesuchsdossier vollständig und mit der eigenen Stellungnahme beim Bau- und Justizdepartement zu Händen des Amtes für Raumplanung (ARP) ein. Das Bau- und Justizdepartement entscheidet über die Zonenkonformität des Bauvorhabens, die Ausnahmebewilligungen nach § 24 ff. RPG und die damit verbundenen Einsprachen.

Die lokale Baubehörde hat der Bauherrschaft den Entscheid des Bau- und Justizdepartements über die Zonenkonformität zusammen mit ihrem eigenen Entscheid zu eröffnen.

Der Entscheid des Bau- und Justizdepartements kann von den Parteien mit Beschwerde direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

#### **- Baugesuche im Waldgebiet**

Das Verfahren für Bauten im Waldgebiet verläuft für die örtliche Baubehörde gleich wie das Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone.

Die Baugesuchsakten sind nach erfolgter Publikation und Prüfung mit einer Stellungnahme an das Bau- und Justizdepartement zu Händen des ARPs zu senden. Ist eine Rodung oder die nachteilige Nutzung des Waldes Gegenstand des Baugesuches, ist eine zusätzliche Bewilligung des **Volkswirtschaftsdepartements** notwendig. Die Entscheide des Bau- und Justizdepartements und des Volkswirtschaftsdepartements werden in einer gemeinsamen Verfügung eröffnet.

#### **Die Möglichkeit im Wald zu bauen, ist allerdings äusserst eingeschränkt.**

Grundsätzlich dürfen im Wald nur Bauten und Anlagen zu Forstzwecken erstellt werden. Einfache, offene Erholungs- und Jagdeinrichtungen (z.B. Finnenbahn, Hochsitz, Picknickeinrichtung) sind zwar gemäss Solothurner Waldgesetz ebenfalls zulässig, diese sind aber – auch wenn sie noch so einfach und der Bauherrschaft unbedeutend erscheinen – bewilligungspflichtig, § 23 der Solothurner Waldverordnung (WaVSO; BGS 913.12).

#### **- Bauvorhaben mit Geruchsmissionen**

Bauvorhaben, bei welchen **Geruchsmissionen** zu erwarten sind, muss die Baubehörde dem **Kantonalen Amt für Umwelt (AfU)** zur Vernehmlassung vorlegen. Sind diesbezüglich Einsprachen erhoben worden, werden diese vom AfU behandelt und allenfalls Immissionsbegrenzungen festgelegt, § 3 der Solothurner Luftreinhalteverordnung (LRV-SO, BGS 812.41). Diese Verfügung wird zusammen mit dem Entscheid der lokalen Baubehörde eröffnet.

## **6. Einsprachen**

Aufgrund der Publikation und des Baugespanns konnten sich interessierte Dritte mit dem Bauvorhaben auseinandersetzen.

**Erheben sie Einsprache**, hat die Baubehörde folgende Punkte zu prüfen:

### **Einhaltung der Einsprachefrist**

Sie gilt als eingehalten, wenn die Einsprache am letzten Tag der Frist bei der Baubehörde eingereicht oder der schweizerischen Post aufgegeben wurde.

Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, so endet sie am nächstfolgenden Werktag.

Die Frist gilt auch als eingehalten, wenn die Eingabe bei einer unzuständigen Behörde eingereicht wurde.

Die **gesetzlich festgelegte Einsprachefrist** kann nicht erstreckt werden.

Die Baubehörde kann bei einer rechtzeitig eingereichten Einsprache auf Verlangen eine Nachfrist zur einlässlichen Begründung der Einsprache setzen. Hier handelt es sich um eine behördlich festgelegte Frist. Diese darf nur ausnahmsweise mehr als einmal erstreckt werden, § 10 Abs. 1<sup>bis</sup> VRG. Wird ein weiteres Erstreckungsgesuch abgelehnt, so muss die Baubehörde aus Gründen der Wahrung des rechtlichen Gehörs eine kurze Nachfrist gewähren, § 10 Abs. 2 VRG.

### **Form der Einsprache**

Die Einsprache muss **schriftlich und unterschrieben** sein (eine Email genügt nicht) und einen **Antrag und zumindest eine kurze Begründung** enthalten. Mangelhafte Einsprachen sind dem Einsprecher mit der Ansetzung einer kurzen Nachfrist zur Verbesserung zu retournieren. Er ist darauf hinzuweisen, dass bei Unterlassung der verlangten Korrektur innert der gesetzten Frist auf die Einsprache nicht eingetreten werden kann.

### **Legitimation der Einsprecher**

Legitimiert ist derjenige, der **besonders berührt** ist und ein **schutzwürdiges Interesse** an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheids hat, § 12 Abs. 1 VRG, d.h. der Einsprecher muss vom Bauvorhaben mehr berührt sein als andere Einwohner.

Je nach Bauvorhaben ist der Kreis der Einspracheberechtigten weiter oder enger gezogen. Bei einem Baugesuch für eine Mobilfunkantenne ist er durch den im Standortdatenblatt angegebenen Einspracheperimeter vorgegeben, bei einer Düngerfabrik sind es nicht nur die unmittelbaren Nachbarn mit Sichtkontakt, sondern auch alle, die durch allfälligen Geruch oder ein feststellbar grösseres Verkehrsaufkommen belästigt werden könnten, beim Einbau eines neuen Fensters in die Fassade eines Wohnhauses ist in der Regel nur der direkte Nachbar besonders betroffen.

**Schutzwürdig sind alle Interessen, die baurechtlich begründet sind.** Sachfremde oder politisch begründete Einwände, wie etwa, der vorgebrachte mangelnde Bedarf für eine Handyantenne oder für ein Restaurant im Dorf, die Wertverminderung des eigenen Grundstücks, weil auf der Nachbarparzelle gebaut wird, können im Baubewilligungsverfahren nicht vorgebracht werden.

Die Baubehörde muss der Bauherrschaft die Einsprachen vor Erlass ihres Entscheids zur Kenntnis bringen, damit diese dazu Stellung nehmen kann. Versäumt dies die Baubehörde, kann die Bauherrschaft beim Bau- und Justizdepartement selbständig Beschwerde wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs erheben, § 23 VRG. Unter Umständen droht dann die Rückweisung des Baugesuchs an die Baubehörde zur Wiederholung des Verfahrens.

Die Baubehörde setzt eine Frist zur Vernehmlassung zur Einsprache. Auch diese kann nur ausnahmsweise mehr als einmal erstreckt werden.

Das Baubewilligungsverfahren ist grundsätzlich schriftlich, einen Anspruch der Parteien auf eine mündliche Verhandlung oder einen Augenschein besteht nicht. Lediglich dort, wo zum besseren Verständnis eine Sachverhaltsabklärung vor Ort notwendig ist, kann

die Baubehörde einen Augenschein oder eine Parteiverhandlung durchführen. Dazu müssen alle Parteien, d.h. Bauherrschaft und allfällige Einsprecher, eingeladen werden.

In der Regel sind **keine Protokolle** über Beweiserhebungen zu führen, wenn die rechtlich relevanten Tatsachen in die Entscheidungsbegründung einfließen, § 13 Abs. 1 VRG.

Sind die Voraussetzungen bezüglich Frist, Form und Legitimation erfüllt, muss die Baubehörde auf die Einsprache eintreten und sich mit den Vorbringen des Einsprechers materiell auseinandersetzen. Diese sind bezüglich baurechtlichen Vorbringen entweder gutzuheissen oder abzuweisen, bei sachfremden Einwänden ist nicht darauf einzutreten.

<b>Legitimiert</b>		<b>Nicht legitimiert oder nur sachfremde Einwände</b>
<b>Eintreten</b>		<b>Nichteintreten</b>
Prüfung der Einsprache		Keine materielle Prüfung
<b>Baurechtliche Einwände</b>	<b>Zusätzliche sachfremde Einwände</b>	
Materielle Prüfung	Keine materielle Prüfung	
Sämtliche Einsprachepunkte sowie Eventualanträge oder Subeventualanträge werden abgewiesen oder gutgeheissen.	Auf die Einsprachepunkte wird nicht eingetreten.	
<b>Einsprache wird (teilweise) abgewiesen / gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird.</b>		<b>Auf die Einsprache wird nicht eingetreten.</b>

## 7. Die Baubewilligung

### Inhalt

Das Baubewilligungsverfahren wird mit einer **Verfügung** (Anordnung der Behörde im Einzelfall, die sich auf öffentliches Recht stützt) abgeschlossen, die **folgende Punkte** enthalten muss:

- **Bezeichnung der verfügenden Behörde und der involvierten Parteien** (Bauherr, Einsprecher, allfällige rechtliche Vertretung)
- **Sachverhaltsschilderung**
- **Erwägungen** (Behandlung der Einsprachen, Beurteilung des Bauvorhabens auf die Übereinstimmung mit den Bauvorschriften)
- **Dispositiv** (Beschluss)
- **Unterschriften**
- **Rechtsmittelbelehrung** (ohne diese muss der Entscheid nochmals eröffnet werden)

Ein Verfügungsbeispiel findet sich unter Ziffer 14.

**Der Entscheid ist so zu begründen, dass er verständlich ist.** Es muss für die Adressaten des Entscheids nachvollziehbar sein, aufgrund welcher gesetzlichen Grundlagen und Überlegungen die Baubehörde ihren Entscheid gefällt hat. Episch muss die Begründung aber deswegen nicht ausfallen.

### **Die Einsprachen müssen zusammen mit dem Baugesuch in einer einzigen Verfügung behandelt werden.**

Dadurch sollen Doppelspurigkeiten im Beschwerdeverfahren vermieden werden, d.h. es soll vermieden werden, dass ein Einsprecher sowohl gegen den Einspracheentscheid als auch gegen die Baubewilligung Beschwerde erheben kann.

### **Auflagen und Bedingungen**

Wenn die Verweigerung einer Baubewilligung unverhältnismässig wäre, kann unter Umständen ein vorhandener Mangel mittels verfügten Auflagen und Bedingungen (Nebenbestimmungen) behoben werden.

Eine **Auflage** ist die mit einer Verfügung verbundene, zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen. (Der Wintergarten darf nicht beheizt werden.)

Eine **Bedingung** liegt vor, wenn die Rechtswirksamkeit einer Verfügung von einem künftigen ungewissen Ereignis abhängig gemacht wird. (Die Bewilligung für die 1 m hohe Stützmauer wird von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht.)

Auflagen und Bedingungen müssen **adäquat** - es muss nicht das ganze Haus umpflanzt werden, wenn lediglich der Eingangsbereich verdeckt werden soll - **und dürfen nicht sachfremd sein**. (Die Hundesteuer muss nicht bezahlt werden, um die Baubewilligung für den Hundezwinger zu erhalten.)

### **Ausnahmebewilligungen**

Kann ein Bauprojekt wegen der geltenden Vorschriften nicht bewilligt werden, so stellt sich die Frage, ob allenfalls eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann, um im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu vermeiden.

Gemäss § 67 KBV müssen folgende Kriterien erfüllt sein: ausserordentliche Verhältnisse, unverhältnismässige Härte bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, keine verletzten schützenswerten öffentlichen oder privaten Interessen. Alle drei Kriterien zusammen sind in den seltensten Fällen erfüllt. Die Hürde zur Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist somit hoch. Sie darf aus Gründen der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit im wahrsten Sinne des Wortes nur ausnahmsweise erteilt werden.

Parkplätze, Einfriedigungen und Stützmauern brauchen übrigens keine Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Bauabstandes.

### **Die Eröffnung der Verfügung**

Die **Verfügung ist allen Parteien gleichzeitig schriftlich zu eröffnen**, am besten mittels **ingeschriebenem** Brief. Das erleichtert den Nachweis bezüglich Eröffnung und Rechtsmittelfrist.

## **8. Geltungsdauer der Baubewilligung**

**Die Gültigkeit der Baubewilligung erlischt nach einem Jahr** seit Eintritt der formellen Rechtskraft der Verfügung (gegen die Baubewilligung kann kein Rechtsmittel mehr ergriffen werden), wenn 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 Geltungsdauer kann um höchstens ein Jahr verlängert werden, wenn die Bauherrschaft ein Gesuch innerhalb der ordentlichen Frist stellt. Ist diese Frist abgelaufen, oder wurde das Verlängerungsgesuch zu spät eingereicht, erlischt die Baubewilligung. Der Bauherr hat, wenn er an seinem Bauvorhaben festhalten will, ein neues Baugesuch einzureichen. Das Baubewilligungsverfahren beginnt dann noch einmal von vorn. Mit die-

ser zeitlichen Befristung der Baubewilligung soll v.a. gewährleistet werden, dass eine Baute bei ihrer Errichtung dem geltenden Recht entspricht.

## 9. Baukontrolle/Vollstreckung

Nach Erteilung der Baubewilligung ist es die 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 vor Ausführung der entsprechenden Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Die Baubehörde entscheidet, ob die Änderung bewilligt werden kann. Bei wesentlichen Änderungen ist das Baugesuch erneut zu publizieren. Unwesentliche Änderungen müssen nicht publiziert werden. Aber auch hier gilt: Lieber einmal zu viel als zu wenig publizieren.

Stellt die Baubehörde fest, dass die Bauherrschaft 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 beim Bau- und Justizdepartement) zu versehen. Allerdings macht ein Baustopp nur dann Sinn, wenn der widerrechtliche Zustand ohne diesen entscheidend vergrössert würde.

Ist eine Verfügung der Baukommission rechtskräftig und weigert sich der Bauherr, den darin getroffenen Anordnungen Folge zu leisten, kann die Baubehörde das **Oberamt um Vollstreckung (Ersatzvornahme) ersuchen**, § 83 ff. VRG. Weitere Details zur Vollstreckung sind im Mitteilungsblatt der Baukonferenzen 2008, Die Vollstreckung in Bausachen, S. 55 ff., zu finden.

Es bleibt der Baubehörde unbenommen, die Bauherrschaft **nochmals brieflich und unter Ansetzung einer Frist aufzufordern, den verfügten Anordnungen nachzukommen**. Diese Aufforderung ist jedoch tunlichst **nicht per (anfechtbarer) Verfügung** zu erlassen. Die Sache wurde ja bereits entschieden.

## 10. Kosten

Das Einspracheverfahren ist erstinstanzlich grundsätzlich kostenlos, § 37 Abs. 1 VRG. Der Bauherr hat allerdings die Gebühren für die Überprüfung des Baugesuchs zu tragen. Auch gehen die Kosten für weitere Unterlagen wie für Lärmgutachten oder die Arbeit des Geometers zu seinen Lasten, § 13 KBV.

## 11. Rechtsmittelverfahren

Die Parteien (Einsprecher, Bauherrschaft) können eine Verfügung der kommunalen Baubehörde mit **Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement** anfechten und auf ihre gesetzliche Übereinstimmung überprüfen lassen, § 2 KBV. **Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage** und beginnt mit der Eröffnung des Entscheids zu laufen. Der Beschwerde kommt grundsätzlich **aufschiebende Wirkung** zu, d.h. der Entscheid der Baubehörde tritt noch nicht in Kraft, § 36 VRG. Ein Bauherr darf deshalb von seiner Baubewilligung, gegen die Beschwerde erhoben worden ist, noch nicht Gebrauch machen.

Verfügungen des Bau- und Justizdepartements können von den Parteien innerhalb von 10 Tagen beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Die Beschwerde vor Verwaltungsgericht hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung mehr, § 70 VRG.

Verfügungen des Verwaltungsgerichts können innerhalb von 30 Tagen an das Bundesgericht weitergezogen werden.

Es ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass die Baubehörde die Entscheide des BJD **nicht anfechten** kann. Sie teilt dieses Schicksal mit dem BJD, das grundsätzlich auch keine Beschwerde gegen Entscheide des Verwaltungsgerichts erheben kann.

## 12. Behandlung von rechtswidrig erstellten Bauten

**Bauten, die ohne vorgängige Baubewilligung oder entgegen der erteilten Baubewilligung erstellt wurden, sind rechtswidrig.**

Sobald die Baubehörde von einem solchen (formell) rechtswidrigen Zustand Kenntnis erhält, hat sie wie folgt vorzugehen:

- Die Baubehörde hat vorab summarisch zu prüfen, ob die Baute allenfalls nachträglich bewilligt werden kann. Verletzt sie **nicht offensichtlich die einschlägigen Normen**, so ist die Bauherrschaft aufzufordern, ein **nachträgliches Baugesuch einzureichen. Ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren ist durchzuführen.**
- Ist **die materielle Rechtswidrigkeit der Baute offensichtlich und diese damit nicht baubewilligungsfähig**, so muss auch kein nachträgliches Bewilligungsverfahren durchgeführt werden. Das bedeutet aber nicht zwingend, dass die Baute zurückgebaut werden muss.

Die Baubehörde hat vielmehr zu prüfen, ob der Rückbau verhältnismässig ist, im öffentlichen Interesse liegt und die Bauherrschaft allenfalls gutgläubig war.

Der Entscheid lautet je nach Ergebnis dieser Interessenabwägung:

**Die rechtswidrige Baute muss zurückgebaut werden**

oder

**Die Baute muss aus Gründen der Verhältnismässigkeit nicht zurückgebaut werden. Sie bleibt jedoch rechtswidrig.**

Gemäss bundesgerichtlicher Praxis kann der **Rückbau von rechtswidrig erstellten Bauten** aus Gründen der Rechtssicherheit **nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr verfügt werden**. Sind durch die rechtswidrige Baute keine öffentlichen Interessen tangiert, wie z.B. bei einer 2,50 m hohen Einfriedigung zwischen benachbarten Grundstücken, so kann unter Umständen der Anspruch auf einen Rückbau schon zu einem früheren Zeitpunkt erlöschen, v.a. wenn der Nachbar die rechtswidrige Mauerhöhe schon längere Zeit geduldet hat.

**Bauen ohne Baubewilligung ist strafbar** und kann von jedermann bei der Staatsanwaltschaft zur Anzeige gebracht werden, § 153 PBG.

### 13. Widerruf einer Verfügung durch die kommunale Baubehörde

Zuletzt stellt sich die Frage, ob eine Baubehörde ihre eigenen Verfügungen widerrufen kann.

Gemäss § 22 VRG besteht diese Möglichkeit grundsätzlich, wenn sich die **Verhältnisse geändert** haben oder, wenn Rückkommensgründe bestehen, **überwiegende Interessen** dies erfordern.

Ist gegen die Verfügung der Baubehörde eine Beschwerde beim BJD hängig, so kann die Verfügung von der örtlichen Baubehörde bis zur Durchführung der Vernehmlassung geändert werden, § 34<sup>bis</sup> Abs. 1 VRG.

### 14. Verfügungsbeispiel

---

#### Beschluss

(Auszug aus dem Protokoll der Baukommission vom .....

##### I. Sachverhalt

1. Das Baugesuch zur Errichtung eines Wintergartens auf GB ..... Nr. ... wurde von Bauherr X am .....mit folgenden Unterlagen eingereicht:
  - Baubeschrieb
  - Eigentumsnachweis
  - Situationsplan 1:100
  - Plan 1:50 mit Grundriss, Fassade und Schnitt
  - .....
2. Die Baukommission publizierte das Baugesuch am..... im örtlichen Anzeiger und legte die Baugesuchsakten vom ..... bis zum .....öffentlich auf.
3. Innerhalb der Auflagefrist gingen 2 Einsprachen gegen das Baugesuch ein. Der Einsprecher 1 beantragte, das Baugesuch sei wegen Überschreitung der Ausnützungsziffer nicht zu bewilligen. Einsprecher 2 stellte den Antrag, das Baugesuch sei nicht zu bewilligen wegen Verletzung des Grenzabstands, ausserdem sei seine Aussicht beeinträchtigt. Seine Liegenschaft verliere an Wert.
4. Die Bauherrschaft liess sich am .....vernehmen und beantragte die Abweisung der beiden Einsprachen.
5. Am .....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 Einsprachen
  - Legitimation der Einsprecher

Ergebnis: Auf die Einsprachen wird eingetreten bzw. nicht eingetreten.



## 2. Materielles

- Einsprache von E. 1: Prüfung der Einsprachegründe (Verletzung der Ausnützungsziffer)
- Einsprache von E. 2: Prüfung der Einsprachegründe (Grenzabstandsverletzung, Beeinträchtigung der Aussicht, Wertverminderung)
- Prüfung des Gesuches auf Übereinstimmung mit den übrigen Bauvorschriften.
- Verfügung von Bedingungen und Auflagen (z.B. der Wintergarten darf nicht beheizt werden, Baukontrolle und Bauabnahme etc.).
- Kosten: Gebühren für die Behandlung des Baugesuches gemäss kommunalem Gebührenreglement. Die Auferlegung von Kosten an die Einsprecher ist nicht zulässig.

Die Baukommission der Einwohnergemeinde .....

### **verfügt:**

1. Die von Einsprecher 1 erhobene Einsprache wird gutgeheissen/abgewiesen. Oder: Auf die Einsprache von Einsprecher 1 wird nicht eingetreten.
2. Die von Einsprecher 2 erhobene Einsprache wird gutgeheissen/abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Oder: Auf die Einsprache von Einsprecher 2 wird nicht eingetreten.
3. Das Baugesuch von X. für die Erstellung eines Wintergartens auf GB ..... Nr. .... wird unter folgenden Auflagen bewilligt:
  - Der Wintergarten ist unbeheizt zu lassen.
  - .....
4. Die Kosten der Baubewilligung betragen Fr. 300.00 und sind von der Bauherrschaft 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 ..... (z.Hd. Baugesuchsakten)
- Bauherrschaft (**Einschreiben**)
- Einsprecher 1 (**Einschreiben**)
- Einsprecher 2 (**Einschreiben**)

(Ist eine Partei rechtlich vertreten, so wird der Entscheid der Rechtsvertretung eröffnet.)

---

# Das materielle Baurecht

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

## Das materielle Baurecht

- GEBÄUDEHÖHE
- GESCHOSSZAHL
- GEBÄUDELÄNGE
- GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE
- AUSNÜTZUNGSZIFFER
- TERRAINVERÄNDERUNGEN

1

## Hinweis:

Nur die Ausführungen zu Folie 29 (Ausnutzungsziffer, insbesondere zu den verglasten Balkonen) und Folie 34 nehmen Bezug auf die revidierte Kantonale Bauverordnung (Inkrafttreten 1. März 2013, rotes Büchlein, Neuauflage gelb). Aufgrund der Übergangsbestimmungen gelten die nachfolgend angeführten Bestimmungen (aus dem orangen Buch) in sämtlichen Gemeinden weiter, bis zum Erlass einer neuen Ortsplanungsrevision.

Mehr Informationen dazu unter:

<http://www.so.ch/departemente/bau-und-justiz/rechtsdienst.html>

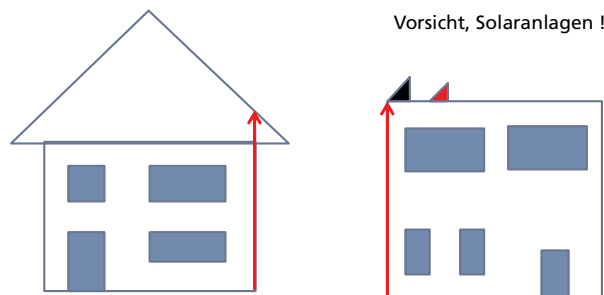
2

**Gebäudehöhe § 18 Abs. 2 KBV**Messpunkt Terrain:

- Gewachsenes Terrain bzw.
- Tiefergelegtes Terrain.

Bis Schnittpunkt Fassadenflucht mit Oberkante Dachfläche bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Dachabschluss (oder Brüstung, falls nicht 2 m von Gebäudeflucht zurückgesetzt).

3

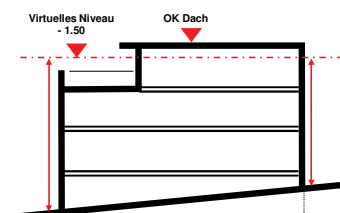
**Gebäudehöhe § 18 Abs. 2 KBV**

Solaranlagen müssen 2 Meter von der Hauptfassade (nicht Dachvorsprung!) rückspringen, falls mit Flachdach die Gebäudehöhe bereits ausgeschöpft ist!

4

**Gebäudehöhe § 18 Abs. 3 KBV****Das Attikageschoss**

Messweise der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 3 KBV):

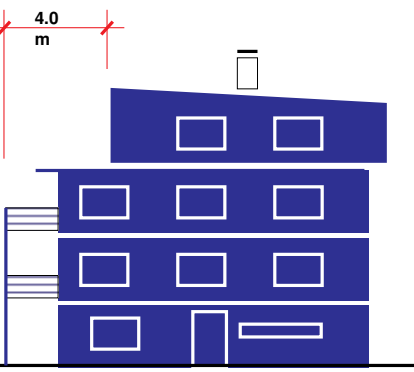


Brüstung darf virtuelle Gebäudehöhe nur unter Anrechnung an die Gebäudehöhe überschreiten.

5

KANTON **solothurn**

**Kein Attikageschoss!**



Das «Attika» hat 3 Fehler:

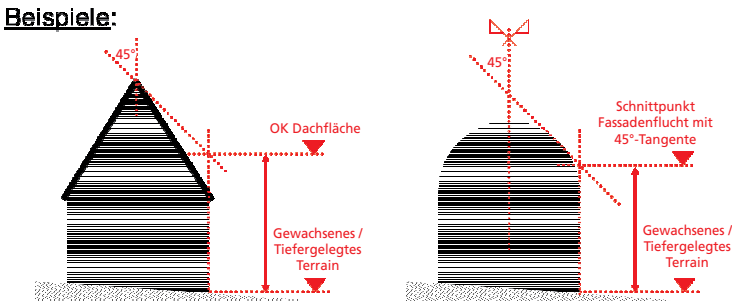
- Kein Flachdach! (mehr als 5% Neigung)
- Kein 4 m Rücksprung ab Hauptfassade!
- Unzulässiger «Überbau» an rückwärtiger Fassade!

6

KANTON **solothurn**

**Gebäudehöhe § 18 Abs. 4 KBV**

**Beispiele:**

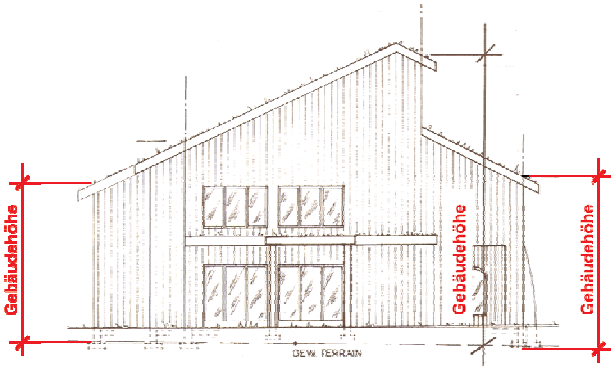


Übersteiles Dach (> 45°)      Tonnendach

7

KANTON **solothurn**

**Gebäudehöhe**



Die Gebäudehöhe darf in keinem Punkt überschritten werden!

8

## Die Geschossezahl § 16 KBV

Nach Sichtung der Pläne folgende Schritte:

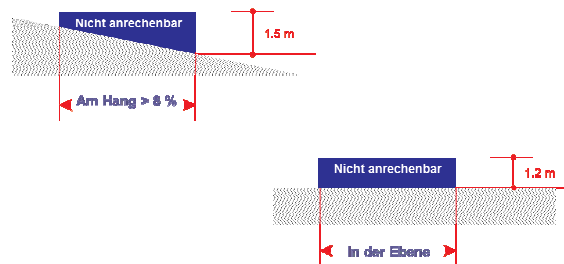
- effektiv vorhandene (erkennbare) Geschosse?
- Untergeschoss anrechenbar?
- Dachgeschoss anrechenbar?

9

## Die Geschossezahl

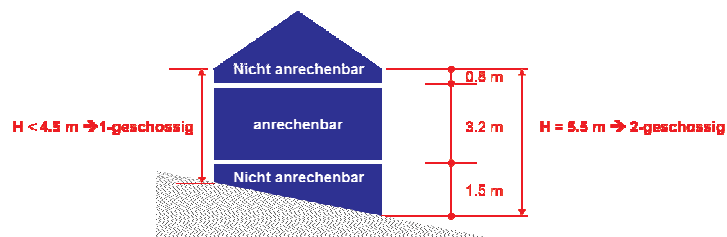
### Das Untergeschoss (UG, § 17 KBV)

Grundsatz: Untergeschosse sind nicht anrechenbar!



10

## Die Geschossezahl



Die Geschossezahl kann auch aus der Gebäudehöhe resultieren. Sowohl Geschossezahl als auch die betreffende Gebäudehöhe sind einzuhalten.

11

## Die Geschosszahl

### Das Untergeschoss (UG)

Kleinere Terrainvertiefungen nicht mitrechnen!

Was sind kleinere Terrainvertiefungen?

- Gesetz: Einzelne Hauseingänge, Garageneinfahrten, Licht- und Lüftungsschächte und dergleichen (§ 17 KBV).
- Praxis BJD: Abgrabungen von maximal einem Drittel der entsprechenden Fassadenansicht (aber max. 3.00 m!).

12

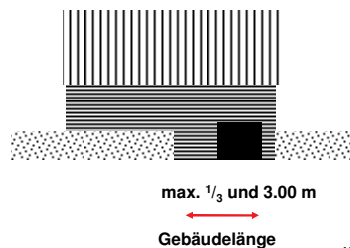
## Die Geschosszahl

### Das Untergeschoss (UG)

Kleinere und einzelne  
Terrainvertiefungen:

Praxis BJD:

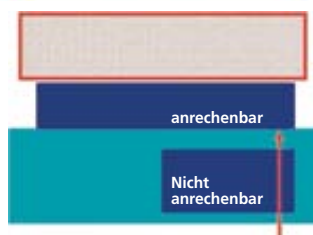
- „Missbrauchsschranke“
- Optische Erscheinung!



13

## Die Geschosszahl

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



Grün bzw. roter Pfeil:  
Natürliches Terrain

14

## Die Geschosszahl

3-geschossig



15

## Die Geschosszahl

Die nicht anrechenbaren Geschosse:

### Das Dachgeschoss (DG)

Voraussetzungen für neue Dächer:

- Kniewand maximal 0.8 m und
- Belichtung und Belüftung gewährleistet und
- aus Sicht des Ortsbildschutzes in Ordnung.

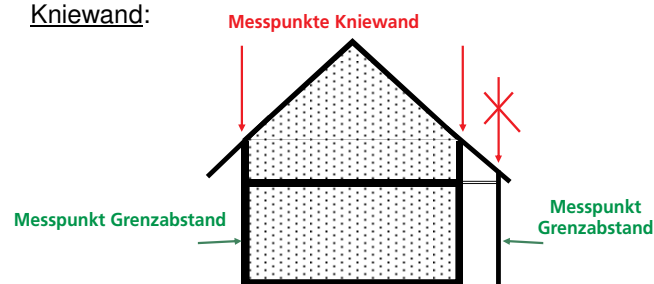
Dachausbau von alten, d.h. unter der alten Gesetzgebung bewilligten Dachgeschossen ist ohne Anrechnung möglich.

16

## Die Geschosszahl

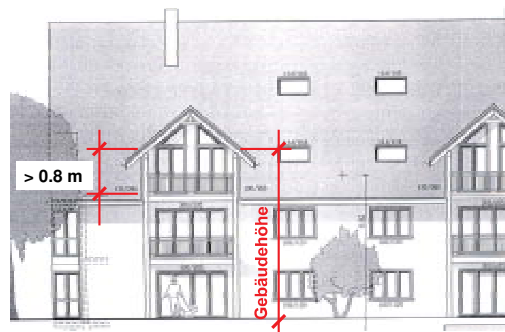
### Das Dachgeschoss (DG) § 17<sup>bis</sup> Abs. 1 lit.a) KBV

Kniewand:



Vorgelagerte Pfeiler sind für die Messung der Kniewand unbeachtlich.

17

**Geschosszahl / Kniewand**

Dachgeschoss = Vollgeschoss = 3-geschossig!

18

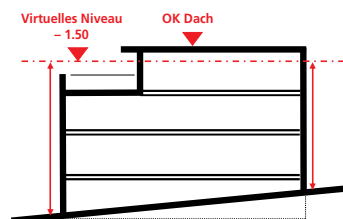
**Geschosszahl / Kniewand**

Quergiebel dürfen höchstens  $\frac{1}{4}$  der Gesamtlänge der Traufen entsprechen. Oder  $\frac{1}{2}$  der Länge einer Traufe auf einer einzigen Dachseite! Hier handelt es sich also um eine 2-geschossige Baute.

19

**Die Geschosszahl**Die nicht anrechenbaren Geschosse:**Das Attikageschoss**

Messweise der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 3 KBV):



20



**KANTON** *solothurn*

## Die Gebäudelänge

### Maximale Gebäudelänge (§ 21 KBV)

Sofern die Bauzonenvorschriften nichts anderes regeln, sind 1-geschossige Bauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge mitzubersüchtigen.

21

**KANTON** *solothurn*

## Die Gebäudelänge

### Maximale Gebäudelänge

Beispiel:

22

**KANTON** *solothurn*

## Der Grenz- und Gebäudeabstand (§§ 22 ff. und 28 KBV)

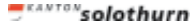
Gegenüber der Bauzonengrenze ist der Grenzabstand zwingend einzuhalten.

**Anhang II KBV**

Gesamtlänge Gebäude MGL	Grenzabstände GA (pro Fassade) bei					
	1. G	2. G	3. G	4. G	5. G	6. G
Min: 11,000 m	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Max: 12,000 m	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
Min: 13,000 m	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
Min: 14,000 m	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
Min: 15,000 m	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400
Min: 16,000 m	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
Min: 17,000 m	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
Min: 18,000 m	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
Min: 19,000 m	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
Min: 20,000 m	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900

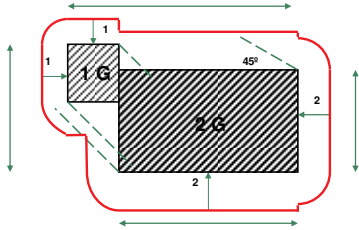
Der Grenzabstand ist abhängig von Geschoszahl und Gebäudelänge pro Fassade.

23




### Der Grenz- und Gebäudeabstand

Massgebende Gebäudelänge (MGL)  
Höhen- und lagemässig gestaffelte Baukörper:  
Beispiel:



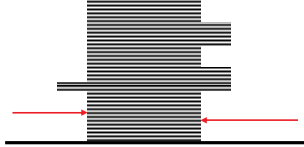
24



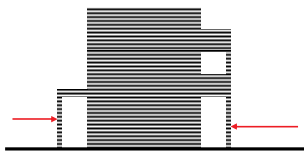
### Der Grenz- und Gebäudeabstand

Massgebende Fassade


- Bei Balkonen, Vordächern:



- Bei Säulen, Stützen:



25



### Der Grenz- und Gebäudeabstand

10 m Mindestabstand gegenüber der Wohnzone

Landwirtschaftszone

Wohnhaus

Normaler Grenzabstand

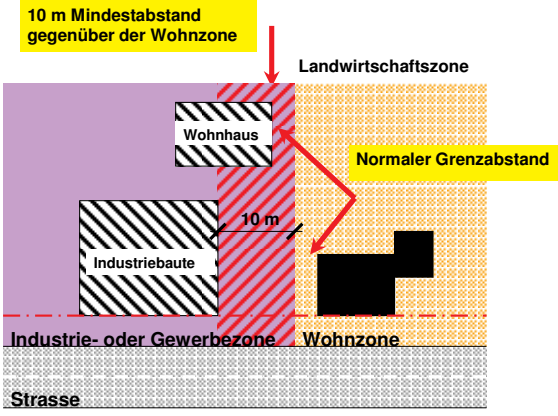
10 m

Industriebaute

Industrie- oder Gewerbezone

Wohnzone

Strasse



26

## Der Gebäudeabstand § 28 KBV

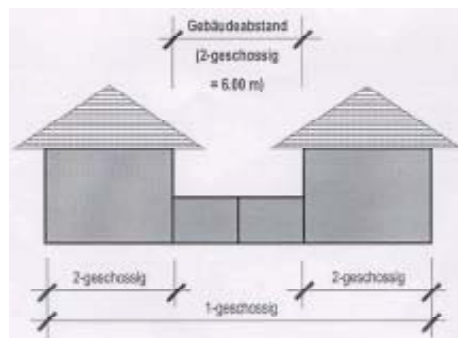
### Gebäudeabstand

#### Grundsätze:

- Gebäudeabstand = Summe der Grenzabstände.
- Gilt auch innerhalb eines Grundstückes.
- Eine private Vereinbarung (Dienstbarkeit) betreffend Näherbau- oder Grenzbaurecht kann das öffentliche Recht (KBV) nicht „aushebeln“.
- Ausnahmebewilligung für die Reduktion des Gebäudeabstandes nur bei Vorliegen aller Voraussetzungen möglich.

27

## Der Gebäudeabstand



Ist der Gebäudeabstand eingehalten, sind die einzelnen Gebäudelängen (1-geschossig / 2-geschossig) für den Grenzabstand massgebend, ansonsten die ganze Gebäudelänge.

28

## Ausnutzungsziffer (AZ)

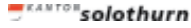
Anrechenbare Bruttogeschossfläche § 34 Abs. 3 KBV (aBGF):  
Anhang III Ziffer 2 KBV → Grundsätzlich nutzungsunabhängig!

**Summe aller an die Geschosszahl anzurechnenden Geschossflächen** (inkl. Mauer- und Wandquerschnitte).

Kein Anrechnung an AZ! § 39 Abs. 4 KBV **rotes Büchlein:**

- Offene Gebäude und Gebäudeteile, welche weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse abgetrennt sind
- Fläche Velounterstand
- ein- und vorspringende Balkone, verglast, unbeheizt
- Wintergarten


29



### Ausnutzungsziffer (AZ)

Wintergarten:  
Keine Anrechnung an AZ, falls

- ausserhalb Isolation
- verglast
- Energiebilanz
- nicht beheizt
- nicht ganzjährig bew.
- untergeordnet



30




### Ausnutzungsziffer (AZ)

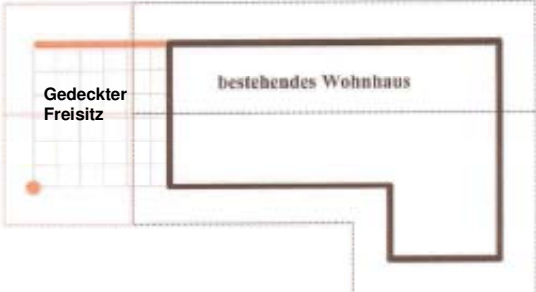
Wintergarten, Paradebeispiel betr. Unterordnung ... ☺



31



### Ausnutzungsziffer (AZ)



Gedeckte Sitzplätze oder Carports werden zur AZ-Berechnung mitgerechnet wenn sie mehr als 50% vom Umfang geschlossen sind (Stützen werden nicht berücksichtigt)

32

### Terrainveränderungen § 63 Abs. 3 KBV

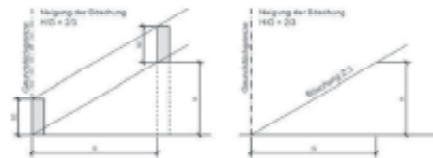
**Zentrale Aussage:** „Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.“

Die maximal zulässigen Aufschüttungen von + 1.20 m (Ebene) bzw. + 1.50 m (Hang) ab gewachsenem Terrain müssen nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden.

33

### Terrinauffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

§ 62 KBV und Anhang I Figur 21 (rotes Büchlein!)



Figur 21 Terrinauffüllungen und Abgrabungen entlang benachbarter Liegenschaften

**Achtung:** gilt nur innerhalb des jeweils minimalen Grenzabstandes der betreffenden Zone!

34

# Die Ortsplanungsrevision

*Corinne Stauffiger, Kreisplanerin, Amt für Raumplanung*

## 1. Einleitung

Die Bundesverfassung hält in Art. 75 fest, die Raumplanung bezwecke eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Landes. Dieses oberste Ziel haben wir verfehlt. Die Entwicklung der letzten Jahre und Jahrzehnte bewirkte eine starke Zersiedelung der Landschaft. Wo liegen die Gründe dafür?

Die Bevölkerung in der Schweiz nimmt zu und hat mittlerweile die 8 Millionen-Grenze überschritten. Auch für den Kanton Solothurn wird ein Wachstum prognostiziert, allerdings weniger stark als z.B. im Grossraum Zürich. Dennoch ist mit einem jährlichen Zuwachs von, je nach Region, bis zu einem Prozent zu rechnen.

Unsere Wohnansprüche haben sich stark verändert. Im Jahr 1950 betrug die Wohnfläche pro Einwohner 25 m<sup>2</sup>. Heute verbrauchen wir doppelt so viel Fläche pro Person. Stark gestiegen ist auch der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten. Sie machen heute deutlich mehr als die Hälfte der Haushalte aus.

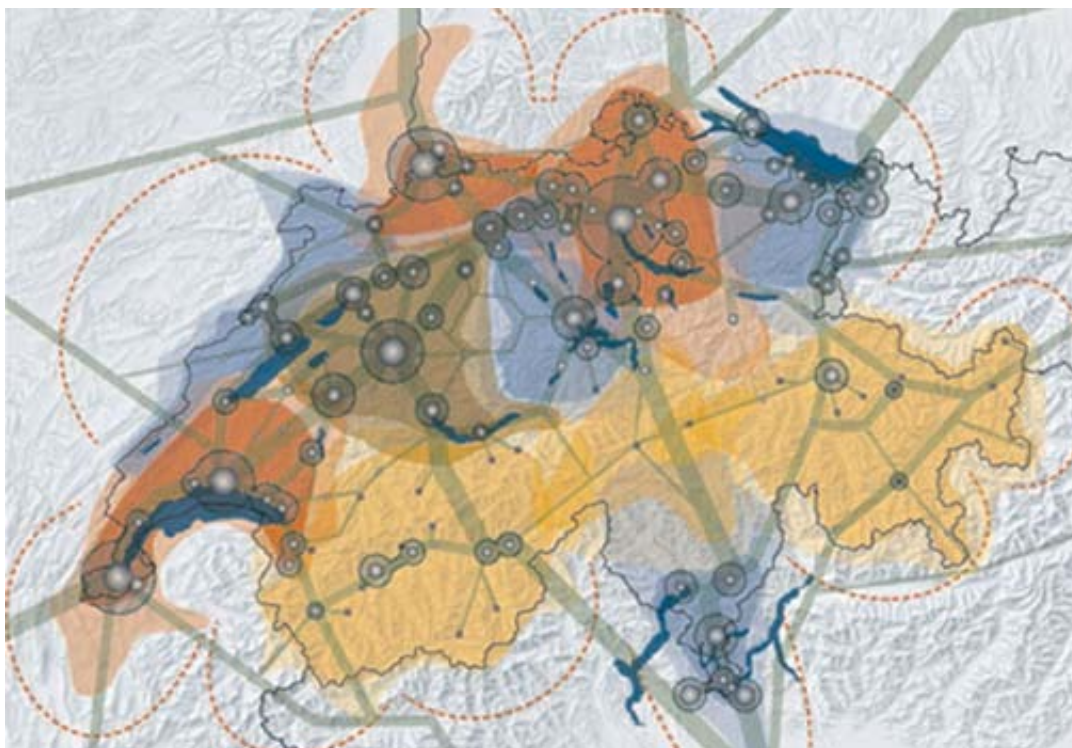
Auch die Mobilität nimmt zu. Wir nehmen heute längere Wege zu unserem Arbeitsplatz und unseren Hobbies in Kauf. Dies führt zu einer starken Beanspruchung der Verkehrsinfrastruktur, bis hin zur Überlastung. Die hohe Mobilität fördert die Zersiedelung. Auch dezentrale Lagen kommen als Wohnstandort in Frage. Umso wichtiger ist es, dort zu bauen, wo bereits eine gute Verkehrsinfrastruktur vorhanden ist, v.a. eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

## 2. Bund

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat festgestellt, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig ist. Der Bund hat als ersten Schritt gemeinsam mit den Kantonen und Gemeinden das Raumkonzept Schweiz erarbeitet. Dieses Konzept bildet den Orientierungsrahmen für die Raumentwicklung der Schweiz. Es postuliert den Grundsatz gemeinsam zu planen und zu handeln.

Das Raumkonzept teilt die Schweiz in sogenannte Handlungsräume ein. Jeder dieser Räume wird beschrieben, die Probleme und mögliche Strategien aufgezeigt. Die Haupt- und Nebenzentren der Schweiz sowie die wichtigsten Verkehrsachsen werden dargestellt. Ziel des Raumkonzeptes ist, dass in diesen Handlungsräumen die politischen Grenzen ausgeblendet und auf Basis von funktional zusammenhängenden Räumen gemeinsam geplant wird.

Auf Grund der speziellen Form des Kantons Solothurn steht dieser vor der Aufgabe, an mehreren funktionalen Räumen beteiligt zu sein. Entsprechend ist der Kanton, aber auch die Gemeinden, gefordert sich einzubringen, mitzudenken und mitzuhandeln.



Raumkonzept Schweiz (Schweizerischer Bundesrat, KdK, BPUK, SSV, SGV; 2012)

Auch in der Bevölkerung stieg in den letzten Jahren die Unzufriedenheit über die Zersiedelung. Diese gipfelte schliesslich in der „Landschaftsinitiative“. Als Reaktion darauf entschloss sich der Bundesrat das Raumplanungsgesetz zu überarbeiten. Die Vorlage wurde am 3. März 2013 vom Stimmvolk mit einer deutlichen Mehrheit angenommen. Das überarbeitete Gesetz umfasst folgende Änderungen:

**Die kantonale Richtplanung wird gestärkt (Art. 6, 8 und 8a RPG-Rev).** Neu müssen die Kantone, analog zum Raumkonzept Schweiz, ein kantonales Raumkonzept erarbeiten. Ausserdem muss der Richtplan genauere und strengere Vorgaben an die Ortsplanungen der Gemeinden machen. Dies beinhaltet Aussagen zur Verteilung der Siedlungsfläche im Kanton, zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr, zur Siedlungsentwicklung nach Innen und zur Förderung der Siedlungserneuerung.

**Die Anforderungen für die Ausscheidung von Bauzonen werden restriktiver (Art. 15 und 15a RPG-Rev).** Bestehende Nutzungsreserven sind konsequent in die Beurteilung einzubeziehen und zu mobilisieren. Bauzonen sind zudem auf den regionalen Bedarf abzustimmen und zu gross ausgeschiedene Bauzonen müssen zurückgezont werden. Ausserdem sind Massnahmen gegen die Baulandhortung aufzuzeigen.

**Es wird eine Mehrwertabschöpfung eingeführt (Art. 5 RPG-Rev).** Auf Neueinzonungen müssen mindestens 20 % Mehrwertabgabe gefordert werden. Die Kantone bekommen den Auftrag die Einzelheiten in der kantonalen Gesetzgebung zu regeln.

Nicht zuletzt halten die folgenden Übergangsbestimmungen die Regeln für die Zeit ab Inkrafttreten des geänderten Gesetzes bis zum Vorliegen der neuen kantonalen Richtpläne bzw. Umsetzung auf Stufe Kantone fest:

*Art. 38a Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 15. Juni 2012*

<sup>1</sup> Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 ihre Richtpläne an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Absatz 1 an.

<sup>2</sup> Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.

<sup>3</sup> Nach Ablauf der Frist von Absatz 1 ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über eine vom Bundesrat genehmigte Richtplananpassung verfügt.

<sup>4</sup> Die Kantone regeln innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile nach den Anforderungen von Artikel 5.

Das Amt für Raumentwicklung geht davon aus, dass das geänderte Raumplanungsgesetz im Frühjahr 2014 in Kraft treten wird.

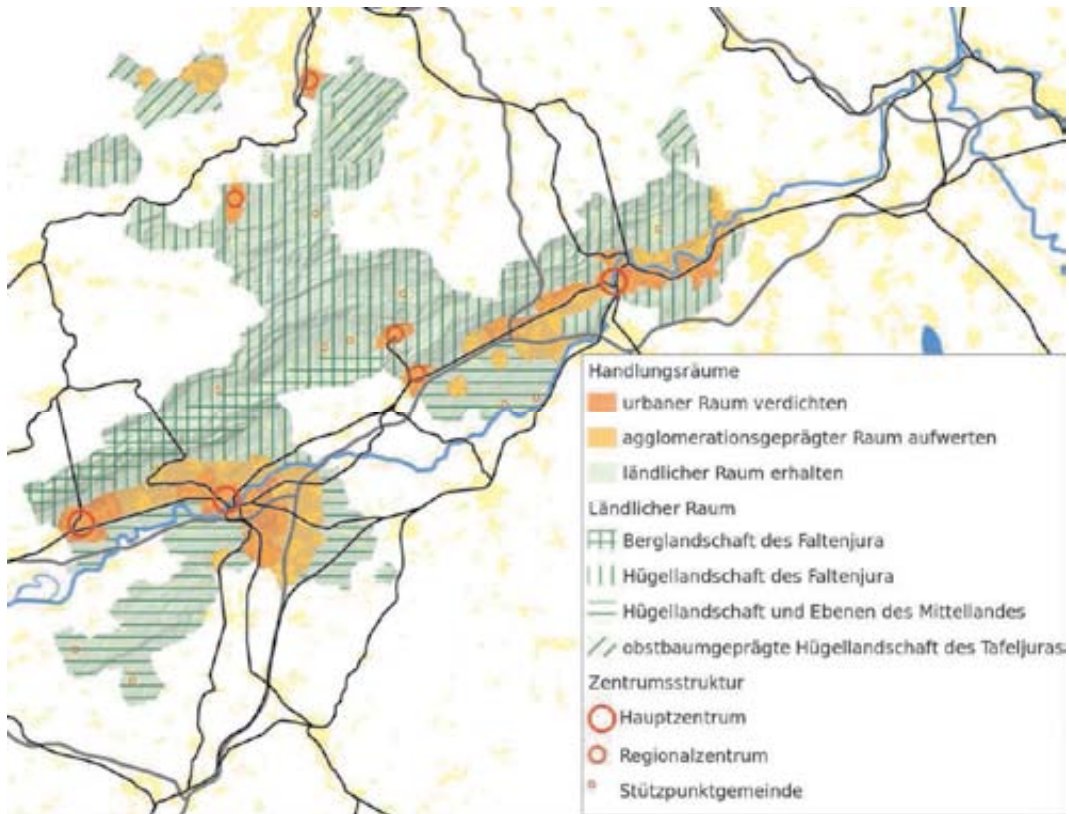
### **3. Kanton**

Auch wenn das geänderte Raumplanungsgesetz des Bundes noch nicht in Kraft ist, so gilt es dennoch, bereits jetzt auf die neuen Vorgaben hinzuarbeiten. Der Kanton Solothurn hat vor einiger Zeit mit der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes 2000 begonnen. Das neu vom Bund geforderte Raumkonzept ist bereits vorhanden und wurde vom Regierungsrat verabschiedet. Es bildet die Grundlage für die laufende Überarbeitung des Richtplanes (Teil B im Entwurf des Richtplanes). Das Raumkonzept weist das gesamte Kantonsgebiet 3 verschiedenen Räumen zu:

- Urbaner Raum
- Agglomerationsgeprägter Raum
- Ländlicher Raum.

Für jeden dieser Räume wurden Ziele und Strategien festgelegt. Das Konzept zeigt zudem Haupt- und Regionalzentren sowie Stützpunktgemeinden.





Raumkonzept Kanton Solothurn

Der Teil C des Richtplanes widmet sich den Sachbereichen. Besondere Wichtigkeit kommt dem Sachbereich Siedlung zu. Dort muss auf die restriktiveren Bundesvorgaben reagiert werden. Der Entwurf des Richtplanes hält zum Thema Bauzonen Planungsgrundsätze zur baulichen Entwicklung innerhalb der Bauzone und zu Neueinzonungen fest. Im ersten Fall sind das Verdichtungspotential auszuschöpfen und die unbebaute Bauzone zu aktivieren. Für Neueinzonungen muss ein Bedarfsnachweis erbracht werden und es sind weitere Anforderungen zu erfüllen, wie z.B. eine Minstdichte, eine gute Erschliessung und die Erhältlichkeit der Grundstücke. Der Richtplan definiert auch quantitative Kriterien, d.h. er gibt eine Richtlinie vor, wie viel eingezont werden kann.

Der Richtplan erfährt einen guten Rückhalt, sowohl von politischer Seite wie auch von Seiten der Gemeinden. Dies zeigt die Vernehmlassung. Es ist allerdings zu betonen, dass es sich um einen Entwurf handelt. Erst die Vorprüfung des Bundes wird zeigen, ob eine weitere Überarbeitung notwendig ist.

#### 4. Gemeinde

Auch die Gemeinden werden vermehrt gefordert. Seit längerem sieht das kantonale Planungs- und Baugesetz vor, dass Gemeinden ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses gibt Antwort auf die Frage: Wohin will die Gemeinde? Basierend auf einer Analyse der aktuellen Situation werden Ziele formuliert. Es soll eine Vision der Gemeinde entwickelt werden, die einen Zielzustand in etwa 15 - 20 Jahren beschreibt.

Das räumliche Leitbild muss von der Gemeindeversammlung verabschiedet werden und ist für die Behörden verbindlich. Es bildet die Grundlage für die Ortsplanungsrevision, d.h. für die kommunalen Nutzungspläne. Das heisst, aus der Analyse und den Zielen des

räumlichen Leitbildes sind die entsprechenden Konsequenzen zu ziehen. Das Leitbild und die Ortsplanung müssen kohärent sein.

In der Ortsplanung sind die Vorgaben aus dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan umzusetzen. Im Themenbereich Siedlung sind dies schwergewichtig folgende Punkte:

- Bauzonen sind auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszuweisen unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Richtplan
- Das Verdichtungspotential ist aufzuzeigen. Wo und wie kann verdichtet werden? Dabei ist eine angemessene Qualität sicherzustellen
- Massnahmen gegen die Baulandhortung müssen dargelegt werden
- Die Erschliessung ist zu etappieren
- Bei zu grossen Baulandreserven sind Gebiete auszuzonen.

Wird das Thema **Verdichtung** angegangen, ist es sinnvoll, sich zuerst eine Übersicht zu verschaffen. Welches sind unbebaute Bauzonen? Gibt es unternutzte Gebiete? Areale, die umstrukturiert und einer neuen Nutzung zugeordnet werden können? Schätzt man diese Potentiale grob ab und vergleicht sie mit der Bevölkerungsprognose, kann eine Aussage zum Bauzonenbedarf gemacht werden. Das Amt für Raumplanung arbeitet im Moment an einem neuen Instrument, welches verschiedene Daten zum Thema Verdichtung liefert. Zu gegebener Zeit sollen diese Daten auch den Gemeinden als Grundlage zur Verfügung gestellt werden.

Auch bei den **Massnahmen gegen die Baulandhortung** ist der erste Schritt die Erhebung der unbebauten Parzellen. Diese Daten können beim Amt für Raumplanung bezogen werden. Zusätzlich sind die Verfügbarkeit und die Zukunftsabsichten bei den Grundeigentümern abzuklären. Dafür ist ein gewisser Aufwand von Seiten der Gemeinde erforderlich. Es wird empfohlen, die unüberbauten Flächen nach Wichtigkeit für die weitere Entwicklung der Gemeinde einzuteilen. Beispielsweise:

- Unerschlossene Parzellen in Randlage
- Einzelparzellen ohne grössere Bedeutung
- Parzellen/Gebiete an strategisch wichtigen Orten, z.B. im Dorfzentrum, bei öV-Anschlüssen oder besonders grosse Areale.

Besonders wichtige Flächen rechtfertigen auch einen grösseren Aufwand. Auf Basis der vorliegenden Informationen lassen sich für die verschiedenen Kategorien unterschiedliche Vorgehensweisen festlegen.

Mögliche Massnahmen gegen die Baulandhortung sind:

- Auszonen bei unerschlossenen Parzellen am Rand der Bauzone
- Kauf durch die Gemeinde
- Vorkaufsvertrag mit der Gemeinde
- Aktives „Baulandmanagement“ durch die Gemeinde, z.B. durch Bewirtschaften eines Baulandkatalogs und Vermitteln von Kaufinteressenten
- Baulandumlegung bei ungünstigen Parzellenstrukturen
- Landabtausch
- Erschliessen und abwälzen der Perimeterkosten bei noch nicht voll erschlossenen Gebieten im Siedlungsgebiet.

Um zu verhindern, dass neu eingezontes Bauland gehortet wird, können die Gemeinden mit den Grundeigentümern eine Bauverpflichtung abschliessen (§ 26<sup>bis</sup> PBG). Das Amt für Raumplanung verlangt, dass diese Bauverpflichtungen bei der Genehmigung von Neueinzonungen vorliegen.

Wichtig ist, dass sowohl die Ergebnisse aus den Verdichtungsstudien wie auch den Massnahmen gegen die Baulandhortung effektiv in die Nutzungsplanung einfliessen, d.h. der Bauzonenplan auch tatsächlich die Auszonung, Umzonung etc. der betreffenden Parzellen vorsieht.

## **5. Fazit**

Die Anforderungen an die kantonalen Richtpläne und die kommunalen Ortsplanungen sind klar gestiegen. Insbesondere im Bereich Siedlungsgebiet werden künftig strengere Kriterien angewendet werden. Alle Planungsebenen sind bei der Umsetzung gefordert. Das Ziel, haushälterisch mit dem Boden umzugehen, kann nur gemeinsam erreicht werden.

Aktuelle Informationen zum kantonalen Richtplan sowie zu den Vorgaben für die Ortsplanungsrevision erhalten Sie beim Amt für Raumplanung. Gemeinden, die mit der Ortsplanung beginnen möchten, wird empfohlen, frühzeitig mit dem zuständigen Kreisplaner Kontakt aufzunehmen. Die Gebietsaufteilung finden Sie auf [www.arp.so.ch](http://www.arp.so.ch).

---

## Die revidierte Kantonale Bauverordnung


*Ralph Kaiser, Rechtsanwalt, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement*



**Die revidierte Kantonale  
Bauverordnung (KBV)**

Eine Einführung  
mit Präzisierungen  
und Hinweisen

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 1



**Gründe für die Revision:**

- Einführung der [Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Bauvorschriften \(IVHB\)](#)
- Aufträge aus dem [Kantonsrat](#)

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 2

### Aufträge aus dem Kantonsrat:

- ✓ Bewilligungspflicht für erneuerbare Energien  
§ 8 Abs. 2 KBV
- ✓ Ausnützungsbonus für Bauten in Minergie und Minergie P
- ✓ Energie-, Baulandeffizienz und Biodiversität fördern statt beschränken  
§ 39 Abs. 3 KBV
- ✓ Keine Ausnützungsanrechnung bei verglasten, unbeheizten Balkonen.  
§ 39 Abs. 4 KBV

12./13./14.11.2013

Baukonferenzen 2013

3

Das Konkordat (IVHB) harmonisiert **30 formelle Baubegriffe** (Definitionen) wie Höhen, Abstände, Geschossigkeit, **damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich verstanden werden.**

Diejenigen Kantone, die der IVHB beitreten, **verpflichten** sich, die (**übernommenen**) Baubegriffe und Messweisen der IVHB in ihr Planungs- und Baurecht zu übernehmen.

12./13./14.11.2013

Baukonferenzen 2013

4

### Die 27 harmonisierten **formellen** Baubegriffe der IVHB **in der KBV**

1.	<b>Massgebendes Terrain</b>	§ 16 <sup>bis</sup> KBV
2.-4.	<b>Gebäude</b> (Gebäude, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)	§ 21 <sup>bis</sup> KBV
5.-8.	<b>Gebäudeteile</b> (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile)	§ 21 <sup>ter</sup> KBV
9, 10	<b>Längenbegriffe, Längenmasse</b> (Gebäuelänge, Gebäudebreite)	§ 21 KBV
11.-14.	<b>Höhenbegriffe, Höhenmasse</b> (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)	§ § 17 <sup>bis</sup> , 18, 18 <sup>bis</sup> , 19, 57 KBV
15.-18.	<b>Geschosse</b> (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)	§ § 16, 16 <sup>ter</sup> , 17, 17 <sup>bis</sup> , 17 <sup>ter</sup> KBV
19.-22.	<b>Abstände und Abstandsbereiche</b> (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)	§ § 22, 24, 28, 33 <sup>bis</sup> , 33 <sup>ter</sup> KBV
23.-27.	<b>Nutzungsziffern</b> (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)	§ § 34, 35, 36, 37 <sup>bis</sup> , 37 <sup>ter</sup> KBV

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Massgebendes Terrain ( § 16<sup>bis</sup> KBV)
2. Untergeschoss ( § 17 KBV)
3. Dach- und Attikageschoss ( § 17<sup>bis</sup> und 17<sup>ter</sup> KBV)
4. Fassadenhöhe ( § 18 KBV)
5. Gebäudelänge und -breite ( § 21 KBV)
6. Grenzabstand ( § 22 KBV)
7. Überbauungsziffer ( § 35 KBV)
8. Grünflächenziffer ( § 36 KBV)
9. Geschossflächenziffer ( § 37<sup>bis</sup> KBV)
10. Baumassenziffer ( § 37<sup>ter</sup> KBV)
11. Verhältnis zum bisherigen Recht ( § 70 KBV)

Schnittlinie zw. Fassadenflucht  
mit Oberkante Dachkonstruktion

massgebendes Terrain  
( § 16<sup>bis</sup> KBV)

Fassadenhöhe  
( § 18 KBV)

Fassadenflucht  
( § 21<sup>ter</sup> Abs. 1 KBV)

Fassadenlinie  
( § 21<sup>ter</sup> Abs. 2 KBV)

### 1. Massgebendes Terrain ( § 16<sup>bis</sup> KBV)

= «der natürlich gewachsene Geländeverlauf»

→ entspricht weitgehend dem Verständnis des bisherigen Begriffs des «gewachsenen Terrains»

### 1. Massgebendes Terrain (2)

Im Bereich der Fassaden sind nur **kleinere Terrainveränderungen** (§ 63<sup>bis</sup> Abs. 2 und 3 KBV) zulässig. Das heisst (kumulativ):

- Hauseingänge und Garageneinfahrten und
- max.  $\frac{1}{3}$  der jeweiligen Fassadenlänge und
- insgesamt höchstens 6 m (bisher 3 m).

### 1. Massgebendes Terrain (3)

**Neu:** Im **Baubewilligungsverfahren** kann das massgebende Terrain aus **planerischen\*** oder **erschliessungstechnischen Gründen abweichend** festgelegt werden (§ 16<sup>bis</sup> Abs. 2 KBV).

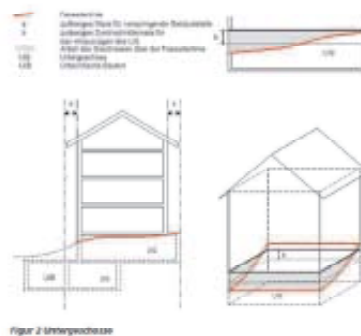
(\*Hochwasserschutz oder Grundwasservorkommen)

→ **Zurückhaltung empfohlen!** Massstab ist weiterhin der **(1) natürlich (2) gewachsene** Geländeverlauf.

### 2. Untergeschoss

Neu wird auf ein **Durchschnittsmass\*** **b von 1.2 m** abgestellt (Hang und Ebene).

(\*in der Praxis durch **Interpolation** zu bestimmen)



**KANTON** *solothurn*

### 2. Untergeschoss (2) (§ 17 KBV):

«Oberkant des **fertigen** Bodens» (§ 17 KBV) = fertige Konstruktion des Gebäudeteils unter Einschluss des Bodenbelags

$b \leq 1.2 \text{ m}$

Fassadenlinie

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 12

**KANTON** *solothurn*

### 3. Dachgeschoss (1)

Max. Kniestockhöhe  
 $b = 1.2 \text{ m!}$

Gemessen wird **neu\***  
ab **OK Boden roh** bis  
**Oberkant**  
**Dachkonstruktion**  
(\*bislang Oberkant fertige  
Dachfläche, also inkl.  
Isolation)

Figur 3 Dachgeschosse

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 13

**KANTON** *solothurn*

### 3. Dachgeschoss (2)

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab **Fassadenlinie** bis **Oberkant Dachkonstruktion**.

Flachdach

OK Dachkonstruktion

Vollgeschoss

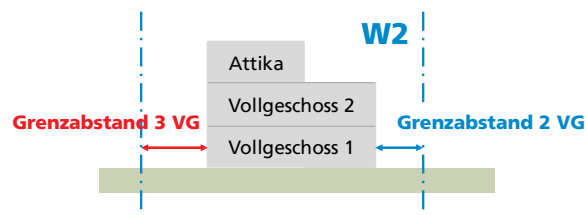
12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 14



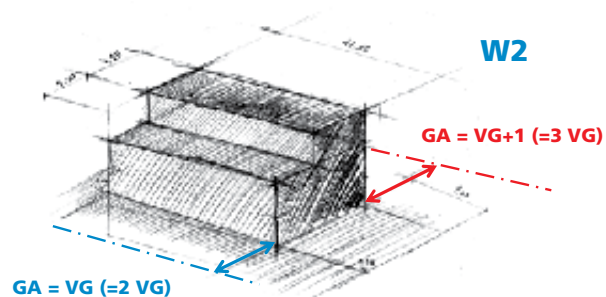
### 3. Attikageschoss (1)

Die «Rückseite» eines Gebäudes mit Attikageschoss muss nunmehr den Grenzabstand eines Gebäudes mit der Geschosszahl  $VG+1$  einhalten.

### 3. Attikageschoss (2)



### 3. Attikageschoss (3)



**KANTON** **solothurn**

3. Klarstellung Attikageschoss (1) ( § 17<sup>ter</sup> KBV)

Ein Gebäude mit Attika darf nach rev. Recht **nicht höher** sein als bisher.

The diagram illustrates a building with a sloped roof. A horizontal dashed line represents the previous ground height (GH bisher). A new floor height (FH neu) is shown below this line. The attic (Attika) is the space between the new floor and the roof. A vertical dimension line indicates the attic height is 1.50 m. The building's total height is shown to be less than or equal to the previous ground height.

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 18

**KANTON** **solothurn**

3. Klarstellung Attikageschoss (2)

Kein Attikageschoss im Sinne von § 17<sup>ter</sup> KBV!

The diagram shows a building with a gabled roof. A red 'X' is drawn over the attic area, indicating that an attic floor is not allowed in the sense of § 17<sup>ter</sup> KBV. A red box contains the text: "Kein Attikageschoss im Sinne von § 17<sup>ter</sup> KBV!".

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 19

**KANTON** **solothurn**

4. Fassadenlinie  
Schnittlinie(n) von Fassadenflucht(en) und **massgebendem Terrain**

The diagram shows a building with a gabled roof. A red 'X' is drawn over the attic area, indicating that an attic floor is not allowed in the sense of § 17<sup>ter</sup> KBV. A red box contains the text: "Kein Attikageschoss im Sinne von § 17<sup>ter</sup> KBV!".

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 20

**KANTON solothurn**

**4. Fassadenhöhe**  
 (bislang Gebäudehöhe)  
**Definition neu:**  
 grösster Höhen-  
 unterschied in  
 Meter zwischen  
**Oberkante**  
**Dachkonstruktion**  
 und **Fassadenlinie**.

Figur 6 Fassadenhöhe

Passivhaus  
 Institut  
 Schweizer Passivhaus und  
 Gebäude-Technologie AG

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 21

**KANTON solothurn**

**5. Gebäudelänge und -breite ( § 21 KBV)**

Abb. 5. Messen der Gebäudelänge (GL) (§ 21) (bisherige KBV)

Figur 8 Gebäudelänge und Gebäudebreite (revidierte KBV)

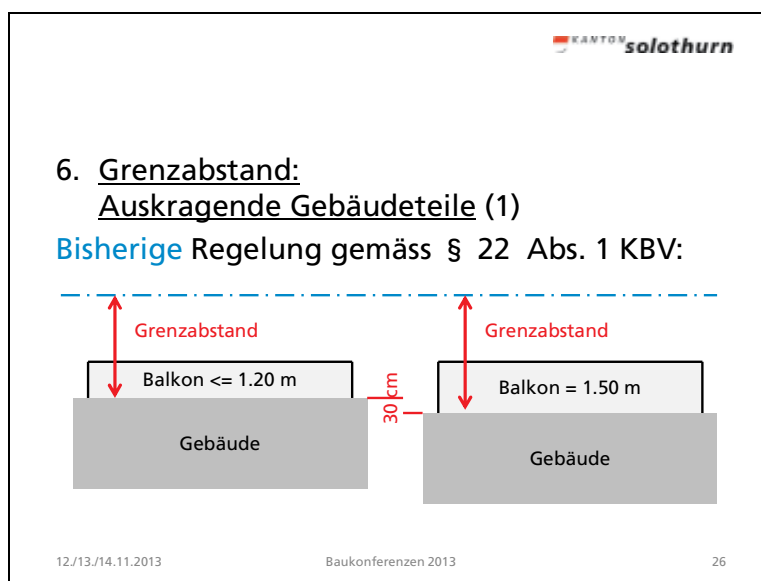
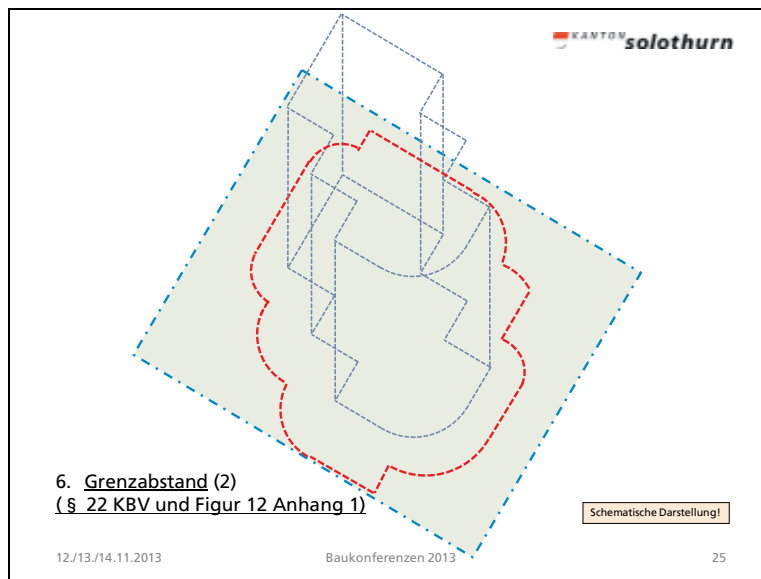
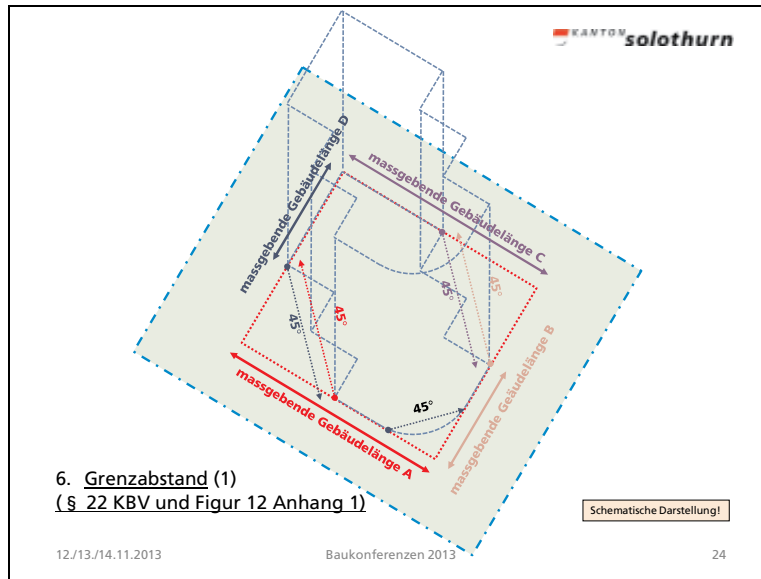
12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 22


**KANTON solothurn**

**5. Gebäudelänge und -breite ( § 21 KBV und Figur 8 Anhang 1)**

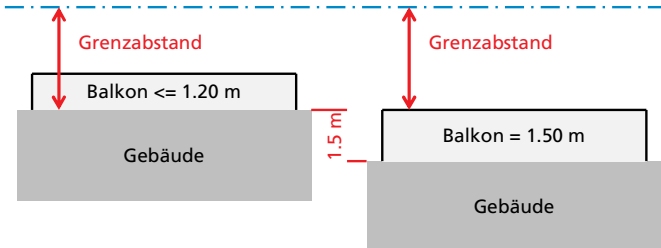
Schematische Darstellung!

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 23







**6. Grenzabstand:**  
**Vorspringende Gebäudeteile (2)**  
 Neue Regelung gemäss § 22 Abs. 3 KBV:




12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 27



**7. – 10. Nutzungsziffern (1)**  
 Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist Vergangenheit!  
 Das revidierte Recht definiert zwei  
 «Flächenanteilsziffern» (Überbauungs- und  
 Grünflächenziffer) und zwei «Dichteziffern»  
 (Geschossflächen- und Baumassenziffer).



12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 28




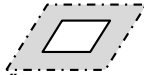
**7. - 10. Nutzungsziffern (2)**  
 Nach revidiertem Recht kann eine  
 Planungsbehörde (kumulativ) auswählen,  
 zwischen:

- Überbauungsziffer (ÜZ) ( § 35 KBV)
- Grünflächenziffer (GZ) ( § 36 KBV)
- Geschossflächenziffer (GFZ) ( § 37<sup>bis</sup> KBV)
- Baumassenziffer (BMZ) ( § 37<sup>ter</sup> KBV)

Subsidiär gilt eine GZ von 40% ( § 36 Abs. 3  
 KBV)

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 29



  
Überbauungsziffer

**Überbauungsziffer =**  
**anrechenbare Gebäudefläche /**  
**anrechenbare Grundstücksfläche**

(ÜZ = aGbF / aGSF)

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 30




  
Grünflächenziffer

**Grünflächenziffer =**  
**anrechenbare Grünfläche /**  
**anrechenbare Grundstücksfläche**

(GZ= aGrF / aGSF)

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 31


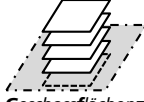


8. Grünflächenziffer ( § 36 KBV)

Hinweis: **Begrünte Flachdächer** gehören **nicht** zur GZ (ausgenommen hinreichend humusierte und begehbare Überdeckungen von Einstellhallen i.S. einer unterirdischen Baute).

Ein **Baumäquivalent** bleibt weiterhin möglich (z.B. in Industrie- oder Gewerbebezonen).

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 32

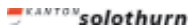



Geschossflächenziffer

**Geschossflächenziffer =**  
Summe aller Geschossflächen /  
 anrechenbare Grundstücksfläche

(GFZ= sGF / aGSF)



12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 33



9. Geschossflächenziffer (1) ( § 37<sup>bis</sup> KBV)  
 Norm SIA 416:2003  
 Flächen und Volumen von Gebäuden  
 Summe **aller** Geschossflächen, also:

- Hauptnutzflächen (HNF)
- Nebennutzflächen (NNF)
- Verkehrsflächen (VF)
- Konstruktionsflächen (KF)
- Funktionsflächen (FF)

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 34

Hauptnutzfläche (HNF)    Nebennutzfläche (NNF)

Nutzfläche (NF)    Verkehrsfläche (VF)    Funktionsfläche (FF)    KF tragend (KFT)    KF nicht tragend (NKF)

Nettogeschossfläche (NGF)    Konstruktionsfläche (KF)

**Geschossfläche (GF)**

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 35

### 9. Geschossflächenziffer (3)

Nur eine Ausnahme bezüglich GFZ:

Flächen, deren lichte Höhe unter 1.2 m liegt  
( § 37<sup>bis</sup> Abs. 3 KBV).



Figur 26 Lichte Höhe

### 9. Geschossflächenziffer (4)

Privilegien bezüglich GFZ ( § 39 Abs. 4 KBV):

- offene Gebäude und Gebäudeteile  
< 50 % durch Abschlüsse begrenzt\*
- Velounterstände
- ein- und vorspringende, auch verglaste, aber unbeheizte Balkone

\*wie bisher

→ gilt heute schon für die AZ ( § 70 Abs. 2 KBV)

### 9. Geschossflächenziffer (5)

Nicht (mehr) entscheidend ist im Zusammenhang mit der GFZ die Frage, ob es sich beim jeweiligen Geschoss um ein Unter-, Dach-, Attika- oder Vollgeschoss handelt.



## 9. Geschossflächenziffer (6)

### Kritik aus der Praxis:

An die GFZ müssen auch Flächen im UG angerechnet werden, d.h. Unter- und Obergeschoss werden - was die GFZ anbelangt - «gleichwertig» → Bauherr wird bei Neubauten die GFZ in die attraktiveren Obergeschosse «investieren» und tendenziell auf Untergeschosse (z.B. Einstellhallen) verzichten.




- Angerechnet werden u.a.:
- Dachgeschosse (auch Attikageschosse)
  - Kellergeschosse

## 9. Geschossflächenziffer (8)

### Entgegnung:

Die Vorschriften betreffend die **Geschosszahl**, **Fassadenhöhe** und **Grünflächenziffer** stehen einer unbesehenen Verschiebung von Nutzungen aus einem Untergeschoss in ein Obergeschoss entgegen.

KANTON **solothurn**



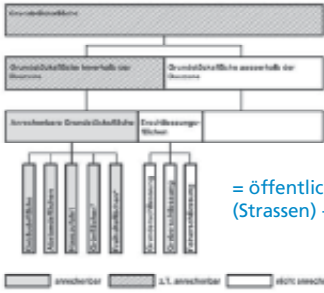
**Baumassenziffer**

**Baumassenziffer =**  
Bauvolumen über dem  
massgebenden Terrain /  
 anrechenbare Grundstücksfläche

(BMZ= BVm / aGSF)

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 42

KANTON **solothurn**



= öffentliche Erschliessungsflächen (Strassen) -> heutige Praxis

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 43

KANTON **solothurn**

11. Verhältnis zum bisherigen Recht

**§ 70 KBV**

12./13./14.11.2013 Baukonferenzen 2013 44

01.03.2013: Inkrafttreten der rev. KBV, aber:

- § 70 Abs. 2 KBV: **Übergangsbestimmungen**
- § 70 Abs. 3 KBV: Anpassung der Zonenpläne und –reglemente ans neue Recht durch die Gemeinden **innert 10 Jahren → Keine Vorwirkung der in Abs. 2 genannten Bestimmungen vor der Planaufgabe der revidierten Nutzungsplanung (§ 15 Abs. 2 PBG)!**

Mitteilungsblätter des Bau- und Justizdepartements finden Sie unter:

<http://www.so.ch/departemente/bau-und-justiz.html>

Ralph Kaiser, Rechtsanwalt, E.M.B.L.-HSG, Dipl. Architekt ETH

## Das Umwelt-Baustelleninspektorat

*Martin Moser, Leiter Fachstelle Abfallwirtschaft, Amt für Umwelt*

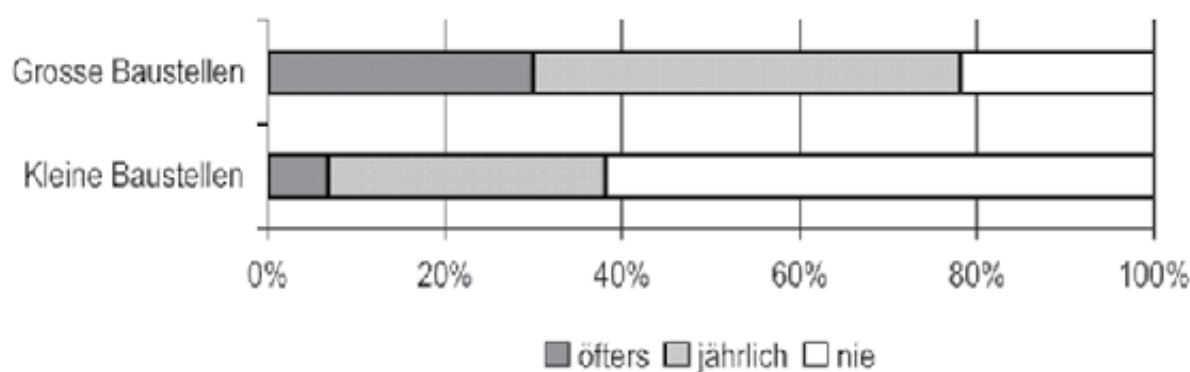
### 1. Grundlagen und Umweltauswirkungen bei Baustellen

Bei der Ausführung von Bauten gilt es eine Vielzahl von Regulierungen, Auflagen, Pflichten und Gesetzesparagrafen, insbesondere auch aus dem Umwelt- und Gewässerschutzrecht, zu beachten. Die entsprechenden Auflagen werden in den jeweiligen Baubewilligungen festgehalten und dem Bauherrn als Bewilligungsempfänger verbindlich auferlegt.

Damit diese Pflichten auch tatsächlich auf der Baustelle zur Umsetzung gelangen, sind Kontrollen durch die Baubehörden unumgänglich. Wo keine Kontrollen durchgeführt werden, zeigen sich erfahrungsgemäss auch entsprechende „Nachlässigkeiten“.

Im Rahmen einer BAFU-Studie zur KMU-Verträglichkeit von Umweltauflagen wurde eine Umfrage bei KMU's in den Kantonen Bern und Zürich durchgeführt.

*Frage: Wie oft werden ihre Baustellen von den Umweltbehörden kontrolliert?*



*Quelle: KMU-Verträglichkeit von Umweltauflagen, BAFU 06/36 (betr. Kantone BE und ZH)*

Der Kanton Solothurn weist ca. 260'000 Einwohner auf. Eine Faustregel besagt, dass pro 100 Einwohner eine Baustelle pro Jahr entsteht; also ca. 2'500 Baustellen pro Jahr im Kanton Solothurn. Basierend auf der BAFU-Umfrage muss also damit gerechnet werden, dass ca. 1'500 Baustellen hinsichtlich der Einhaltung von Umweltauflagen ungenügend kontrolliert werden.

Praktisch in jeder Bauphase muss je nach Art und Grösse der Baustelle mit Auswirkungen auf die Umwelt gerechnet werden. Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Umweltauswirkungen in den relevanten Bauphasen:

	Abfall	Abwasser	Belastete Standorte	Bodenschutz	Lärm-schutz	Luft-hygiene	Gewässer-schutz	Naturschutz	Wald
1. Terrainvorbereitung (Räumungen, Rodungen, Abbruch, Baustellen-Einrichtung)									
2. Erdbewegungen / Grundbau (Erdbewegungen, Aushub, Wasserhaltung, Foundation)									
3. Rohbau (Baumeisterarbeiten im Hoch- und Tiefbau, Belagsarbeiten)									
4. Ausbau (Sämtliche Arbeiten des Baunebenberwerbes, wie Soenoler, Elektro, Sanitär, Heizung/Lüftung, Maler, Gipser, Schreiner)									
5. Umgebungsarbeiten (Hinterfüllung, Wege, Garten)									
6. Renovationen, Umbauten									

## 2. Rechtliche Grundlagen und Pflichten

Die kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (Stand 1. März 2013) legt in diesem Zusammenhang im Wesentlichen folgende Pflichten fest:

„ § 65 Pflichten des Bauherrn und des Unternehmers

...

<sup>2</sup>Bei den Bauarbeiten sind alle zumutbaren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zu treffen, um übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft durch Lärm, Staub, Erschütterungen usw. sowie die Gefährdung oder Verunreinigung von Gewässern zu vermeiden.

...

...

<sup>5</sup>Die Baubehörde hat die Einhaltung dieser Vorschriften und der gestützt darauf erlassenen Verfügungen zu überwachen.

<sup>6</sup>Die Absätze 1-5 gelten auch für Abbrucharbeiten.“

Bewilligungsbehörden innerhalb der Bauzonen sind die Gemeinden. Sie erteilen die Baubewilligungen mit den Auflagen und haben diese deshalb auch ausreichend zu kontrollieren. Diese Kontrollen können aber oft aus Mangel an personellen oder fachlichen Ressourcen nicht ausreichend wahrgenommen werden. Basierend auf dem eidgenössischen Umweltschutz- und Gewässerschutzgesetz besteht aber die Möglichkeit, die Kontrolltätigkeiten an Dritte zu übertragen. Die Vollzugshoheit und Aufsichtspflicht verbleiben dabei bei der Behörde.

Gemäss Art. 43 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 49 Gewässerschutzgesetz (GSchG) können die Vollzugsbehörden öffentlich-rechtliche Körperschaften oder Private mit Vollzugsaufgaben betrauen, insbesondere mit der Kontrolle und Überwachung.

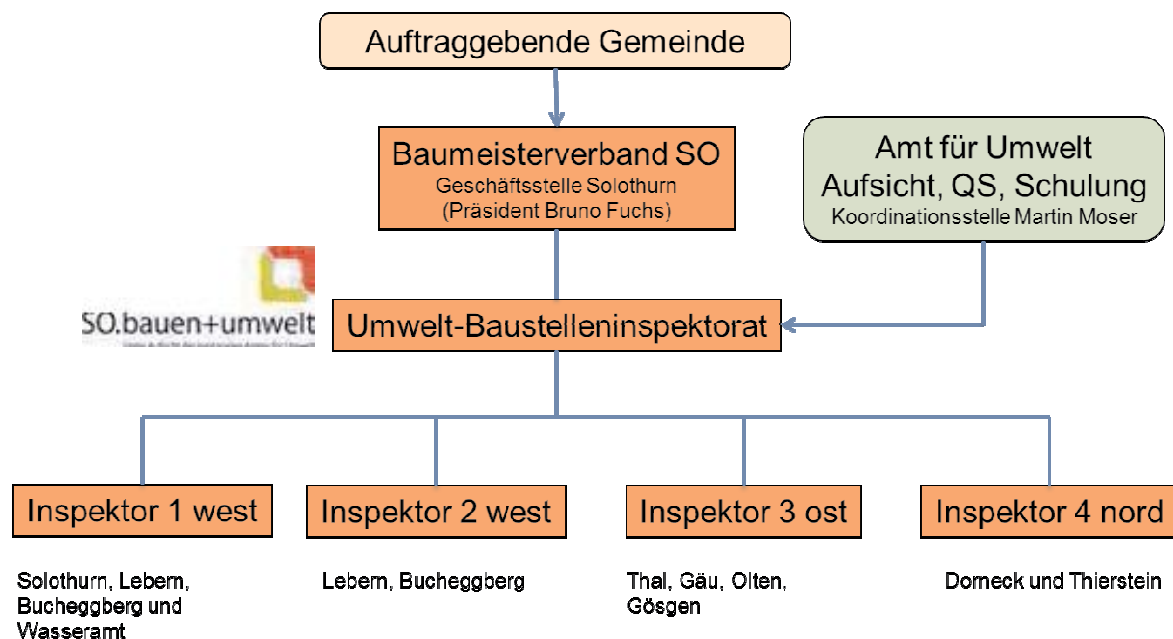
Die Übertragung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

### 3. Vollzugsvereinbarung zwischen dem BJD und dem kantonalen Baumeisterverband

2007 schloss das BJD mit dem kantonalen Baumeisterverband eine Vollzugsvereinbarung ab. Der Branchenverband verpflichtet sich, durch die Führung eines Umwelt-Baustelleninspektorates den Gemeinden Umwelt-Kontrollen auf Baustellen selbst anzubieten. Die interessierten Gemeinden erhalten dadurch die Möglichkeit, dem Inspektorat mit einer auf ihre Bedürfnisse abgestimmten Leistungsvereinbarung die Durchführung von Umweltkontrollen der auf ihrem Gemeindegebiet gelegenen Baustellen in Auftrag zu geben. Das Dienstleistungsangebot umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

- ✓ Modular aufgebautes Dienstleistungsangebot
- ✓ Überprüfung aller gemeldeten Baustellen in Auftrags-Gemeinden
- ✓ Kontrollen mittels einheitlichen Checklisten
- ✓ Protokollierung der Ergebnisse zu Händen der Gemeinde
- ✓ Massnahmen bei Mängeln in Absprache mit der Behörde
- ✓ Statistische Auswertungen und Berichterstattung
- ✓ Aufbewahrung der Prüfprotokolle mind. 5 Jahre.

### 4. Organisationsstruktur Umwelt-Baustelleninspektorat



Das Inspektorat des Baumeisterverbandes organisiert sich selbständig. Die Inspektoren sind erfahrene Baufachleute und werden durch das Amt für Umwelt regelmässig in den auf Baustellen relevanten Umweltfragen geschult.

Verfügbare Fachmodule:

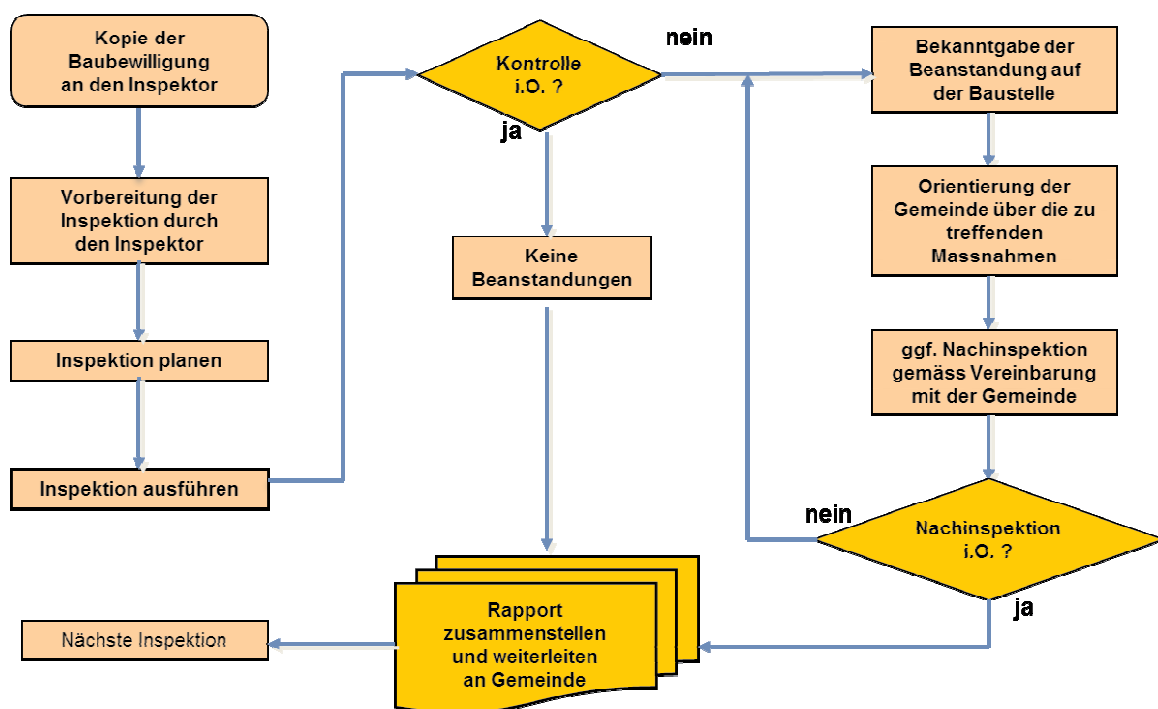
**Zurzeit können fünf Fachbereiche bei den Umweltkontrollen angeboten werden. Es sind dies:**

- **Abfallwirtschaft** (korrekte Abfalltrennung, Mehrmuldenkonzept, Abfallverwertung und -entsorgung, Einsatz von RC-Baustoffen usw.)
- **Anlagensicherheit** (korrekte Lagerung und Handhabung von wassergefährdenden Flüssigkeiten wie Treibstoffe, Reinigungsmittel, Chemikalien usw.)
- **Luftreinhaltung** (Wartung von Baumaschinen, Rauch und Dämpfe, Staubemissionen usw.)
- **Bodenschutz** (korrekte Lagerung von ausgehobenem und wiederzuverwertendem Oberboden, Wiedereinsatz von ausgehobenem Boden usw.)
- **Entwässerung** (umweltgerechte und funktionierende Baustellenentwässerung usw.).

Es wird empfohlen, diese Kontrollen als Gesamtpaket in Auftrag zu geben. Sie können aber im Bedarfsfalle auch als Einzelmodul abgerufen werden. Die Gemeinden vereinbaren dies direkt mit dem Inspektorat.

## 5. Durchführung der Kontrollen

Die Aufträge werden im Normalfall jeweils für ein Jahr erteilt, bei automatischer Verlängerung, sofern keine Kündigung erfolgt. Die Baubehörden müssen die erteilten Baubewilligungen jeweils in Kopie dem für die betreffende Region zuständigen Inspektor zustellen. Der Inspektor organisiert und plant die Kontrollen anschliessend selbstständig nach eigenem Ermessen. Er informiert die auftraggebende Gemeinde bei Mängelfällen und spricht sich über die zu treffenden Massnahmen ab.



## 6. Teilnahmemöglichkeiten und Kosten

Interessierte Gemeinden können direkt mit dem Sekretariat des kantonalen Baumeisterverbandes eine Leistungsvereinbarung abschliessen. Die Kosten für die Kontrollen werden im sogenannten Jahresbeitragsmodell pauschal pro Jahr (a) berechnet, auf Basis der Einwohnerzahl (EW) der Gemeinde.

**Grundbetrag: Fr. 0.50 pro EW/a (beinhaltet 1 Fachmodul)**  
**+ zusätzlich Fr. 0.20 pro EW/a für jedes weitere Modul**

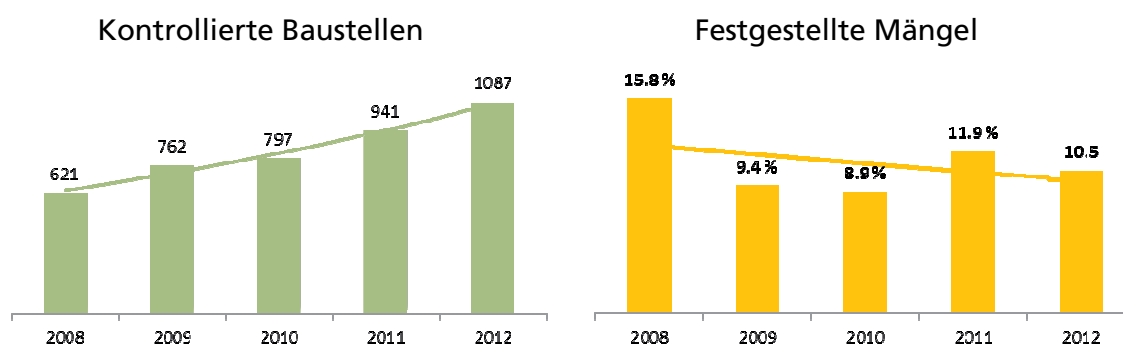
Eine mittelgrosse Gemeinde mit 5'000 EW bezahlt also einen Grundbetrag von Fr. 2'500.00 pro Jahr. Für das Gesamtpaket mit allen Modulen beträgt der Jahresbeitrag Fr. 6'500.00. Auf der Homepage des AfU wird ein kleines Excel-Tool zur Verfügung gestellt, mit welchem die Kosten einfach berechnet werden können. Im Jahresbeitragsmodell werden alle Baustellen, die mit den jeweiligen Baubewilligungen den Inspektoren gemeldet werden, unabhängig von der Anzahl kontrolliert.

Es ist grundsätzlich auch möglich, nur einzelne, gezielte Kontrollen für konkrete Fälle ohne Jahresvereinbarung beim Inspektorat zu beauftragen. In diesen Fällen werden die Kosten nach effektivem Aufwand abgerechnet und der Gemeinde unmittelbar in Rechnung gestellt. Einzelkontrollen sind im Vergleich zu den im Rahmen der Jahresvereinbarung durchgeführten Kontrollen teurer. Offerten für solche Einzelaufträge können beim Sekretariat des Baumeisterverbandes angefragt werden.

## 7. Bisherige Erfahrungen

Im Jahr 2012 machten 29 Gemeinden von dem Angebot Gebrauch. Nach Einwohnern berechnet wurden damit ca. 34 % der Bevölkerung im Kanton abgedeckt.

Die vier Inspektoren führten im Jahre 2012 insgesamt 3'002 Inspektionen auf 1'087 Baustellen durch. Dabei wurden in 114 Fällen Mängel festgestellt, welche Massnahmen notwendig machten. Dies entspricht einem Anteil von ca. 10.5 %.



Die Beobachtung bei den festgestellten Mängeln zeigt klar auf, dass in Gemeinden, in welchen Kontrollen durch das Inspektorat durchgeführt werden, die Anzahl der Mängelfälle zurückgeht. Dies bestätigt den positiven und erwünschten Effekt.



Das Amt für Umwelt empfiehlt allen Gemeinden, welche sich für ein umweltgerechtes Bauen auf ihrem Gemeindegebiet einsetzen wollen, von diesem sinnvollen Dienstleistungsangebot Gebrauch zu machen.

---

## Die Ausscheidung des Gewässerraums

*Stephan Schader, Leiter Fachstelle Verfahrenskoordination / Information  
Christoph Dietschi, Leiter Fachstelle Gewässernutzung, Amt für Umwelt*

### 1. Ausgangslage

Seit dem 1. Januar 2011 ist das teilrevidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20) in Kraft, die teilrevidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) seit dem 1. Juni 2011. Für die Kantone ergibt sich daraus die Pflicht, die Revitalisierung der Gewässer strategisch zu planen und umzusetzen. Insbesondere ist dabei der Gewässerraum festzulegen. Die Revision ist ein Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Lebendiges Wasser“.

Der Gewässerraum ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung. Die Kantone legen nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest und sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird (Art. 36a GSchG). Die Einzelheiten sind in Art. 41a bis 41c der GSchV geregelt.

Diese neue Regelung zum Gewässerraum wurde nur etwas mehr als ein Jahr nach Inkrafttreten des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) wirksam. Das GWBA enthält teilweise abweichende Bestimmungen zum Gewässerraum.

Der Gesetzesauftrag zur Sicherung des Gewässerraums war in ähnlicher Form bereits in der Wasserbaugesetzgebung des Bundes verankert. Der Kanton Solothurn hat deshalb bereits vor längerer Zeit die Voraussetzungen zur Ausscheidung des Gewässerraums geschaffen: Im Jahr 2004 mit der Veröffentlichung der Arbeitshilfe „Genügend Raum für alle Fliessgewässer“ und im Jahr 2009 mit dem Richtplanbeschluss Nr. VE 1.1.2: „Kanton und Gemeinden berücksichtigen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten den Raumbedarf der Fliessgewässer. Sie sichern den Raumbedarf nach der Arbeitshilfe „Genügend Raum für alle Fliessgewässer“.

Wir möchten die Gemeinden einladen, die Ausscheidung des Gewässerraums nicht nur als Pflicht zu betrachten, sondern auch als Herausforderung und als Chance zur Aufwertung der Landschaft und des Ortsbildes.

### 2. Handlungsbedarf und Strategie

Aus den neuen bundesrechtlichen Vorgaben ergibt sich ein doppelter Auftrag:

- Unmittelbare Anwendung der Bestimmungen bei der Beurteilung konkreter Bauvorhaben. Hier ist die örtliche Baubehörde gefordert.
- Langfristige Umsetzung der Bestimmungen im Rahmen künftiger Planungen. Dies ist eine Aufgabe der Planungsbehörde.

Der Bund setzt für die planerische Umsetzung eine Frist bis zum 31. Dezember 2018 und gibt für diesen Zeitraum Übergangsbestimmungen mit noch grösseren Gewässerraumbreiten vor (GSchV: Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011).

Viele Gemeinden haben in ihren Nutzungsplänen (Bauzonenplänen, Gesamtplänen, Erschliessungsplänen) Vorgaben zu Gewässerabständen. Diese genügen häufig den neuen bundesrechtlichen Anforderungen nicht. Werden ausserhalb von Ortsplanungsrevision Änderungen an rechtsgültigen Nutzungsplänen vorgenommen (Umzonungen, neue Gestaltungspläne o.ä.), ist die neue Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten. Je nach Alter der rechtsgültigen Pläne ist jedoch die Planbeständigkeit zu berücksichtigen.

Der Kanton hat im Hinblick auf die Umsetzung bisher die folgenden strategischen Festlegungen getroffen:

- Es gilt der Grundsatz „Bundesrecht vor kantonalem Recht“. Bei der Beurteilung von Baugesuchen und Planungen (insbesondere Ortsplanungsrevisionen) ist ab sofort nur noch der Gewässerraum gemäss Bundesgesetzgebung zu berücksichtigen. Wenn immer möglich ist das GWBA dahingehend auszulegen, dass die Gewässerabstände jenen des Bundesrechts entsprechen. Mittelfristig ist das GWBA an die GSchV anzupassen (Teilrevision).
- Die Übergangsbestimmungen mit den noch grösseren Gewässerraumbreiten sind nicht anzuwenden, da der Grundsatz zur Gewässerraum-Ausscheidung bereits im Richtplan behördenverbindlich verankert ist mit Verweis auf die Arbeitshilfe "Genügend Raum für alle Fliessgewässer".
- Pläne, die jünger sind als 5 Jahre, sind in der Regel zu berücksichtigen. Sind die Vorgaben älter, wird direkt Bundesrecht angewendet und der Plan in der nächsten Ortsplanungsrevision revidiert oder aufgehoben.

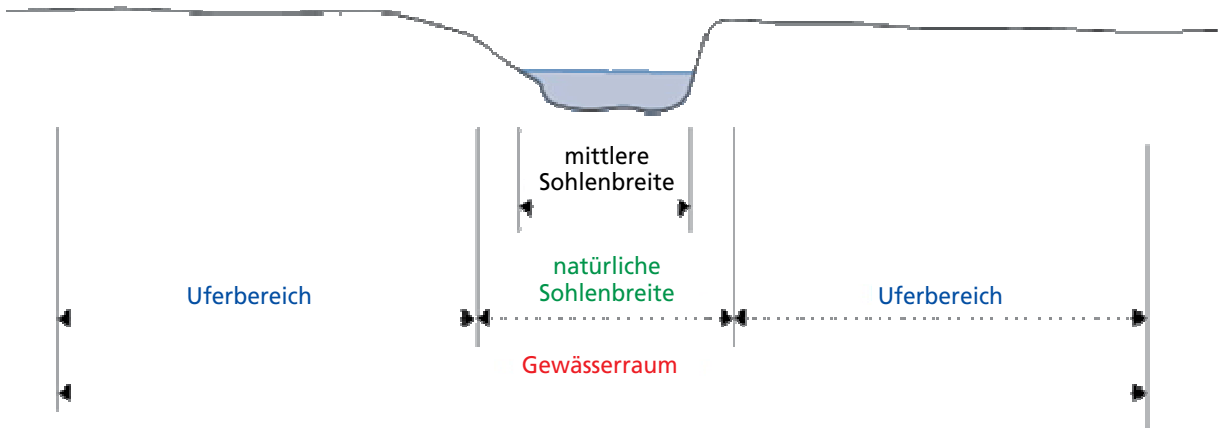
### **3. Generelles Vorgehen**

Wie erwähnt, sind die kommunalen und die kantonalen Behörden zweifach gefordert: Kurzfristig bei der Beurteilung/Bewilligung von Bauprojekten (in erster Linie nach den Vorgaben der GSchV); mittel- und längerfristig bei der Umsetzung im Rahmen der Ortsplanung.

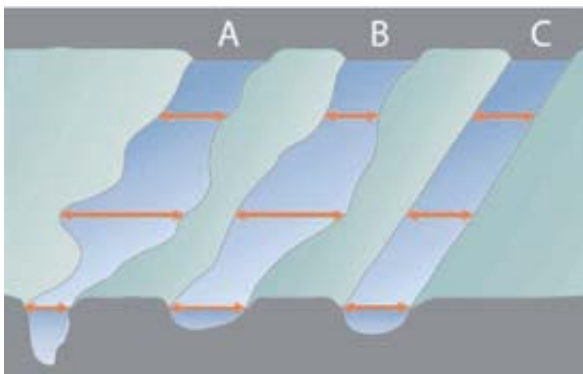
Trotz der relativ kurzen Übergangsfrist bis Ende 2018 hat der Kanton nach Abwägung der Vor- und Nachteile darauf verzichtet, den Gewässerraum im Rahmen einer kantonalen Planung festzulegen. Die rechtliche Grundlage dazu ist fraglich und die Akzeptanz bei den Gemeinden dürfte gering sein. Bei einer Ausscheidung des Gewässerraums im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird sicher eine bessere Abstimmung auf die örtlichen Verhältnisse erreicht. Die örtliche Planungsbehörde ist „näher am Objekt“.

Die kantonalen Behörden beschränken sich darauf sicherzustellen, dass der Gewässerraum über das gesamte Gewässernetz (innerhalb und ausserhalb der Bauzone) ausgedehnt wird, und dass eine minimale Einheitlichkeit zwischen den Gemeinden gewährleistet ist, insbesondere bei der Anwendung der Ausnahmekriterien.

Die Breite des Gewässerraums ist ein Wert, der sich aus der Gewässerbeschaffenheit (Sohlenbreite, Breitenvariabilität, Naturnähe) ableiten lässt. Der Kanton stellt den Gemeinden und den Planern den Ausgangswert für den Gewässerraum bei Bedarf zur Verfügung (rechnerischer Wert aufgrund vorhandener Grunddaten).

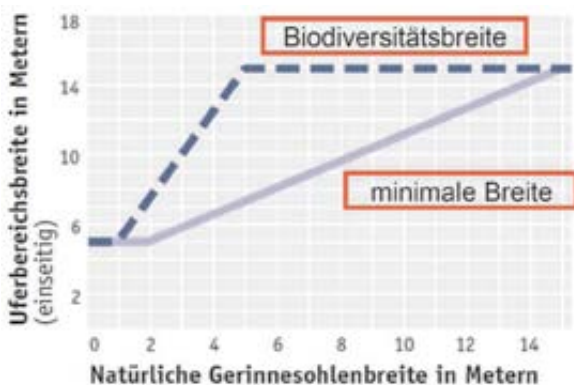


Wie funktioniert nun die Ermittlung des Gewässerraums konkret? Ausgangsgrösse ist die sogenannte „natürliche Sohlenbreite“ des Gewässers. Diese lässt sich aus der gemessenen Sohlenbreite und einem Korrekturfaktor berechnen:



Gewässerzustand / vorhandene Breitenvariabilität		Faktor
A	<b>Ausgeprägte Breitenvariabilität</b>	<b>1</b>
B	<b>Eingeschränkte Breitenvariabilität</b>	<b>1.5</b>
C	<b>Fehlende Breitenvariabilität</b>	<b>2</b>

**Schritt 1:** *Vorhandene Sohlenbreite x Faktor = natürliche Sohlenbreite*



Natürliche Sohlenbreite	Minimale Breite Gewässerraum
unter 2 m	<b>11 m</b>
2 m bis 15 m	<b>(2.5 x natürliche Sohlenbreite) + 7 m</b>
über 15 m	<b>Einzelfallbeurteilung</b>

**Schritt 2:** *Anwendung der Bestimmungen gemäss Art. 41a / 41b GSchV*

Die Kurve für die „Biodiversitätsbreite“ gelangt in Biotopen, Natur- und Landschaftsschutzgebieten zur Anwendung (Art. 41a Abs. 1 GSchV); die „minimale Breite“ in allen übrigen Gebieten (Art. 41a Abs. 2 GSchV). Nachfolgend zwei Berechnungsbeispiele:



#### **Dorfbach**

vorhandene Sohlenbreite ca. 2 m,  
Breitenvariabilität eingeschränkt  
Natürliche Sohlenbreite = 2 m x 1.5 = 3 m  
min. Gewässerraum = (2.5 x 3 m) + 7 m ≈ 15 m

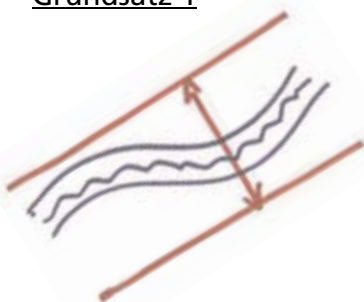


#### **Dünnern**

vorhandene Sohlenbreite ca. 7 m,  
Breitenvariabilität fehlt  
Natürliche Sohlenbreite = 7 m x 2 = 14 m  
min. Gewässerraum = (2.5 x 14 m) + 7 m = 42 m

## 4. Grundsätze zur Ausscheidung des Gewässerraums

### Grundsatz 1



Der Gewässerraum ist als Korridor zu verstehen, d.h. ein Band, in welchem sich das Gewässer bis zu einem gewissen Grad „bewegen“ darf! In der Regel ist eine symmetrische Ausscheidung anzustreben, jedoch nicht zwingend (Gleichbehandlung verschiedener Grundeigentümer).

Es ist insbesondere keine Kompensation des fehlenden Gewässerraums im gegenüberliegenden Landwirtschaftsland vorzunehmen, falls auf einer Uferseite bestehende Anlagen im Gewässerraum liegen.

### Grundsatz 2



Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt unter grösstmöglicher Berücksichtigung verschiedener Ansprüche. Der Schutz vor Hochwasser muss immer gewährleistet sein!

Innerhalb Bauzone, vor allem in verdichteten Gebieten, hat die haushälterische Bodennutzung grosse Bedeutung; ausserhalb der Bauzone sind die Ansprüche der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Ein Merkblatt des Bundes „Gewässerraum und Landwirtschaft“ liegt im Entwurf vor. Es präzisiert beispielsweise den Bestandesschutz von Flurwegen, den Umgang mit Fruchtfolgeflächen oder die Bewirtschaftungsauflagen im Gewässerraum.

Grundsatz 3

Der Gewässerraum kann in dicht überbauten Gebieten reduziert werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist (Art. 41a Abs. 4 GSchV). Umgelegt auf Solothurner Verhältnisse werden Kern- oder Zentrumszonen mit hoher Ausnützung als „dicht überbaut“ interpretiert. Eine bauliche Verdichtung muss entweder bereits vorhanden oder möglich sein.

Ferner kann die Behörde in dicht überbauten Gebieten im Einzelfall für zonenkonforme Anlagen innerhalb des Gewässerraums Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV).

Eine „dicht überbaute“ Situation liegt nicht zwingend im städtischen Umfeld, wie die nebenstehende Abbildung zeigt. Auch hierzu stellt der Bund ein Merkblatt zur Verfügung (Gewässerraum im Siedlungsgebiet, ARE/BAFU/BPUK, 18. Januar 2013).

Grundsatz 4

Der Gewässerraum kann auch breiter sein, falls der Hochwasserschutz dies erfordert, falls der Raum im Rahmen eines Revitalisierungsprojektes beansprucht wird oder falls ein breiterer Gewässerraum das Erreichen von Schutzziele in kantonalen oder nationalen Schutzgebieten unterstützt. Auch die Gewährleistung einer Gewässernutzung (im öffentlichen Interesse) kann einen breiteren Gewässerraum erfordern (Art. 41a Abs. 3 GSchV).

Grundsatz 5

Der Gewässerraum ist grundsätzlich für alle Oberflächengewässer auszuscheiden!

Ausnahmen gelten für Gewässer im Wald, für eingedolte Gewässer (falls eine Ausdolung unrealistisch ist) und für künstliche Gewässer wie Kraftwerkskanäle oder Bewässerungs- / Entwässerungsgräben (Art. 41a Abs. 5 GSchV).

## 5. Umsetzung in der Ortsplanung und bei konkreten Bauvorhaben

Konkrete Bauvorhaben entlang von Gewässern erfordern eine Einzelfallbeurteilung durch die örtliche Baubehörde. Bei diesen Bauvorhaben ist vorab zu prüfen, ob die Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung im Widerspruch zur gültigen Nutzungsplanung stehen. Falls ein Widerspruch besteht, ist das Alter und die Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung zu beurteilen (Abwägung zwischen der Planbeständigkeit und dem neuen Gesetzesauftrag). In jedem Fall sind die Anforderungen des Hochwasserschutzes zu prüfen (Gefahrenkarte, Grundlagen, Absprache mit dem Amt für Umwelt). Schliesslich sind die örtlichen Verhältnisse zu würdigen (dicht überbaut?).

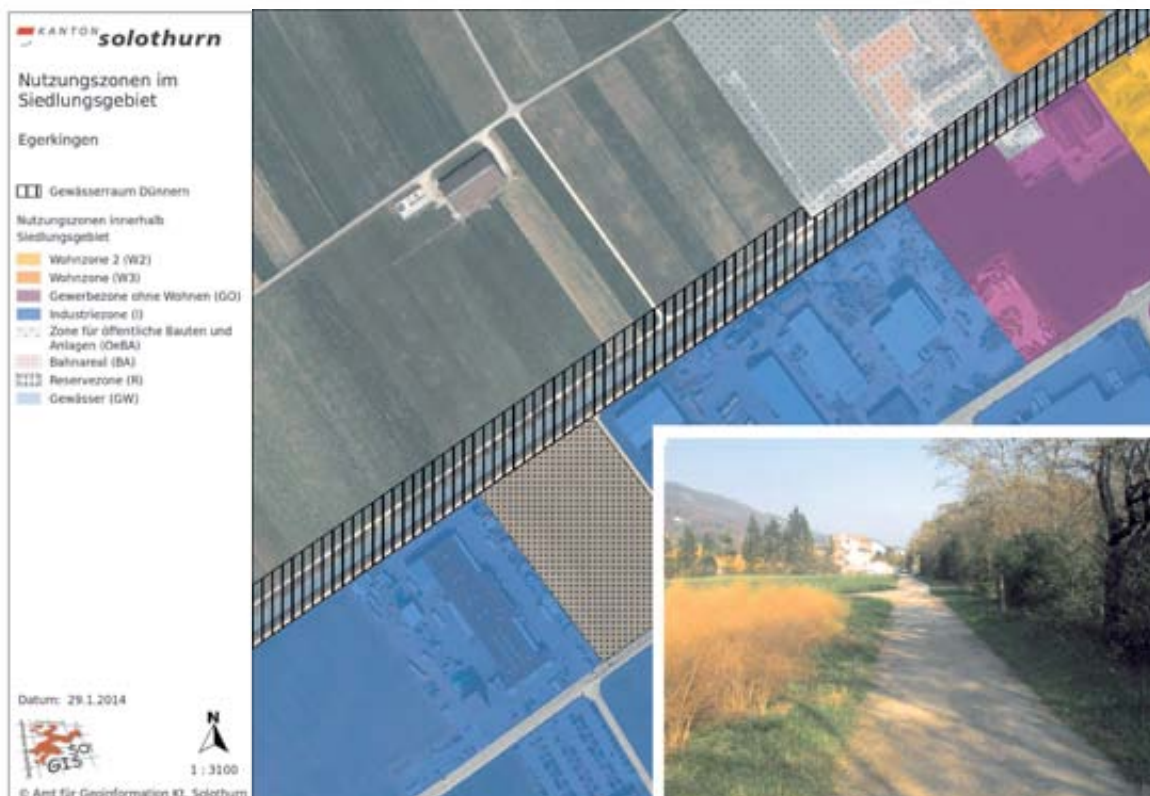
Die planerische Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt mit unterschiedlichen Instrumenten. Innerhalb Bauzone sind in erster Priorität Uferschutzzonen auszuscheiden. Wo dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, sind Gewässerbaulinien festzulegen. Dabei ist zu beachten, dass einer Gewässerbaulinie nicht dieselbe Wirkung zukommt wie einer Strassenbaulinie. Die Gewässerbaulinie regelt neben dem Bauverbot auch die extensive Gestaltung und Nutzung, lässt aber beispielsweise eine hohe Hecke zu. Die Strassenbaulinie regelt vorab die Überbauung,



nicht aber die Nutzungsintensität (Parkplätze, Einfriedungen oder Kunstrasen sind zulässig).

Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum in der Regel mittels einer Uferschutzzone (als Überlagerung zu LW-Zone) ausgedehnt.

Die Ausscheidung des Gewässerraums wird sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Baugebietes zu Interessenkonflikten führen. Innerhalb der Bauzone wird fallweise die Ausnützung gewässernaher Bauzonen eingeschränkt, ausserhalb der Bauzone stehen vor allem die Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung (Verbot von Dünger und Pflanzenschutzmitteln) im Vordergrund. Das nachfolgende Beispiel aus dem Gäu illustriert diesen Konflikt:



Die schraffierte Fläche zeigt eine mögliche Gewässerraum-Ausscheidung an der Dünern:

Südseitig wird der Gewässerraum aufgrund der Industriezone mit bestehender, dichter Bebauung reduziert. Nordseitig (oben rechts) wird der Gewässerraum aufgrund der OeBA-Zone (grau) mit bestehender, dichter Bebauung reduziert. In der Landwirtschaftszone ist die minimale Breite gemäss Art. 41a GSchV dargestellt. Es erfolgt keine Kompensation des fehlenden Gewässerraums auf der gegenüberliegenden Seite. Dies ist unter der Bedingung, dass der Hochwasserschutz gewährleistet ist, zulässig. Die Einschränkung der Nutzung reicht bei diesem Beispiel vom Gewässer aus gesehen über den Flurweg hinaus.

## 6. Ausblick

Die Umsetzung / Anwendung des Gewässerraums hat bereits begonnen.

Das vorgestellte Vorgehen und die Grundsätze wurden im September 2013 von der Ämterkonferenz aus den Bereichen Bau, Umwelt und Wirtschaft (KABUW) gutgeheissen und verabschiedet.

Die kantonalen Behörden begleiten die Umsetzung einerseits im Rahmen der Beratung der kommunalen Baubehörden bei konkreten Bauvorhaben entlang von Gewässern, andererseits im Rahmen der Vorprüfung von Nutzungsplänen / Ortsplanungsrevisionen. Die laufende Anwendung schärft das Verständnis für die Bedeutung und die Konsequenzen der neuen Regelung.

Wichtig ist, dass die Anwendung in den Gemeinden vergleichbar erfolgt und dass insbesondere die Ausnahmen im Sinn von Art. 41c GSchV sehr restriktiv gehandhabt werden.

Den Gemeinden und den Planungsflachleuten soll bis Frühjahr 2014 eine angepasste Arbeitshilfe für den Vollzug zur Verfügung gestellt werden. Die Anpassung des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) ist bis Ende 2015 vorgesehen.

---



## Bauen im Bereich von Kantonsstrassen

*Rudolf Schluep, Strasseninspektor*

*Walter Kissling, Theo Frei, Niggi Stoll, Leiter Kreisbauämter*

*Amt für Verkehr und Tiefbau*

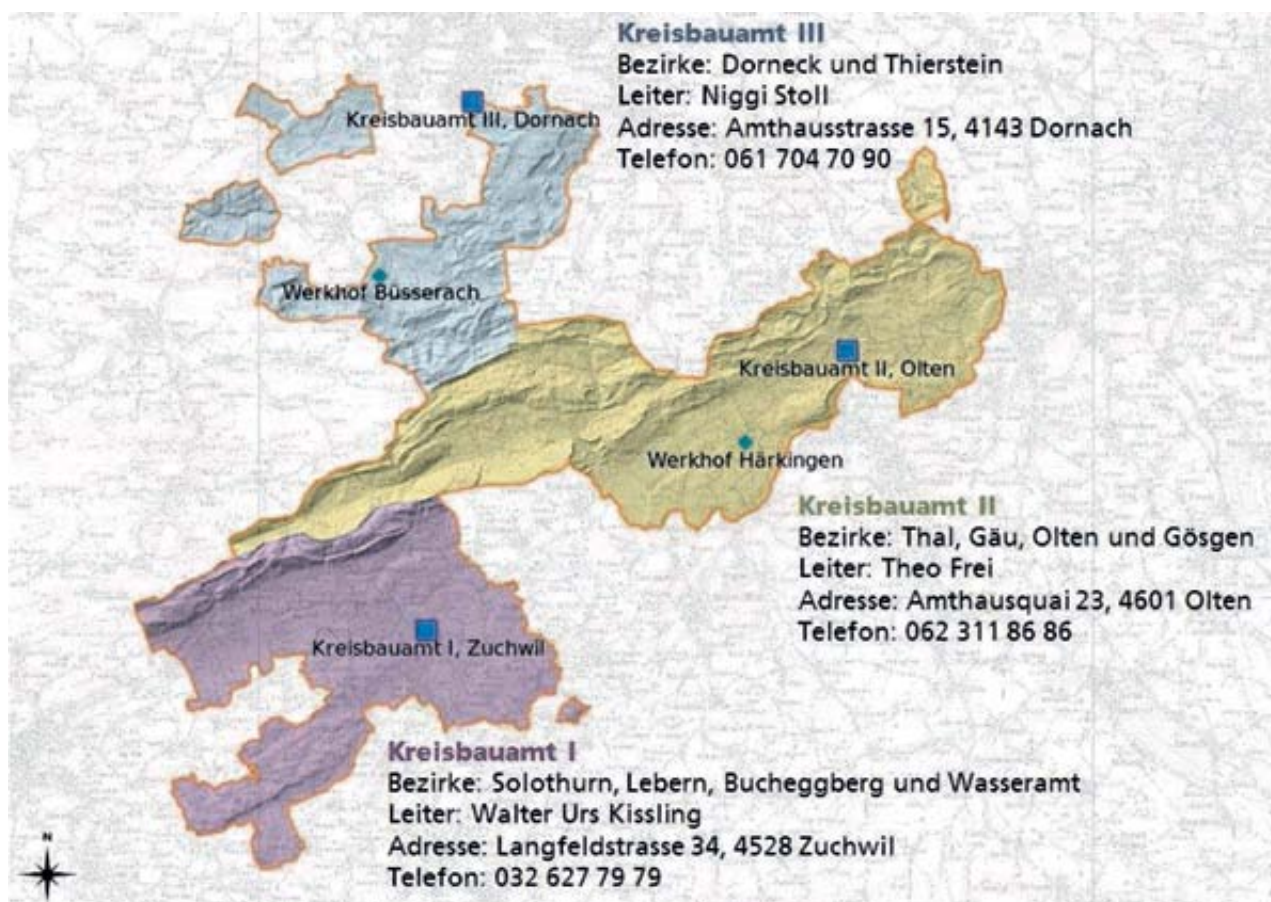
### 1. Zuständigkeit im Bereich von Kantonsstrassen

Bau und Betrieb von Kantonsstrassen liegen im Aufgabenbereich des Bau- und Justizdepartementes. Innerhalb des Departementes ist das Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) für die Strassen und den öffentlichen Verkehr zuständig.

Die Abteilung Strasseninspektorat, wo auch die drei Kreisbauämter angegliedert sind, vertritt die Interessen des betrieblichen und baulichen Unterhalts sowie die baupolizeilichen Belange.

Bei Baugesuchen, Werbung, Grabenaufbrüchen, Werkleitungen sowie diversen Bauarbeiten und Arealbelegungen im Bereich von Kantonsstrassen sind die Kreisbauämter Ansprechpartner der kommunalen Baubehörde.

Die drei Kreisbauämter (KBA) sind jeweils für die umliegenden Bezirke zuständig:



## 2. Baugesuche mit Ausnahmegewilligungen in Bezug auf öffentliche Verkehrsanlagen

### 2.1. Grundsätzliches

Es wird unterschieden zwischen den folgenden zwei Bereichen:

- **Ausserhalb** der Bauzone  
Baugesuche ausserhalb der Bauzone sind in jedem Fall, auch wenn sie die Kantonsstrasse nicht tangieren, dem Bau- und Justizdepartement (Amt für Raumplanung) zu unterbreiten. Dies gilt auch für Auffüllungen jeglicher Art. Wenn beispielsweise eine Gelände-Mulde aufgefüllt werden soll, sind nicht nur Menge, Höhe und Terraingestaltung zu beurteilen, ebenso wichtig ist **was** für Material dafür verwendet werden soll.
- **Innerhalb** der Bauzone  
Hier ist die Baukommission der betroffenen Einwohnergemeinde erstinstanzlich als Aufsichts-, Bewilligungs- und Kontrollbehörde zuständig. Die Kreisbauämter haben jedoch ein Anhörungs- und Beschwerderecht.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf das Bauen an Kantonsstrassen **innerhalb** der Bauzone.

### 2.2. Ausnahmegewilligung innerhalb der Bauzone

Grundsätzlich bestimmt § 52 Abs. 2 und § 53<sup>bis</sup> Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (KBV), wann ein Gesuch um Ausnahmegewilligung gestellt werden muss. In der Verordnung sind folgende Gründe beschrieben:

- Unterschreitung des Bauabstandes
- Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen.

Ein Gesuch um Ausnahmegewilligung muss aber zusätzlich gestellt werden, wenn eine Abweichung von den Vorschriften fest steht. So zum Beispiel bei einer Gartenmauer, welche höher als die zulässigen 1,50 m geplant ist, weil sie als Lärmschutzwand dienen soll.

⇒ **Bedarf ein Bauvorhaben an der Kantonsstrasse einer Ausnahmegewilligung, ist das zuständige Kreisbauamt mit einzubeziehen.**

Aufgrund von § 67 KBV können aber Gesuche um eine Ausnahmegewilligung nur bewilligt werden, wenn die Einhaltung der Vorschriften eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Ausnahmegewilligungen können gemäss § 52 Abs. 4 KBV gegen Revers (mit oder ohne Mehrwertverzicht) erteilt werden, der auf Anmeldung der Behörde im Grundbuch angemerkelt werden kann.

Gemäss § 67 Abs. 2 KBV sind Gesuche um Ausnahmegewilligungen jeder Art gleichzeitig mit dem Baugesuch zu publizieren. Leider wird dies in vielen Fällen unterlassen. Die kommunalen Baubehörden gehen damit das Risiko ein, dass ihr Entscheid aus formellen Gründen (Verletzung des rechtlichen Gehörs) aufgehoben wird.

Bei Parzellen, die getrennt oder nur teilweise überbaut werden, ist eine Gesamterschliessung vorzusehen (siehe Bild).



### 2.3. Ablauf unter Einbezug des Kreisbauamtes

Nachdem fest steht, dass ein Baugesuch vorliegt, wofür zusätzlich eine Ausnahmegewilligung benötigt wird, muss das zuständige Kreisbauamt zur Anhörung beigezogen werden. Die Initiative hat von der Baukommission auszugehen:

1. Das Baugesuch ist zusammen mit der Stellungnahme der Baukommission unter Verwendung des Begleitformulars des Bau- und Justizdepartementes ([www.avt.so.ch](http://www.avt.so.ch) / AVT Downloads / Gesuche + Bewilligungen / Bauvorhaben mit kantonaler Bewilligungserfordernis), dem Kreisbauamt zuzustellen.
2. Das Kreisbauamt nimmt eine Beurteilung vor und stellt der Baubehörde den Antrag inkl. Begründung mittels Normbrief zu.
3. Der Entscheid der Baukommission ist dem Kreisbauamt immer unaufgefordert und schriftlich zu eröffnen. Dies erfolgt normalerweise durch Zustellung einer Kopie der Baubewilligung. Wenn sich eine Baukommission anders entschieden haben sollte, hätte das Kreisbauamt die Möglichkeit, von dem ihm zustehenden Beschwerderecht Gebrauch zu machen und dies ohne, dass vorgängig Einsprache erhoben werden müsste.

## 2.4. Ergänzende Erläuterungen (Details)

### Baulinien

Als erste Massnahme gilt es abzuklären, ob ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorhanden ist und somit auch der richtige Bauabstand angewendet wird.

Die Gemeinden erhalten jeweils die vom Kanton erstellten rechtsgültigen Erschliessungspläne zugestellt. Bei Unsicherheit oder nicht Vorhandensein eines Erschliessungsplanes ist unbedingt das Kreisbauamt zu konsultieren. Die kantonale Bauverordnung (§ 46 Abs. 1) legt grundsätzlich folgende Abstände fest, welche gelten, sofern kein Erschliessungsplan eine andere Baulinie vorsieht:

- Kantonsstrassen: 6 m
- Übrige öffentliche Verkehrsflächen: 5 m.

Baulinien gelten auch für unterirdische Bauten sowie Um- und Wiederaufbauten.

Es kann aber auch sein, dass sich ein künftiger Strassen- oder Trottoirausbau in Planung befindet oder vorzusehen ist. In diesem Fall ist die Baulinie zwischen dem Kanton, der Gemeinde und dem Bauherrn einvernehmlich festzuhalten. Ist dies nicht möglich, muss das Baugesuch sistiert und durch das AVT ein Erschliessungsplan ausgearbeitet und aufgelegt werden.

Spezielle Baulinien, sogenannte Gestaltungsbaulinien und Vorbaulinien, können im Dorfkern wegen des Ortsbildschutzes zur Anwendung kommen.

Gegenstand von Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung des Baulinienabstandes sind oft Objekte von öffentlichem Interesse wie zum Beispiel Buswartehäuschen, Trafostationen und Gasstationen.

Wird ein bestehendes Gebäude umgebaut, welches die Baulinie überschreitet, ist ebenfalls ein Gesuch um Ausnahmegewilligung einzureichen. Besonders wichtig ist dies, wenn dadurch eine Wertvermehrung entsteht oder eine Umnutzung vorgenommen wird.

### Keine Ausnahmegewilligung

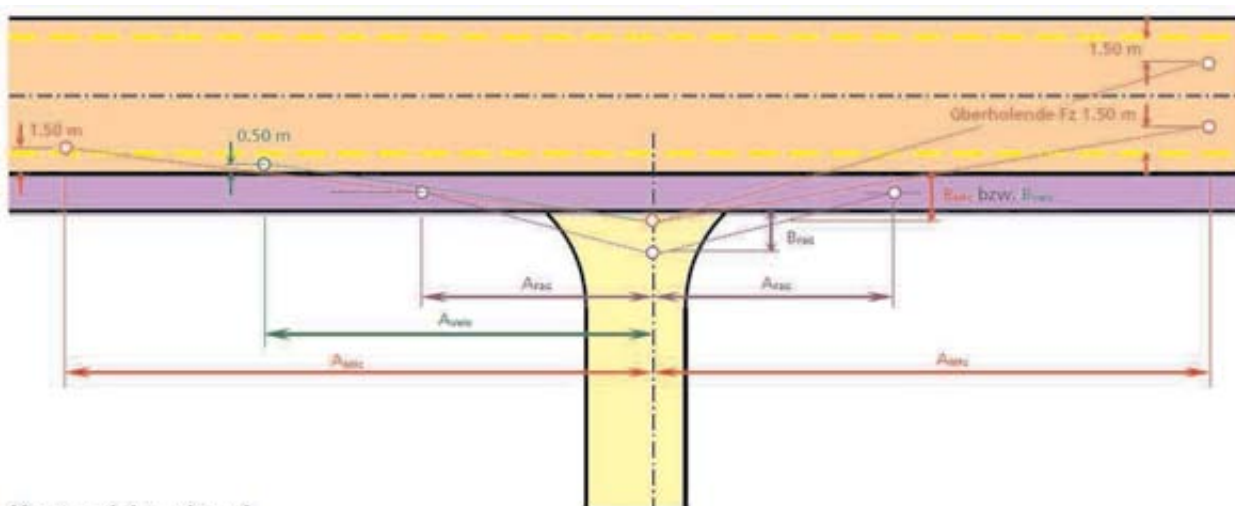
Keine Ausnahmegewilligungen bedingen Stützmauern, Einfriedungen und Gartenmauern, sofern die Vorgaben gemäss KBV (§ 49) eingehalten werden (Bankettbreite 1 m ab Strassenrand, 50 cm ab Trottoirrand, usw. sowie unter Berücksichtigung von künftigen Strassen- und Trottoirbauten). Die Mauerhöhe kann von der Gemeinde festgelegt werden.

Für Bepflanzungen entlang von Kantonsstrassen gilt folgendes:

- Gemäss § 255 EG ZGB muss bei Bäumen, ausgenommen Spalierbäume, in städtischen Verhältnissen ein Abstand von mindestens 2 m, in ländlichen Verhältnissen von mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze und von öffentlichen Strassen eingehalten werden. Bei Zuwiderhandlung kann innert 3 Jahren die Wegschaffung der Bäume verlangt werden.
- Bei Hecken sollte beachtet werden, dass diese später zurückgeschnitten werden müssen.

Bei Behandlung eines solchen Gesuches ist das Augenmerk vor allem auf die Sichtzonen (VSS 640 273a) zu richten. Bei Einmündungen von öffentlichen Strassen, bei Ausfahrten sowie bei Fussgängerstreifen könnte z.B. durch die Höhe und Breite einer Stützmauer eine Sichtbeeinträchtigung entstehen. Dies hätte für den Bauherrn Einschränkungen aufgrund der Verkehrssicherheit zur Folge.





### Knotensichtweiten A

#### $A_{MFz}$ auf Motorfahrzeuge [MFz]

	massgebende Knotenzufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Strasse						
	20 km/h	30 km/h	40 km/h	50 km/h	60 km/h	70 km/h	80 km/h
$A_{MFz}$ (Fall 1)	15 m	28 m	43 m	60 m	80 m	100 m	125 m
$A_{MFz}$ (Fall 2)	20 m	35 m	50 m	70 m	90 m	110 m	140 m

Fall 1: Normalfall

Fall 2: Gefälle > 5% oder mehr als ein Fahrstreifen der betrachteten Fahrrichtung oder Schwerverkehrsanteil > 8%

$A_{velo}$  auf leichte Zweiräder der vortrittsberechtigten Strasse und

$A_{FaG}$  auf fahrzeugähnliche Geräte [FäG] des vortrittsberechtigten Trottoirs

Wir empfehlen Ihnen deshalb, in solchen Fällen ebenfalls Rücksprache mit dem Kreisbauamt zu nehmen.

### Ein- und Ausfahrten

§ 53<sup>bis</sup> KBV sagt, dass neue Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen und deren Erweiterung oder bedeutsame Mehrnutzung von der Baukommission nur ausnahmsweise bewilligt werden dürfen, wenn:

- eine zweckmässige Erschliessung des Grundstückes anders nicht möglich ist, insbesondere wenn die kommunale Nutzungsplanung nicht eine andere Erschliessung vorsieht und
- die Ein- und Ausfahrt verkehrstechnisch richtig gestaltet ist und zu keiner Verkehrsgefährdung führt.

Eine bedeutsame Mehrnutzung liegt vor, wenn z.B. bei einer Tankstelle ein Verkaufsgeschäft eingerichtet wird (Tankstellenshop) oder ein Mehrfamilienhaus, Einstellhalle etc. entsteht.

Laut § 53 Abs. 3 KBV ist auf einem an einer Hauptverkehrsstrasse (in der Regel Kantonsstrassen) gelegenen Baugrundstück darauf zu achten, dass die Fahrzeuge auf eigenem Grundstück genügend Platz zum Wenden des Fahrzeuges haben und somit vorwärts in die Kantonsstrasse einfahren können.

Zudem sind folgende Hinweise zu Ein- und Ausfahrten zu beachten:

- Verkehrsspiegel  
Diese dürfen nicht in die Planung von Neuanlagen mit einbezogen werden. Sie dienen als Notbehelf und können nur in Ausnahmefällen, wo es gemäss der Situation unabdingbar erscheint (z.B. bei bestehenden Erschliessungen), in Betracht ge-



zogen werden. Dies bedingt die Einreichung eines Gesuches an das Amt Verkehr und Tiefbau, Abteilung Verkehrsmassnahmen, welche das Gesuch beurteilt und die entsprechende Verfügung erlässt.

- Gefällsverhältnisse  
Die kantonale Bauverordnung besagt, dass die Neigung auf 3 m ab Strassenrand, resp. 1 m ab Trottoirrand, max. 4 % und anschliessend max. 15 % betragen darf. Auch hier sind künftige Strassen- und Trottoirbauten zu berücksichtigen.
- Entwässerung  
Es ist dafür zu sorgen, dass Zufahrten und Vorstellplätze entwässert werden, um so den Abfluss von Oberflächenwasser auf die Kantonsstrasse zu verhindern.

### 3. Reklamen entlang der Kantonsstrassen

Gestützt auf § 64<sup>bis</sup> Abs. 4 KBV und Kantonsratsbeschluss Nr. RG 095a/2012 beschloss der Regierungsrat, den Erlass „Richtlinien für Reklamen“ vom 28. Oktober 1996 aufzuheben. Die Erteilung von Bewilligungen für Reklamen ist aber nach wie vor Sache der kommunalen Baubehörde.

Die Anhörung des Kreisbauamtes muss erfolgen, wenn der Standort innerhalb eines Bauverbotsstreifens vorgesehen ist. Das Kreisbauamt beurteilt lediglich die Verkehrssicherheit und Sichtzonen.

Das Merkblatt „Reklamen im Strassenraum“ ist im Internet auf [www.avt.so.ch](http://www.avt.so.ch) unter den Rubriken AVT Downloads / Gesuche + Bewilligungen beim Titel Strassenreklamen abrufbar. Dieses Merkblatt enthält eine nicht abschliessende Beispielsammlung von nicht bewilligungsfähigen Standorten, mit gesetzlichen Grundlagen der Schweiz und der Visualisierung des Begriffs Verkehrssicherheit.

Immer öfter sind Plakatständer auf Trottoirs anzutreffen, diese sind auf öffentlichem Areal nicht geduldet.

Reklamen, die wegweisende Elemente oder Symbole der Strassensignalisation enthalten, sind verboten (Signalisationsverordnung, SSV, Art. 96 Abs. 2 lit. d).

Das Aufhängen von Werbung jeder Art ist bei Verkehrsgefährdung an / auf Brücken untersagt.

### 4. Betriebswegweiser auf Kantonsstrassen

Betriebswegweiser werden nach vorheriger Absprache mit der Dienststelle Verkehrsmassnahmen (AVT) von der Gemeinde bewilligt. Diese dürfen jedoch nicht als Reklameschilder missbraucht werden (z.B. Restaurants oder Verkaufsgeschäfte).

Mehr als drei Betriebswegweiser an einer Einmündung sind nicht zu bewilligen. In solchen Fällen ist eine einzelne Tafel mit einem Sammelbegriff zu montieren. Für diese wird die Bewilligung durch das Amt für Verkehr und Tiefbau, Abteilung Verkehrsmassnahmen, erteilt.



## 5. Bauarbeiten und Arealbelegungen im Kantonsstrassenareal

Wegen der engen Platzverhältnisse werden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in der Schweiz unter den Verkehrsflächen erstellt. Der Zugang zu den Armaturen oder für Reparaturen ist auf öffentlichem Grund stets gewährleistet. Der Werkleitungseigentümer erspart sich damit die vertragliche Durchleitungsregelung mit mehreren Landbesitzern, da sich das Einholen einer Bewilligung vorwiegend auf Kanton und Gemeinden beschränkt.

Werkleitungen haben für Verkehrsflächen jedoch gravierende negative Einflüsse, da Grabarbeiten den Strassenkofferaufbau, die Belagsstruktur, die Lebensdauer und den Verkehrsfluss stören. Bei Brüchen von Wasserleitungen werden zudem weite Teile des Koffers unterspült, was spätere Setzungen zur Folge hat. Schachtabdeckungen verursachen durch den Verkehr zusätzlichen Lärm und sind oft infolge der ungleichen Setzungen nicht höhengleich mit der Strasse.

### 5.1. Grundsätzliches

Die Begriffe sind wie folgt definiert:

- Kantonsstrassenareal  
Gemäss § 6 Strassengesetz (vom 24. September 2000; BGS 725.11) gehören zum Strassenareal Fahrbahn, Rad- und Gehwege, Bushaltestellen, alle technischen Anlagen und Kunstbauten sowie Böschungen, Bankette und integrierte Gestaltungselemente.
- Bauarbeiten  
Jegliche Bauarbeiten im Kantonsstrassenareal, z.B. Grabenaufbrüche, Werkleitungen.
- Arealbelegungen  
Als Arealbelegungen gelten z.B. das Aufstellen von Gerüsten, Installationen, Materiallagern oder das Abstellen von Mulden etc.  
Bewilligungs- und gebührenpflichtig sind auch Arealbelegungen, die keine Auswirkungen auf den Verkehrsfluss haben.

### 5.2. Bewilligungspflicht

Bauarbeiten und Arealbelegungen im Kantonsstrassenareal fallen immer unter den Begriff des gesteigerten Gemeindegebrauchs gemäss § 26 des Strassengesetzes. Das heisst, dass eine Nutzung nur mit einer Bewilligung und der damit verbundenen Entrichtung einer Gebühr möglich ist. Für Kantonsstrassen werden diese Bewilligungen durch das Kreisbauamt ausgestellt.

- Gesuch  
Das Gesuch für Bauarbeiten und Arealbelegungen im Kantonsstrassenareal ist im Internet auf [www.avt.so.ch](http://www.avt.so.ch) unter den Rubriken AVT Downloads / Gesuche + Bewilligungen abrufbar. Das ausgefüllte Gesuch ist dem zuständigen Kreisbauamt vor Baubeginn einzureichen. Unter dieser Rubrik sind auch die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten und die allgemeinen Bedingungen für Arealbelegungen zur Vorinformation abrufbar.

- **Gebühren**  
Als Grundlage für die Berechnung der Gebühren bei Bewilligungen dient dem Kreisbauamt der Gebührentarif (vom 24. Oktober 1979; GT; BGS 615.11). Der Gebührentarif berücksichtigt und belohnt eine kurze Bauzeit, wenig Behinderungen des Verkehrsflusses, die Koordination unter verschiedenen Werken sowie der Gemeinden mit dem Kanton. Beim Budgetieren von grösseren Arbeiten ist das Kreisbauamt bei der vorgängigen Gebührenermittlung gerne behilflich.
- **Publikation im Amtsblatt**  
Grössere Verkehrsbehinderungen durch Bauarbeiten die länger als 5 Tage dauern, müssen durch das Kreisbauamt mittels einer Verkehrsbeschränkung im Amtsblatt publiziert werden. Die dafür benötigte Vorlaufzeit beträgt mindestens 3 Wochen. Die Kosten für die Publikation im Amtsblatt übernimmt der Kanton Solothurn. Die Kosten für eine vom Bauherrn gewünschte oder vom Kreisbauamt verlangte Publikation in einer Tageszeitung (oder Anzeiger / Wochenblatt) sind vom Bewilligungsempfänger zu übernehmen.

### **5.3. Eigentum und Unterhalt von Werkleitungen**

#### **Eigentumsverhältnisse**

Auf und unter Kantonsstrassen gehören, ausser der Strassenentwässerung, sämtliche Werkleitungen inkl. allen Armaturen (Hydranten, Schiebern etc.) und Schachtabdeckungen den Leitungsbetreibern.

Da der Zweck der Kantonsstrasse nicht einem Leitungstrassee entspricht, ist es Pflicht der Werke, die notwendigen Anpassungen vorzunehmen. Schäden im oder auf dem Strassenkörper, die durch den Leitungsbau und Betrieb oder durch eine Arealbelegung verursacht werden, sind zu beheben. Bei Unfällen, die durch nicht angepasste oder nicht dem üblichen Standard entsprechende Schachtabdeckungen verursacht werden, haftet der Strasseneigentümer (Kantonsstrasse = Kanton), dieser wird jedoch das Regressrecht auf den Werkleitungseigentümer wahrnehmen.

#### **Unterhalt**

Schachtabdeckungen, Unterflurhydranten, Schieberkappen etc. sind periodisch auf ihre Stabilität zu prüfen. Sie sollen der Fahrbahnhöhe entsprechen und nicht klappern. Beim neuen Versetzen ist auf die fachtechnisch richtige Ausführung zu achten, speziell auf die Betonqualität sowie die Verdichtung und Frosttiefe des ursprünglich aufgefüllten Wandkieses. Der Belag sollte allseitig mindestens 40 cm über den Rand des Deckels hinaus erneuert werden. Die Belagsqualität und Einbaustärke ist gemäss der VSS Norm 640 430 und in Absprache mit dem Kreisbauamt zu ermitteln. Damit kein Wasser zwischen Deckel und Belag sowie zwischen die Belagsfuge eindringen kann, sind diese vor dem Einbau mit einer faserarmierten Bitumenpaste oder einem Dockband zu behandeln. Stahlplatten für Grabenüberbrückungen sind höhenmässig bündig mit dem Belag einzubauen.

Alle diese Massnahmen kosten Geld und werden deshalb von den Werkeigentümern oft vernachlässigt oder in Unkenntnis der Zuständigkeiten nicht veranlasst. Es ist aber auch klar, dass nicht der Strasseneigentümer für die entstehenden Schäden haftet und aufkommt. Daher bittet der Kanton die kommunalen Baubehörden um Mithilfe, indem die Unterhaltsverantwortlichen ihnen Schäden an den Werkanlagen und im Strassenbereich melden sowie deren Behebung verlangen.



## **6. Strassenbeleuchtung**

In § 12 des Strassengesetzes wird geregelt, dass die Strassenbeleuchtung innerorts Sache der Gemeinde ist.

Verschiedene Gemeinden schalten in der Nacht die Strassenbeleuchtung aus Spargründen teilweise aus. Eine kantonsweite Überprüfung der Fussgängerstreifen hat ergeben, dass bei vielen Fussgängerstreifen die Beleuchtung ungenügend ist. Das AVT rät deshalb aus Sicherheitsgründen von der Abschaltung der Strassenbeleuchtung ab, dies aber auch, um allfälligen Haftungsansprüchen von Geschädigten vorzubeugen.

---

**Bau- und Justizdepartement**

*Rötihof  
Werkhofstrasse 65  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 25 43  
Telefax 032 627 25 36*



Produktgruppe aus vorbildlicher  
Waldwirtschaft und anderen  
kontrollierten Herkünften



40020 2/14 1600