

Baukonferenzen Juni 2015

Das Verwaltungsrechtspflegegesetz

Ausgewählte Fälle aus dem materiellen Baurecht

Baurechtliches Allerlei

Bauen ausserhalb der Bauzone

Umweltrechtliche Bewilligungen

Bauen an Gewässern

Das Altlastenrecht

Sehr geehrte Damen und Herren

Anlass zu den diesjährigen Baukonferenzen bildete weder der Beginn einer neuen Legislaturperiode noch eine umfangreiche Revision eines bedeutsamen Erlasses, sondern die Möglichkeit zur vertieften Weitergabe von Erfahrungen aus dem Alltag des Bau- und Justizdepartements. Es handelte sich in diesem Sinn gewissermassen um Weiterbildungskurse für die mit den Grundzügen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts bereits etwas vertrauten Mitglieder der Baukommissionen, Bauverwaltungen und Gemeinderäte.

Aus diesem Adressatenkreis nahmen in der ersten Junihälfte in Olten, Breitenbach und Grenchen wiederum mehr als 400 Personen teil. In zum Teil Bekanntes auffrischenden, zum Teil neue Aspekte beleuchtenden Referaten wurde für die Praxis von Bau- und Planungsbehörden bestimmtes Wissen vermittelt. Wesentliches konnte zudem in den Übungen vertieft werden.

Gerne gehen wir davon aus, Ihnen mit den durchgeführten Tagungen und der vorliegenden Broschüre Ihre anspruchsvolle Arbeit etwas erleichtern zu können. Wir danken Ihnen für die Tätigkeit im Dienst der Öffentlichkeit und wünschen Ihnen dabei immer wieder auch ein paar Erfolgserlebnisse.

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

Juni 2015

Inhaltsverzeichnis

Baukonferenzen vom 10.06.2015 / 11.06.2015 / 15.06.2015	Seite
<i>Rudolf Eng, lic.iur., Simon Willi, MLaw, Rechtsdienst BJD</i> - Das Verwaltungsrechtspflegegesetz	S. 5
<i>Regula Reber, lic.iur., Rechtsdienst BJD</i> - Ausgewählte Fälle aus dem materiellen Baurecht	S. 19
<i>Thomas Wiggli, lic.iur., Rechtsdienst BJD</i> - Baurechtliches Allerlei	S. 33
<i>Birgit Mosler, MLaw, Rechtsdienst BJD</i> - Bauen ausserhalb der Bauzone	S. 47
<i>Martin Heeb, Stephan Schader, Amt für Umwelt</i> - Umweltrechtliche Bewilligungen	S. 62
<i>Christoph Dietschi, Amt für Umwelt</i> - Bauen an Gewässern	S. 67
<i>Christine Tschan Steffen, Rechtsanwältin, Rechtsdienst BJD</i> - Das Altlastenrecht	S. 71

Das Verwaltungsrechtspflegegesetz

Rudolf Eng, lic.iur., Simon Willi, MLaw, Rechtsdienst BJD

1. Einleitung: Das eine und das andere Büchlein

Die nachfolgenden Ausführungen sollen Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, das Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG; BGS 124.11) - das sogenannte „**andere** Büchlein“ - etwas näher bringen.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) und die Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61), enthalten im einst orangen, dann roten und nunmehr gelben Büchlein, sind - zusammen mit dem eidg. Umweltrecht (etwa: Gewässerschutzgesetz, Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung) und dem eidg. Raumplanungsrecht (Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung) - die wichtigsten Quellen des **materiellen Rechts** im Zuständigkeitsbereich der Baukommission und - soweit dieser als kommunale Planungsbehörde wirkt - des Gemeinderates.

Das VRG wiederum ist für die Baukommission und den Gemeinderat, aber auch für uns beim Bau- und Justizdepartement (BJD), die wichtigste Quelle des **Verfahrensrechts**.

Etwas vereinfacht kann man sagen:

- Das **materielle Recht** gibt vor, *wie* ein Entscheid *inhaltlich* auszufallen hat (etwa: Erteilung oder Verweigerung der Baubewilligung).
- Das **Verfahrensrecht** regelt den *Ablauf der Entscheidungsfindung und -kommunikation*.

Nachfolgend sollen - nach kurzer Darstellung des Geltungsbereichs und des Aufbaus des VRG - ein paar ausgewählte Bestimmungen dieses Gesetzes herausgegriffen und etwas vertieft werden. Es handelt sich dabei um Paragraphen, die für die Tätigkeit von Baukommission und Gemeinderat besonders wichtig sind. Dabei wird der Blick - der Einfachheit halber - vor allem auf die Baukommission gerichtet. In aller Regel gelten die Ausführungen jedoch unverändert auch für den Gemeinderat im Nutzungsplanungsverfahren.

Wichtig und deshalb bereits einleitend festzuhalten ist, dass Verstösse gegen Verfahrensbestimmungen im Beschwerdefall auch zur Aufhebung eines inhaltlich durchaus richtigen Entscheides führen können.

2. Geltungsbereich und Aufbau des VRG

Das VRG besteht - ohne seine Schlussbestimmungen - aus fünf Teilen. Der **1. Teil**, umfassend die §§ 1 bis 4, regelt seine Geltung, legt also fest, *wann* dieses Gesetz zur Anwendung gelangt.

§ 1 VRG lautet wie folgt:

„Dieses Gesetz gilt für das Verfahren vor den Verwaltungsbehörden und für den Rechtsschutz in Verwaltungssachen, soweit es nicht spezielle Bestimmungen anderer Gesetze vorbehält.“

Baukommission und Gemeinderat sind kommunale *Verwaltungsbehörden*, das BJD eine solche des Kantons (vgl. § 3 Abs. 1 lit. a). Alle drei bringen sie Planungs-, Bau- und Umweltrecht - d. h. kantonales oder eidgenössisches Verwaltungsrecht - zur Anwendung,

entscheiden folglich über *Verwaltungssachen* (vgl. § 2). Damit unterstehen sie dem **Geltungsbereich** des VRG.

Der **2. Teil** des Gesetzes beansprucht umfassende Geltung. Die **Allgemeinen Verfahrensbestimmungen** sind im Verfahren vor den kommunalen und kantonalen Verwaltungsbehörden wie auch in jenem vor den kantonalen Verwaltungsgerichtsbehörden zu beachten. Damit gelten sie selbstredend auch für die Baukommission, den Gemeinderat und das BJD. Näher eingegangen werden soll nachfolgend auf die hier „angesiedelten“ Bestimmungen über den Ausstand und die Ablehnung (§ 8), die Parteistellung (§ 11^{bis}) und die Legitimation (§ 12).

Auch die Bestimmungen im **3. Teil** des VRG, überschrieben mit **Das Verfahren vor den Verwaltungsbehörden**, gelten für die uns hier interessierenden Verfahren vor der Baukommission, dem Gemeinderat und dem BJD. Ausgenommen von ihrem Geltungsbereich ist allein das Verfahren vor den Verwaltungsgerichtsbehörden. Vertieft werden sollen aus diesem Teil das Oficialprinzip (§ 14), die Verfügung (§§ 19 - 21^{bis}) sowie die Vorschriften über das rechtliche Gehör (§§ 23 - 25) und zur Aktenüberweisung und Vernehmlassung (§ 34).

Der **4. Teil** des Gesetzes, die **Verwaltungsgerichtsbarkeit**, bildet das Gegenstück zum 3. Teil und gilt ausschliesslich für das Verfahren vor den Verwaltungsgerichtsbehörden. Entsprechend interessiert er im vorliegenden Kontext nicht weiter.

Ganz anders die im **5. Teil** geregelte **Vollstreckung** (§§ 83 ff. VRG). Ihr kommt vor allem für die Baukommissionen zentrale Bedeutung zu.

3. Ausstand und Ablehnung (§ 8 VRG)

a) Begriffe und Rechtsfolge

Was bedeutet **Ausstand**? Etwas vereinfacht kann man sagen: Wer im Ausstand ist, darf sich als Behördenmitglied mit der Sache / dem Geschäft nicht befassen!

Wann aber hat ein Behördenmitglied nun in Ausstand zu treten? Dies ist dann der Fall, wenn gegen seine Person ein Ausstandsgrund vorliegt oder wenn es von einer Partei abgelehnt wird.

Die Gesetzgebung unterscheidet - wie soeben angesprochen - zwischen **Ausstandsgründen** einerseits und **Ablehnungsgründen** andererseits. Rechtsfolge ist in beiden Fällen die selbe: Ist der Tatbestand eines Ausstands- oder Ablehnungsgrundes erfüllt, muss das betroffene Behördenmitglied in Ausstand treten. Der Unterschied liegt darin, dass Ausstandsgründe *von Amtes wegen* zu beachten sind, derweil Ablehnungsgründe *von einer Partei* (bzw. vom Behördenmitglied selbst) angerufen werden müssen.

b) Die massgebenden Ausstands- und Ablehnungsgründe

Absatz 1 von § 8 VRG verweist auf die Ausstands- und Ablehnungsgründe des Gesetzes über die Gerichtsorganisation (GO; BGS 125.12), Absatz 2 wiederum behält ausdrücklich die Ausstandsbestimmungen des Gemeindegesetzes (GG; BGS 131.1) vor. Da es sich bei Gemeinderat und Baukommission um Gemeindebehörden handelt, kommen für sie *beide* Verweise zum Tragen.

Als Resultat kann - erneut etwas vereinfacht - das Folgende festgehalten werden: Für den Gemeinderat und die Baukommission gelten die Ausstandsgründe des Gemeindegesetzes und die Ablehnungsgründe des Gesetzes über die Gerichtsorganisation. Nicht verwirren soll Sie, dass das Gemeindegesetz zuweilen auch von „Abtretungspflicht“ spricht (so in der Überschrift zu § 117 und in dessen Absätzen 3 und 4); gemeint ist auch hier die Ausstandspflicht (vgl. denn auch die Absätze 1 und 2 von § 117).

aa) Die Ausstandsgründe nach § 117 GG

§ 117 Abs. 1 GG kennt zwei Ausstandsgründe:

- das Vorliegen eines **persönlichen Interesses** an der zu behandelnden Sache, nämlich:
 - des Behördenmitgliedes selbst,
 - seiner Partnerin bzw. seines Partners (Ehe oder faktische Lebensgemeinschaft),
 - eines/einer nahen Verwandten (Eltern, Kinder, Geschwister) oder
 - seines/seiner unmittelbaren Vorgesetzten (vgl. lit. a);
- die **Vorbefassung** des Behördenmitgliedes mit *derselben* Sache gestützt auf eine *andere amtliche* Stellung oder ein *privatrechtliches* Mandat (vgl. lit. b).

Als **Beispiele** für den ersten Tatbestand können etwa die folgenden angeführt werden: Die Ehepartnerin des Baupräsidenten hat als Architektin auftrags der Bauherrschaft die Pläne zum Bauvorhaben verfasst. Der Sohn der Gemeinderätin X ist Eigentümer der Parzelle, um deren Einzonung es geht. Eine Vorbefassung im Sinne von § 117 Abs. 1 lit. b GG wiederum läge etwa dann vor, wenn der Aktuar der Baukommission in der Gemeinde gleichzeitig als Friedensrichter amten würde und mit dem konkreten nachbarlichen Streit - etwa um eine Bepflanzung im Grenzbereich - bereits in dieser Funktion befasst gewesen wäre.

Was die Vorbefassung betrifft, ist Folgendes wichtig: Die wiederholte Befassung mit der (gleichen oder verwandten) Sache in der selben amtlichen Stellung gibt keinen Ausstandsgrund ab. So etwa kann der Baupräsident, der die Beurteilung des ersten Baugesuches auf einer bestimmten Parzelle geleitet hat, ohne weiteres auch beim Entscheid über ein Nachfolgeprojekt seines Amtes walten.

bb) Ablehnungsgründe nach § 93 GO

§ 93 GO sieht insgesamt sechs Ablehnungsgründe vor. Im vorliegenden Zusammenhang von Bedeutung sind deren zwei.

Der Tatbestand der **besonderen Freund- oder Feindschaft** des Behördenmitgliedes zu einer Partei (vgl. lit. d) bedarf weder näherer Erläuterung noch der Belegung mit Beispielen. Interessanter ist der Ablehnungsgrund des **Anscheins der Befangenheit** (vgl. lit. f).

Befangen ist, wer in seiner Entscheidungsfindung nicht frei ist, d. h. nicht unvoreingenommen urteilen kann. Für die Ablehnung eines Behördenmitgliedes genügt aber bereits der *Anschein* der Befangenheit. Ziel ist nämlich der Schutz des Vertrauens des Rechtsunterworfenen in die Unparteilichkeit der entscheidenden Behörde und dieses Vertrauen steht bereits dann auf dem Spiel, wenn die Partei begründeten Anlass zur Vermutung hat, die Unparteilichkeit könnte in Frage stehen. Allerdings muss dieser Anschein (respektive das subjektiv verspürte Misstrauen) objektiv nachvollziehbar - eben begründet - sein; grundloses Misstrauen der Partei genügt nicht! Ein unbeteiligter Dritter muss - sich in dessen/deren Situation versetzend - das Misstrauen des/der sich auf den Ablehnungsgrund Berufenden nachvollziehen können.

Aus der Sicht einer Einsprecherin kann der Baupräsident etwa dann als befangen erscheinen, wenn er mit dem Bauherrn wöchentlich einmal Tennis spielt; aus der Sicht des Bauherrn etwa dann, wenn er ein notorischer Kritiker eines bestimmten Baustils ist.

c) **Entscheid über den Ausstand und Rechtsfolgen im Einzelnen**

Es stellen sich nun noch **drei wichtige Fragen**, nämlich:

- Wer entscheidet über den Ausstand?
- Welches sind die Folgen des bejahten Ausstandes?
- Welches sind die Folgen des zu Unrecht unterlassenen Ausstandes?

Wenn überhaupt strittig, obliegt der Entscheid über den Ausstand eines ihrer Mitglieder der Behörde (z.B. der Baukommission), und zwar unter Ausschluss des/der Betroffenen.

Wer im Ausstand ist, soll sich nicht bloss der Abstimmung über das fragliche Geschäft enthalten. Er oder sie soll sich vielmehr bereits an der vorangehenden Beratung nicht beteiligen. Und weiter noch: Das Sitzungszimmer ist bereits vor Aufnahme der Behandlung des traktandierten Geschäfts zu verlassen. Schon die blosser Anwesenheit des betroffenen Mitgliedes bei Beratung oder/und Abstimmung könnte die freie Äusserung der übrigen beeinflussen.

Verstösse gegen die Ausstandspflicht sind mit Beschwerde gegen die in der Folge ergangene Verfügung zu rügen. Dabei wird eine erkannte Verletzung von Bestimmungen über den Ausstand in der Regel zur Aufhebung der Verfügung führen und zwar selbst dann, wenn diese inhaltlich korrekt ist. Damit ist gleichzeitig gesagt, dass Verstösse gegen die Ausstandsregeln nicht zur Nichtigkeit der Verfügung führen (so explizit § 100 GO).

Und noch was: Um allfälligen späteren Streitigkeiten über diese Frage vorzubeugen, soll der Ausstand eines Mitgliedes im Sitzungsprotokoll der Behörde explizit festgehalten werden.

Merke: Im Zweifelsfall lieber einmal zu viel in den Ausstand!

4. **Parteistellung und Legitimation (§§ 11^{bis} und 12 VRG)**

a) **Parteistellung und Einsprachebefugnis im Allgemeinen**

Wer in einem Verfahren Partei ist, ist von zentraler Bedeutung, da die **Parteistellung** der **Anknüpfungspunkt für Parteirechte und -pflichten** ist. Nur wer Partei ist, hat Parteirechte (etwa Anspruch auf rechtliches Gehör).

Nach § 11^{bis} VRG ist im Verwaltungsverfahren „... **Partei**, wer durch eine zu erlassende Verfügung oder einen Entscheid berührt werden kann.“

Im **Baubewilligungsverfahren** immer Partei ist selbstredend der **Baugesuchsteller**.

Die schwierigere Frage, welchen **Dritten** Parteistellung zukommt, ist - anders als in andern Verwaltungsverfahren - im Baubewilligungs- wie auch im Nutzungsplanungsverfahren weitgehend entschärft, nämlich dadurch, dass Bauvorhaben *grundsätzlich* und Nutzungspläne *immer* zu publizieren und öffentlich aufzulegen sind (vgl. § 8 KBV / § 15 PBG). Dritte, die auf korrekte Publikation hin *nicht* Einsprache erheben, entfallen als Partei, sind von der Teilnahme am weiteren Verlauf des Verfahrens ausgeschlossen.

Zu prüfen bleibt hingegen, ob jene Dritten, die fristgerecht *Einsprache* erheben, zu dieser auch berechtigt - „legitimiert“ - sind. Ist dies der Fall, sind sie - und darin liegt zugegebenermassen ein *Zirkelschluss* - auch Partei.

Das **Recht zur Einsprache** kann aus sachlogischen Gründen *weder enger noch weiter* gefasst sein als jenes zur nachgelagerten Beschwerde (ans BJD oder den Regierungsrat). Würde der Kreis der zur Einsprache Berechtigten enger definiert als jener der Beschwerdeberechtigten, würde ein Teil der Zweitgenannten bereits vorzeitig aus dem Verfahren fallen, vom an sich gegebenen Beschwerderecht gar nicht Gebrauch machen können. Im gegenteiligen Fall käme es zu Einspracheentscheiden, die nicht mit Beschwerde weitergezogen werden könnten.

Damit kann vorbehaltlos auf die Umschreibung der **Beschwerdebefugnis** - „Legitimation“ - in § 12 VRG zurückgegriffen werden, und die Umschreibungen der **Einsprachebefugnis** im kürzlich revidierten § 8 Abs. 1 KBV (Baubewilligungsverfahren) bzw. in § 16 Abs. 1 PBG (Nutzungsplanverfahren) stimmen damit inhaltlich denn auch überein.

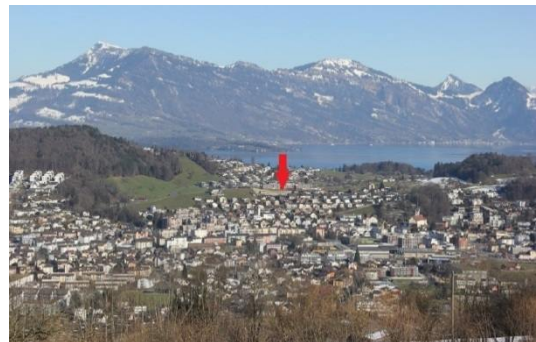
Es gilt: *Zur Einsprache ist berechtigt (legitimiert), wer durch das Baugesuch bzw. den Nutzungsplan besonders berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat.*

b) **Die Einsprachebefugnis im Baubewilligungsverfahren im Besonderen**

Nach geläufiger Definition ist **besonders berührt**, wer durch ein Bauvorhaben *mehr betroffen* ist als irgend ein anderer Bürger, die grosse Mehrheit.



Aussicht vom Sitzplatz



Aussicht vom Balkon

Beim Bild links wird diese *Mehrbetroffenheit* zweifellos zu bejahen sein. Weniger eindeutig verhält es sich bei der Situation im Bild rechts. Soll hier (beim Pfeil) ein Einfamilienhaus gebaut werden, wird unser Betrachter kaum einspracheberechtigt sein. Anders könnte es sich eventuell verhalten, wenn hier ein 30-stöckiges Hochhaus errichtet werden soll.

Das weiter erforderliche **schutzwürdige Interesse** ist - wiederum nach gängiger Definition - dann als gegeben zu erachten, wenn der Einsprecher im Falle des Obsiegens einen *zumindest faktischen Nutzen* erzielt. Insofern ist dieses Kriterium auch nicht scharf von jenem des besonderen Berührtseins zu trennen. Wer nämlich durch ein Bauvorhaben nicht besonders berührt ist, hat auch keinen Nutzen, wenn er dieses verhindert - und umgekehrt.

Eine eingehendere Auseinandersetzung mit den beiden Begriffskriterien der Legitimation würde Ziel und Rahmen des vorliegenden Beitrages sprengen. Ziel ist es denn auch vielmehr, dem/der Leser/-in auch zum Thema Einsprachebefugnis eine einfache, im Regelfall aber dennoch treffsichere Handhabe für zu treffende Entscheide zur Verfügung zu stellen. Insofern können Sie sich - wenn auch massgebend vereinfacht - das Folgende

merken: *Einspracheberechtigt im Baubewilligungsverfahren ist, wer zum Bauvorhaben eine besondere Beziehungsnähe aufweist, wobei letztere in der Regel mit der räumlichen Nähe zum Vorhaben übereinstimmt.*

Wichtig ist noch das: Einmal zur Einsprache legitimiert - etwa als unmittelbarer Nachbar -, kann der Einsprecher zur Begründung seiner Anträge auch Verstösse gegen solche Normen geltend machen, die weder unmittelbar noch auch nur mittelbar den Schutz seiner nachbarlichen Interessen bezwecken. So etwa darf er nicht nur den zu geringen Grenzabstand auf der von ihm abgewandten Seite des vorgesehenen Neubaus rügen, wenn dies hilft, das Projekt zu Fall zu bringen, sondern ebenso eine ungenügende lichte Höhe der geplanten Wohnräume, die Verletzung einer Vorschrift also, die klar - und ausschliesslich - die Bauherrschaft selbst (bzw. die von ihr verschiedenen Bewohner) schützt.

c) Spezialfall Mobilfunk

Einen Spezialfall bilden Sendeanlagen für Mobilfunk. Hier sind gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 128 II 168) „... alle Personen einspracheberechtigt, die innerhalb eines Radius' wohnen [oder Grundeigentum haben], ausserhalb dessen in jedem Fall eine tiefere Strahlung als 10% des Anlagegrenzwertes erzeugt wird“ (vgl. a.a.O., Regeste).

Das schliesst nicht aus, dass jemand, der ausserhalb dieses Radius' wohnt, nach der allgemeinen Regel (vgl. lit. b) einspracheberechtigt ist. Dieser Fall dürfte jedoch selten sein, da diese Radien regelmässig mehrere Hundert Meter betragen.

d) Spezialfall Rückbauverfügung

Soll eine formell rechtswidrige (nicht bewilligte) und zugleich nicht bewilligungsfähige Baute oder Anlage „wegverfügt“ werden, ist Folgendes zu beachten: Neben der Bauherrschaft ist/sind immer auch der/die allenfalls von ihm verschiedene/-n Grundeigentümer Partei. Damit ist auch diesem/diesen vorgängig das rechtliche Gehör zu gewähren und es hat sich die Verfügung auch an diese/-n zu richten.

5. Offizialprinzip (§ 14 VRG)

Das Offizialprinzip dürfte Ihnen - geschätzte Leserinnen und Leser - aus dem Bereich des Strafrechts geläufiger sein. Hier ist es das prozessuale Pendant zu den Offizialdelikten. Diese werden *von Amtes wegen* - „ex officio“ - verfolgt. Dies im Gegensatz zu den Antragsdelikten, wo die Strafverfolgungsbehörden *erst auf Strafantrag hin* tätig werden.

Gemäss § 14 VRG werden die Verwaltungsbehörden *im Rahmen ihrer Amtspflicht* von Amtes wegen tätig.

Die hier angesprochene **Amtspflicht** ist für die Baukommission in § 14 KBV umschrieben, wo es - etwas vereinfacht - heisst, die Baubehörde habe bei reglementswidrigen Zuständen die erforderlichen Massnahmen zu treffen.

Damit steht fest, dass das öffentliche Baurecht von der Baukommission - wenn auch mit „gesundem Augenmass“ - **von Amtes wegen** anzuwenden ist. Für ihre Arbeit bedeu-

tet dies namentlich drei Dinge:

- Baugesuche sind unabhängig von erhobenen Einsprachen auf ihre Übereinstimmung mit den massgebenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu prüfen.
- Bewilligungspflichtige, jedoch nicht bewilligte Bauarbeiten oder Nutzungen sind einzustellen (vgl. § 150 PBG).
- Bei materiell wie formell rechtswidrigen Zuständen ist - im Rahmen des „gesunden Menschenverstandes“ - einzuschreiten. [Bsp: Intervention bei (nicht bloss vorübergehender) Entfernung einer erforderlichen Absturzsicherung (z.B. eines Balkongeländer) durch den Grundeigentümer].

6. Verfügungen und Entscheide (§§ 19 - 21)

Die §§ 19 ff. VRG stehen unter dem Untertitel „Verfügungen und Entscheide“, und in jedem dieser Paragraphen ist - ohne jegliche inhaltliche Unterscheidung - sowohl von *Verfügungen* als auch von *Entscheiden* die Rede. Es gibt denn auch keinen substantiellen Unterscheid; die Begriffe können **synonym** verwendet werden. Im Folgenden ist der Einfachheit halber einfach von der Verfügung die Rede.

a) Begriff

Was eine **Verfügung** ausmacht, ist in § 20 VRG umschrieben. Es heisst hier, *etwas vereinfacht*:

Verfügungen sind Anordnungen von Behörden im Einzelfall, die sich auf öffentliches Recht des Kantons oder des Bundes stützen und die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Rechten oder Pflichten zum Inhalt haben.

Damit steht zweifelsfrei fest, dass es sich bei einer **Baubewilligung**, bei einem **Bauabschlag**, bei einem **Planungsbeschluss des Gemeinderates**, bei der **Gutheissung oder Abweisung einer Einsprache** durch die Baukommission oder den Gemeinderat oder beim **Nichteintreten auf eine solche** etc. um Verfügungen handelt. All diese „Entscheide“ betreffen einen *Einzelfall*, stützen sich auf *öffentliches Recht* des Bundes oder des Kantons und haben *Inhalte der erwähnten Art*.

b) Form- bzw. Eröffnungsvorschriften

Die §§ 19 Abs. 2 und 21 VRG legen fest, wie eine Verfügung den Adressaten zur Kenntnis zu bringen - zu eröffnen - ist.

- Es gilt:
- Verfügungen sind **schriftlich zu eröffnen** (Ausnahme: vorerst mündliche Eröffnung bei Dringlichkeit), und zwar durch *Zustellung* (Ausnahme: amtliche Publikation bei Unmöglichkeit der Zustellung).
 - Verfügungen sind als solche zu bezeichnen [etwa: „Verfügung“ als Überschrift oder zumindest Einleitung der Verfügung im engeren Sinn - des Dispositivs - mit „Es wird verfügt: ...“ oder dgl.].
 - Verfügungen sind zu begründen (Ausnahmen: vgl. § 21bis VRG).
 - Verfügungen müssen mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen sein.

Keine Antwort gibt das VRG auf die ziemlich naheliegende Frage, welches die Rechtsfolge der Verletzung eines oder mehrerer dieser Gebote ist. Das Pendant zum VRG auf Bundesebene, das Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren (VwVG; SR 172.021), hält dazu in seinem Art. 38, überschrieben mit „Mangelhafte Eröffnung“, kurz das Folgende fest: „Aus mangelhafter Eröffnung darf den Parteien kein Nachteil erwachsen.“ Dieser Grundsatz muss auch für das VRG gelten.

Stark vereinfacht verhält es sich im Einzelnen wie folgt:

- Eine unzureichende oder gänzlich fehlende Begründung kann - als Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (vgl. dazu nachfolgend Ziff. 7) - mit Beschwerde gerügt werden.
- Übrige Fälle (wie z.B. fehlende oder falsche Rechtsmittelbelehrung): Für die - trotz angemessener Sorgfalt - gutgläubigen Adressaten wird in der Regel die Rechtsmittelfrist nicht anlaufen. Zu beachten ist, dass für Rechtsanwälte strengere Anforderungen gelten. Von diesen wird eine erhöhte Sorgfalt erwartet.

7. Rechtliches Gehör (§§ 23 - 25 und 27 VRG)

a) Die Teilgehalte des rechtlichen Gehörs

Unter dem Oberbegriff rechtliches Gehör werden **diverse Verfahrensrechte der Parteien** verstanden. Sie sind grösstenteils durch das Bundesgericht in seiner umfassenden Rechtsprechung zu Art. 4 der alten eidg. Bundesverfassung (BV; SR 101) (Rechtsgleichheit) entwickelt worden, nämlich als verfassungsrechtlich garantierter Minimalstandard (siehe heute Art. 29 Abs. 2 BV). In aller Regel werden diese Rechte in den Verfahrensgesetzen von Bund und Kantonen konkretisiert - so auch im solothurnischen VRG.

Teilaspekte des **rechtlichen Gehörs** bilden insb. die folgenden verfahrensrechtlichen Ansprüche der Parteien:

- das Recht, vor dem Erlass einer Verfügung angehört zu werden und sich schriftlich zur Sache äussern zu können (§ 23)
- das Recht auf Akteneinsicht (§ 24)
- das Recht, Eingaben der Gegenpartei zugestellt zu erhalten und zu den Vorbringen der Gegenpartei Stellung nehmen zu können (§ 23 analog und § 24)
- das Recht auf Teilnahme an Beweiserhebungen („Beweisvorkehren“) (§ 23 Abs. 1)
- das Recht, eigene Beweisanträge zu stellen (§ 27)
- der Anspruch auf hinreichende Begründung der Verfügung (§ 21 Abs. 1).

b) Konkrete Bedeutung im Verfahren

Im Folgenden sollen einige der Bedeutungen dieser Teilgehalte im Verfahren vor der Baukommission (bzw. im Planungsverfahren vor dem Gemeinderat) aufgezeigt werden.

aa) Vorgängige Anhörung

Im ordentlichen Baugesuchsverfahren werden die **Ansprüche Dritter** auf vorherige Anhörung und Akteneinsicht in erster Linie durch die Publikation, die öffentliche Auflage des Gesuchs und die Möglichkeit zur Einsprache erfüllt. Dies stellt eine formalisierte Art der Gewährung des rechtlichen Gehörs dar.

Gegenüber dem **Gesuchsteller** selbst sollte die Baukommission z.B. nicht unmittelbar einen Bauabschlag verfügen, wenn sie der Ansicht ist, dem Baugesuch könne - so wie gestellt - nicht entsprochen werden. Vielmehr sollte sie ihm ihre Sichtweise vorerst mitteilen und ihm Gelegenheit zur Gegenäusserung geben.

Will die Baukommission einen **rechtswidrigen Zustand beseitigen**, so muss den Parteien vor der eigentlichen „Wegverfügung“ - vorzugsweise schriftlich und eingeschrieben - die rechtliche Würdigung aufgezeigt werden mit der Einladung zur Stellungnahme.

bb) Akteneinsicht

Während der **öffentlichen Auflage** kann jedermann die Akten einsehen und sich auf eigene Kosten von den aufliegenden Unterlagen **Kopien** anfertigen (lassen) oder diese **fotografieren**.

Als Parteivertreter ausgewiesenen **Rechtsanwälten** (zumindest innerkantonalen) sind gemäss gängiger Praxis auf Wunsch auch die **Originalakten** (etwa: vollständiges Baugesuchsdossier) vorübergehend zu überlassen. Da während der publizierten Dauer die Baugesuchsakten aufliegen müssen, kommt ein zeitgleicher Versand in der Regel nicht in Frage (Ausnahme: Originalunterlagen liegen mehrfach vor). In der Praxis führt dies meist dazu, dass Rechtsanwälte vorsorglich Einsprache erheben, um nach Erhalt der Originalakten eine einlässliche Begründung der Einsprache (oder allenfalls deren Rückzug) folgen zu lassen.

cc) Akteneingang nach der Publikation

Ergehen nach der öffentlichen Gesuchauflage weitere Akten, gebietet der Anspruch auf rechtliches Gehör, dass diese den Parteien bzw. der/den Gegenpartei(en) **unaufgefordert zur Kenntnis gebracht** werden.

Insbesondere sind der Bauherrschaft (und gegebenenfalls dem mit dieser nicht identischen Grundeigentümer) eingegangene Einsprachen zu überlassen (mit eingeschriebener Post!), vorzugsweise verbunden mit der expliziten Einladung, dazu innert gesetzter Frist Stellung zu nehmen.

Allenfalls von der Baukommission **von Amtes wegen eingeholte weitere Unterlagen**, sei es veranlasst durch das Baugesuch selbst oder durch eine Einsprache (Bsp.: Nachprüfung der Höhenangaben auf den Plänen durch den Geometer), sind - soweit entscheidrelevant - den Parteien **ebenfalls unaufgefordert zur Kenntnis zu bringen**. Diese müssen die Möglichkeit haben, sich vor dem Entscheid dazu zu äussern.

In diesem Zusammenhang sei noch das Folgende erwähnt: Die weit verbreitete Praxis der Baukommissionen, sich Pläne (auch Umgebungspläne!), Energienachweise usw. *nach* dem Erteilen der Baubewilligung zur Genehmigung nachreichen zu lassen (nämlich mittels entsprechender Auflage), ist nicht zulässig (es sei denn, es handle sich um nicht publikationspflichtige Inhalte oder Änderungen). Die nachgereichten Pläne wären neu zu publizieren (§ 12 Abs. 3 KBV) oder aber zumindest den Parteien vor dem Entscheid zur Stellungnahme zu unterbreiten. Sofern die Baukommission der Ansicht ist, dass noch Unterlagen zum Baugesuch fehlen oder bestehende Pläne abgeändert werden müssen, ist sie daher gut beraten, zunächst zuzuwarten und das Baugesuch erst zu publizieren, wenn dieses vollständig ist. Ansonsten erweist sie dem Bauherrn keinen Gefallen.

dd) Recht auf Teilnahme an Beweiserhebungen

Das Recht auf Teilnahme an Beweiserhebungen bedeutet, dass die Baukommission oder der Gemeinderat beispielsweise nicht bloss mit einer Partei eine Einspracheverhandlung durchführen dürfen. Das rechtliche Gehör der Parteien ist etwa auch verletzt, wenn die Behörde ohne Beizug der Parteien einen Augenschein vornimmt und sich im Entscheid darauf stützt. Oder andersrum ausgedrückt: **Bei Beweiserhebungen ist stets allen Parteien die Möglichkeit zur Teilnahme zu geben.**

ee) Anspruch auf hinreichende Begründung der Verfügung

§ 21 Abs. 1 VRG hält fest, dass die Verfügung „[...] soweit nötig [...]“ zu begründen ist. Das Bundesgericht hält dazu in konstanter Praxis das Folgende fest:

*„Die Begründung eines Entscheides muss so abgefasst sein, dass die betroffenen Personen ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten können. Dies ist nur dann möglich, wenn sowohl sie als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz **die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt.** Dies bedeutet indessen nicht, dass sich diese ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss.“*

Für das Baubewilligungsverfahren bedeutet dies, dass die erforderliche Begründungsdichte in erster Linie davon abhängt, ob Einsprachen erhoben worden sind oder nicht. Ist dies nicht der Fall und kann dem Baugesuch ohne wesentliche Einschränkungen entsprochen werden, kann die Begründung knapp gehalten werden. Sind hingegen Einsprachen eingegangen oder kann dem Gesuch nicht oder nur teilweise entsprochen werden, ist eine eingehendere Begründung unerlässlich (vgl. diesbezüglich auch § 21^{bis} Abs. 1 lit. a VRG, wonach auf „... die Begründung von Verfügungen ... verzichtet werden [kann], wenn unbestrittenen Begehren voll entsprochen wird ...“). Dabei ist zu beachten, dass auch Auflagen der Begründung bedürfen.

c) **Rechtsfolgen bei Verletzung des rechtlichen Gehörs**

Verletzungen des Gehörsanspruchs können mit Beschwerde gerügt werden. Weil der Anspruch formeller Natur ist, führt seine Verletzung grundsätzlich zur **Aufhebung** der angefochtenen Verfügung, d. h. auch dann, wenn diese inhaltlich durchaus richtig ist. Die Sache wird zum neuen Entscheid unter Einhaltung der aus dem Gehörsanspruch sich ergebenden Verfahrensgebote an die Vorinstanz zurückgewiesen. Ausnahmsweise können Gehörsverletzungen im Rahmen des Beschwerdeverfahrens geheilt werden – so die bundesgerichtliche Rechtsprechung.

Hat sich die Vorinstanz eine **schwere Verletzung** des rechtlichen Gehörs zu Schulden kommen lassen, können ihr **Verfahrenskosten und allenfalls Parteientschädigungen** auferlegt werden (vgl. §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG).

8. Vernehmlassung und Aktenüberweisung (§ 34 VRG)

Jetzt sind wir bereits einen Schritt weiter. Das Verfahren vor der Baukommission oder dem Gemeinderat ist abgeschlossen. Die Baukommission hat die Baubewilligung erteilt oder verweigert / der Gemeinderat hat den Nutzungsplan beschlossen. Dagegen wird beim BJD bzw. Regierungsrat (RR) **Beschwerde** erhoben.

Wenn sich eine Beschwerde nicht zum Vornherein als unzulässig oder unbegründet darstellt, wird sie der Vorinstanz (und allfälligen weiteren Beteiligten, z. B. dem Bauherrn oder dem früheren Einsprecher) zur **Vernehmlassung** zugestellt. Mit der Vernehmlassung hat die Vorinstanz zudem die Akten zu überweisen (§ 34 Abs. 3 VRG).

Die Vorinstanz muss sich nicht zwingend vernehmen lassen, d. h. nicht einmal explizit Antrag stellen, obwohl eine begründete Stellungnahme bei komplexeren Fällen sehr hilfreich sein kann. **Zwingend** hingegen ist die **Überweisung der Akten**. Dabei kommt es immer wieder vor, dass dem BJD (wohl in der guten Absicht, uns nicht überlasten zu wollen) lediglich eine Auswahl an Vorakten zugestellt wird. Davon wird dringend abgeraten. Es ist nicht so, dass wir an grösseren Aktenstössen mehr Freude hätten, aber unter Umständen kann es zu Verzögerungen im Verfahren führen, wenn Akten nachverlangt werden müssen. Auch ist bei bloss lückenhaft überlassenen Vorakten möglicherweise nicht ersichtlich, ob und wann relevante Verfahrensschritte - wie z.B. die Publikation - stattgefunden haben oder was alles Teil der Auflage war. Im schlimmsten Fall haben fehlende Aktenstücke unmittelbaren Einfluss auf den Ausgang des Beschwerdeverfahrens.

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



9. Vollstreckung (§§ 83 ff. VRG)

Der **5.** - und letzte - **Teil** des VRG regelt die Vollstreckung. Eine wunderschön abgefasste Verfügung nützt schliesslich nichts, wenn ihr der Adressat keine Folge leistet. Bei der Vollstreckung geht es darum, **Verfügungen auch tatsächlich durchzusetzen** - nötigenfalls unter Zwang.

a) Voraussetzungen und Zuständigkeit

„Verfügungen ... sind vollstreckbar, sobald kein ordentliches Rechtsmittel mehr zulässig ist oder wenn einem Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung zukommt“ (§ 83 VRG).

Ein ordentliches Rechtsmittel ist dann nicht mehr zulässig, wenn die Rechtsmittelfrist abgelaufen ist oder wenn bereits die letzte Instanz entschieden hat. Ist dies der Fall, so ist die Verfügung **rechtskräftig**.

Beschwerden ans BJD oder an den RR kommt von Gesetzes wegen **aufschiebende Wirkung** zu (vgl. § 36 Abs. 1 VRG), solchen ans Verwaltungsgericht nur dann, wenn sie vom Gericht verfügt worden ist (vgl. § 70 VRG). Beschwerden ans BJD oder an den RR wiederum kann die aufschiebende Wirkung aus wichtigen Gründen - insb. bei Dringlichkeit - entzogen werden, und zwar durch die verfügende Instanz - also etwa die Baukommission - oder durch das BJD (vgl. § 36 Abs. 2 VRG). Zu denken ist hier etwa an einen Baustopp.

Vollstreckungsbehörde ist der **Vorsteher des örtlich zuständigen Oberamtes** (§ 84 Abs. 2 VRG). Dies jedenfalls für die hier interessierenden „sonstigen Leistungen“. Auf Geld- oder Sicherheitsleistung lautende Verfügungen sind nach dem Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs durchzusetzen.

Eine weitere Voraussetzung der Vollstreckung lässt sich anhand eines in der Praxis relativ oft vorkommenden Beispiels erläutern:

Nehmen wir einmal an, die Baukommission habe bereits vor einiger Zeit im lokalen Anzeiger von sämtlichen Einwohnern der Gemeinde das Zurückschneiden der auf Strassen überhängenden Äste und Sträucher verlangt. Die von ihr hierfür gesetzte Frist ist seit zwei Wochen verstrichen. Herr Schlaefli, ein als besonders renitent bekannter Mitbürger, hat jedoch noch keinen Finger gerührt. Seine Sträucher hängen zu grossen Teilen über den rostigen Zaun auf die Gemeindestrasse.

Was kann die Kommission nun tun? Gegen Herrn Schlaefli das Vollstreckungsverfahren einleiten oder gar etwa direkt einen Werkhofmitarbeiter entsenden, der die Sträucher zurückschneidet, und Herrn Schlaefli in der Folge Rechnung stellen?

Leider weder das eine noch das andere! Für die Einleitung des Vollstreckungsverfahrens benötigt die Baukommission eine **individuelle und vollstreckbare Verfügung**. Das heisst, dass sie zunächst Herrn Schlaefli gegenüber verfügen muss, was genau er bis wann zu erledigen hat. Wird die Verfügung rechtskräftig, ohne dass Herr Schlaefli in Sachen Sträucher etwas unternommen hat, kann die Vollstreckung dieser Verfügung eingeleitet werden.

Aber Achtung: Ein grosser Stolperstein lauert bereits beim Verfassen der Verfügung. Damit eine Verfügung vollstreckt werden kann, muss ihr **Dispositiv vollstreckbar** sein. Was bloss in den Erwägungen steht, ist nicht vollstreckbar. Auch sind ungenaue Anordnungen - wie etwa „Die Äste und Sträucher sind zurückzuschneiden“ - problematisch. Es gilt, peinlichst genau darauf zu achten, dass klar ist, was genau ein Verfügungsadressat zu tun hat. Besser würde die Verfügung demnach lauten: „Der Eigentümer der Parzelle Nr. X hat sämtliche Sträucher und Äste entlang der Strasse Y bis auf die Grenze zum öffentlichen Grund zurückzuschneiden und zwar bis auf eine Höhe von 4,20 m.“

b) Die Vollstreckung sonstiger Leistungen

Als „sonstige Leistungen“ werden alle Fälle verstanden, welche nicht auf Geld- oder Sicherheitsleistung lauten; also etwa der verfügte Abbruch eines Gebäudes oder der angeordnete Rückbau einer Stützmauer.

Nehmen wir einmal an, die Baukommission habe vor einiger Zeit eine **Verfügung mit folgendem Inhalt** erlassen: *„Herr Müller hat die Natursteinmauer auf der Parzelle Nr. X entlang der Gemeindestrasse Y auf eine Höhe von 2.00 Meter, gemessen ab Oberkante Bordstein, zurückzubauen, und zwar bis spätestens am 1. Juni 2015.“*

Es liegt somit eine **individuelle Verfügung** mit **vollstreckbarem Inhalt** vor. Die Verfügung ist zudem zwischenzeitlich **in Rechtskraft erwachsen**.

Falls Herr Müller bis dato noch immer nichts unternommen hat, kann die Baukommission das Vollstreckungsverfahren mit einem **Gesuch** beim **zuständigen Oberamt** einleiten. Beizulegen ist dem Gesuch insb. die **Verfügung** mit **Rechtskraftbescheinigung** (welche bei Verfügungen der Baukommission durch das BJD ausgestellt wird).

Mit der Einreichung des Vollstreckungsgesuches ist die Arbeit für Sie grundsätzlich bereits erledigt!

Das Oberamt prüft nun zunächst, ob die **formellen Voraussetzungen** eingehalten sind [Rechtskraft bzw. Vollstreckbarkeit der Verfügung, vollstreckbarer Inhalt (klares Dispositiv), keine Nichtigkeit der Verfügung].

Sind nicht alle formellen Voraussetzungen erfüllt, weist das Oberamt das Gesuch um Vollstreckung ab. Das Oberamt darf aber nur die formellen Voraussetzungen überprüfen. Eine **materielle Überprüfung der Verfügung ist dem Oberamt verwehrt**. Die Verfügung an sich ist „in Stein gemeisselt“ und kann vom Oberamt weder ausgelegt noch abgeändert werden.

Das **rechtliche Gehör** muss auch im Vollstreckungsverfahren gewährt werden. Der Pflichtige, also Herr Müller, erhält demnach vom Oberamt zunächst Gelegenheit, sich zum Vollstreckungsgesuch zu äussern. Dies kann auch im Rahmen eines Augenscheines geschehen.

Nun erlässt das Oberamt den **Vollstreckungsbefehl**. Dieser beinhaltet:

- die nötigen Massnahmen zur Herstellung des verfügten (also formell rechtmässigen) Zustandes
- eine Frist zur „freiwilligen“ Erfüllung (wenn ein Handeln Pflichtiger vorgesehen ist)
- allenfalls die Strafandrohung nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB; SR 311.0) (Ungehorsam gegen amtliche Verfügungen)
- die Anordnung der Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen
- allenfalls die Anordnung (polizeilicher) Zwangsmittel [z.B. die Ausführung der (ersatzweise vorzunehmenden) Arbeiten unter Polizeischutz; Zutritt zum Grundstück mittels Polizeigewalt etc.].

Gegen den Vollstreckungsbefehl, der seinerseits eine Verfügung darstellt, kann Herr Müller beim Verwaltungsgericht **Beschwerde** erheben. Er kann jedoch keine materiellen Rügen gegen die ursprüngliche Verfügung mehr vorbringen. Geltend gemacht werden kann bloss noch, dass:

- das Oberamt nicht zuständig ist
- die Verfügung nicht vollstreckbar ist (also z.B. noch eine Rechtsmittelfrist läuft)
- der Vollstreckungsbefehl nicht mit der Verfügung übereinstimmt (also mehr oder etwas anderes anordnet)
- die Aktiv- (unzuständiger Gesuchsteller) oder Passivlegitimation (Befehl richtet sich nicht gegen den Pflichtigen) fehlt
- das rechtliche Gehör verletzt worden ist.

In der Praxis kommt es häufig vor, dass der Pflichtige innerhalb der im Vollstreckungsbefehl gesetzten Frist die Verfügung noch „freiwillig“ erfüllt. Andernfalls schreitet das Oberamt nach unbenutztem Ablauf der Frist zur **Ersatzvornahme**, zieht nach Bedarf Fachleute bei, holt Offerten von Unternehmen ein und vergibt den Auftrag.

Die **Kosten** trägt (wenn eine Behörde Gesuchstellerin ist) zunächst das Oberamt und somit der Staat. Hoheitlich handelnde Verwaltungen von Kanton und Gemeinden, also auch die Baukommission, haben für das Vollstreckungsverfahren keinen Kostenvorschuss zu leisten. Die Kosten werden vom Oberamt aber mit separater Kostenverfügung dem Pflichtigen auferlegt. Dabei steht dem vollstreckenden Gemeinwesen (Staat) ein gesetzliches Pfandrecht zu (§ 90 Abs. 2 VRG i.V.m § 284 Abs. 1 lit. f des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BGS 211.1]).

Ausgewählte Fälle aus dem materiellen Baurecht

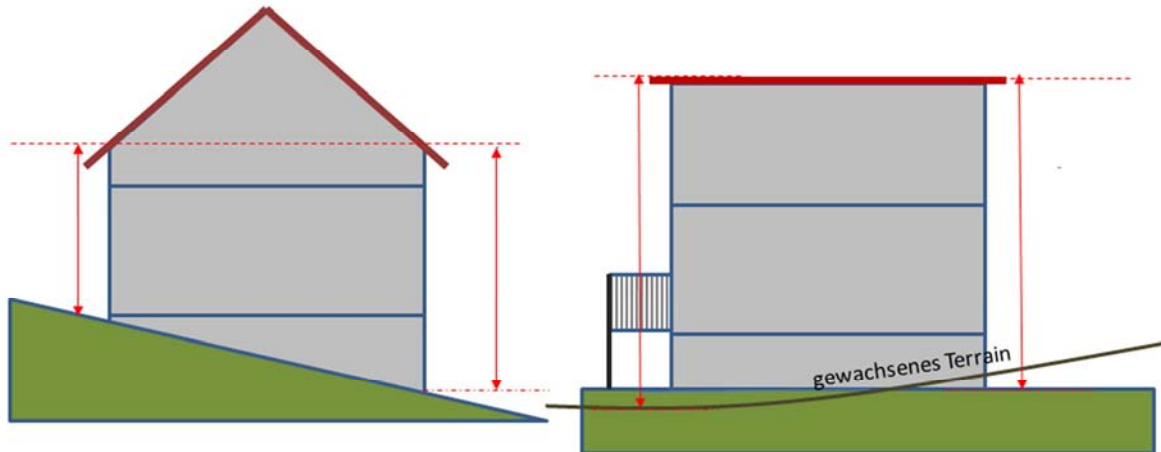
Regula Reber, lic.iur., Rechtsdienst BJD

Themen

1. Gebäudehöhe
2. Geschosszahl
3. Attika
4. Gebäudelänge
5. Grenzabstände (mit Grunddienstbarkeiten)
6. Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, verglaste Balkone

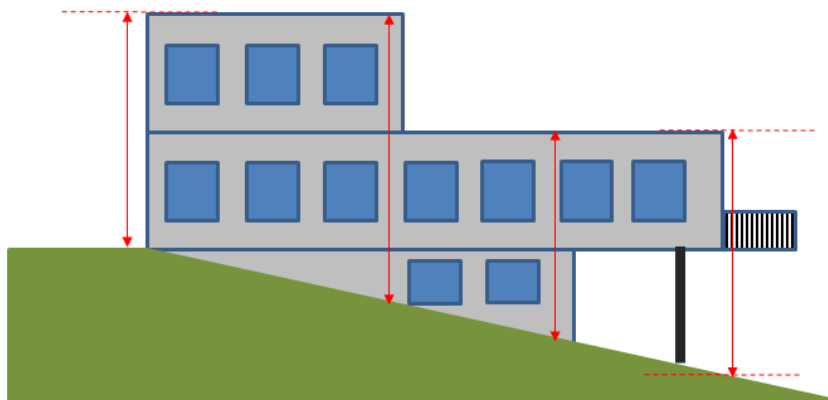
Gesetzes-Bestimmungen, welche erst nach einer durchgeführten Ortsplan-Revision gelten, werden im Folgenden nicht behandelt.

1. Die Gebäudehöhe, § 18 KBV



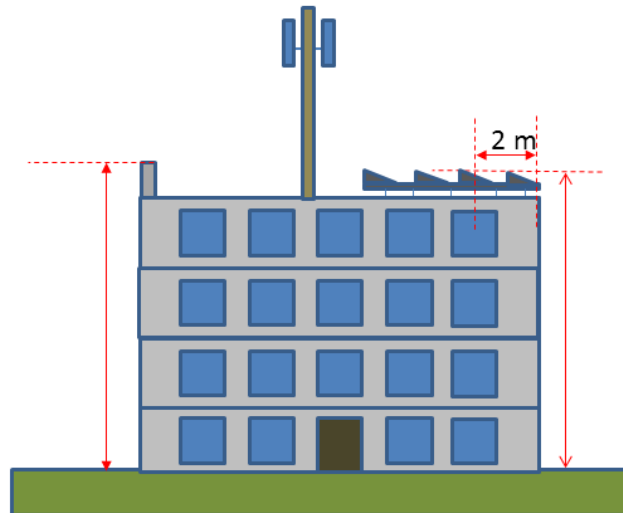
Die Gebäudehöhe wird vom gewachsenen oder tiefergelegten Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche oder des Dachabschlusses gemessen.

Messweise der Gebäudehöhe, § 18 Abs. 2 KBV



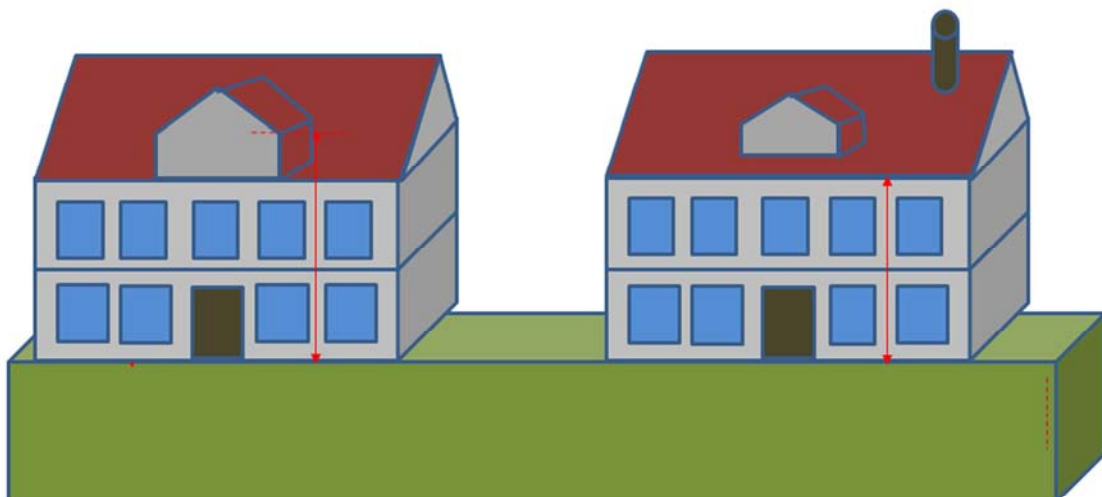
Die Gebäudehöhe wird **vertikal** entlang der Fassade gemessen und muss **an jedem Punkt** der Fassadenflucht eingehalten werden.

Dachaufbauten auf Flachdächern, § 18 Abs. 2 KBV



Bauteile wie Brüstungen, Liftaufbauten und Solaranlagen werden zur Gebäudehöhe hinzugerechnet, wenn sie nicht mindestens 2 m von der Fassade zurückversetzt sind. Rohre, Antennen und ähnliches werden wegen ihrer mangelnden Fassade nicht zur Gebäudehöhe hinzugerechnet.

Dachaufbauten auf Satteldächern

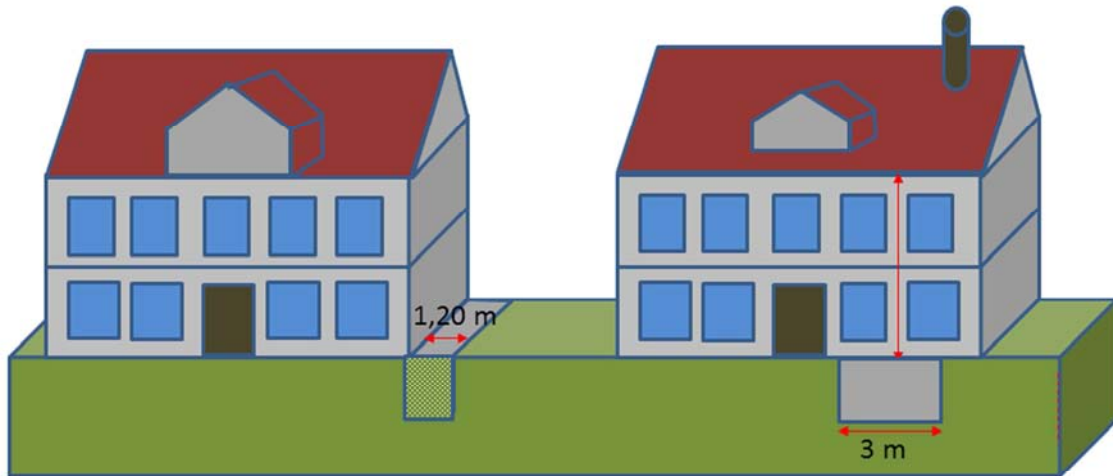


Dachaufbauten, die sich **auf der Fassadenflucht** befinden, werden zur Gebäudehöhe hinzugerechnet.

Befindet sich die Dachaufbaute **innerhalb der Dachfläche**, ist sie für die Gebäudehöhe nicht beachtlich. Gemäss kantonalen Praxis muss sie oberhalb der Dachtraufe und mindestens zwei Ziegelreihen liegen.

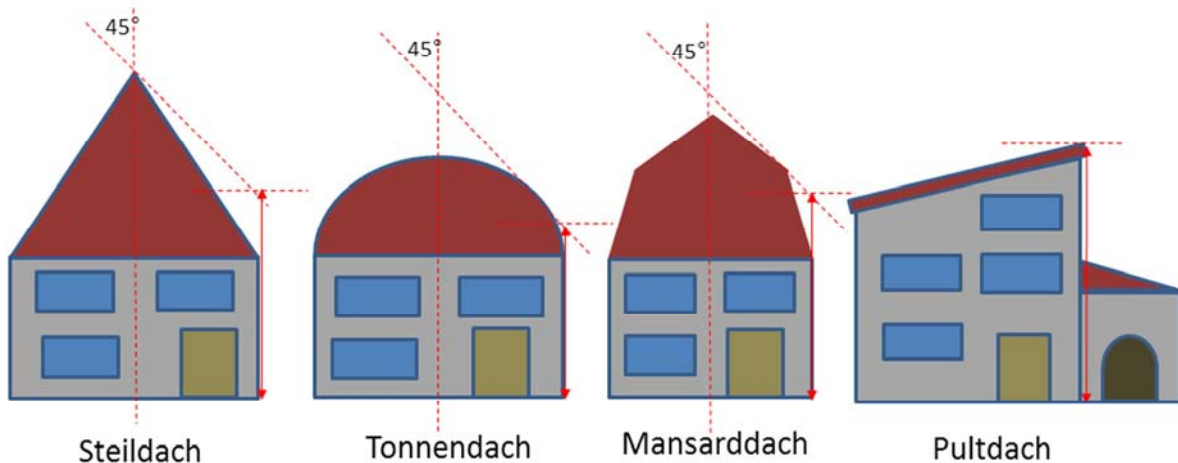
Auch hier werden Rohre, Kamine etc. nicht zur Gebäudehöhe hinzugezählt.

Terrainvertiefungen, § 18 Abs. 4 KBV

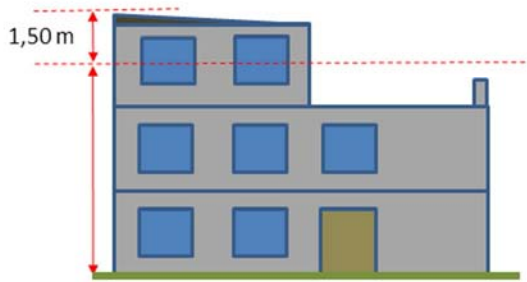


Kleinere Terrainvertiefungen vor der Fassade, wie Kellerabgänge, Garagen etc. von maximal **3 m Breite und 1/3 der Fassadenlänge**, werden nicht zur Gebäudehöhe hinzugerechnet. Lichtschächte und Treppen entlang der ganzen Fassade, **die nicht mehr als 1,20 tief (vorspringend) sind**, werden ebenfalls nicht zur Gebäudehöhe hinzugezählt.

Messweise der Gebäudehöhe in besonderen Fällen, § 18 Abs. 4 KBV

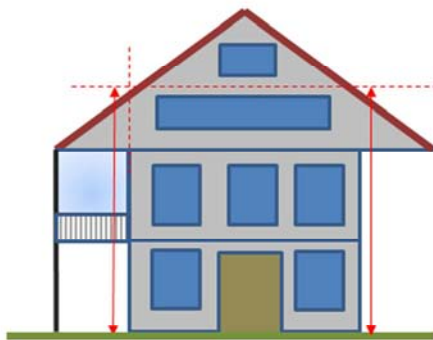


Satteldächer mit Neigungen bis 45° haben keine Auswirkungen auf die Gebäudehöhe.



Attika

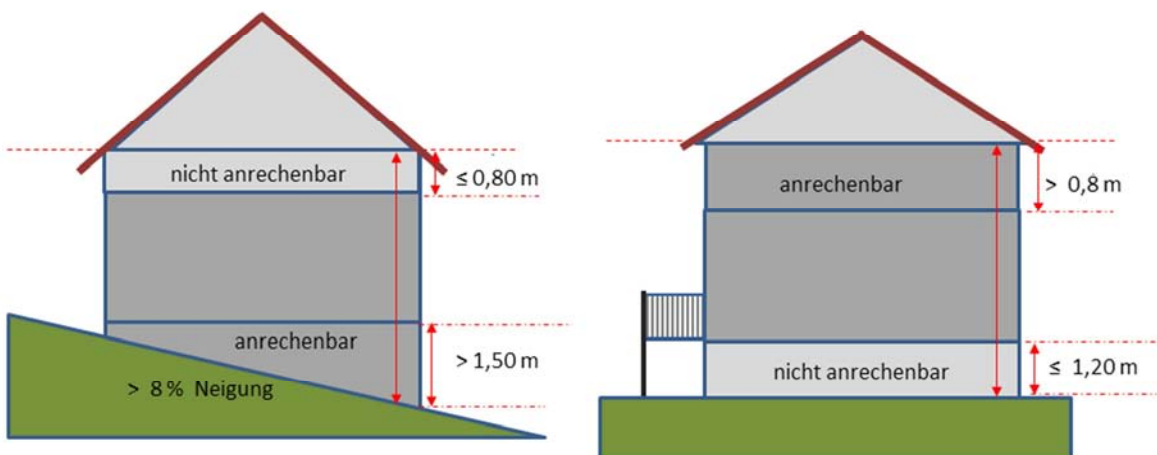
Attikageschosse müssen **Flachdächer** aufweisen (Dachneigung $\leq 5\%$). Gebäude mit Attikageschossen werden bei der Gebäudehöhe mit einem Abzug von **1,50 m privilegiert**, § 18 Abs. 3 KBV. Die für die Zone massgebende Gebäudehöhe muss auf allen Seiten eingehalten werden.



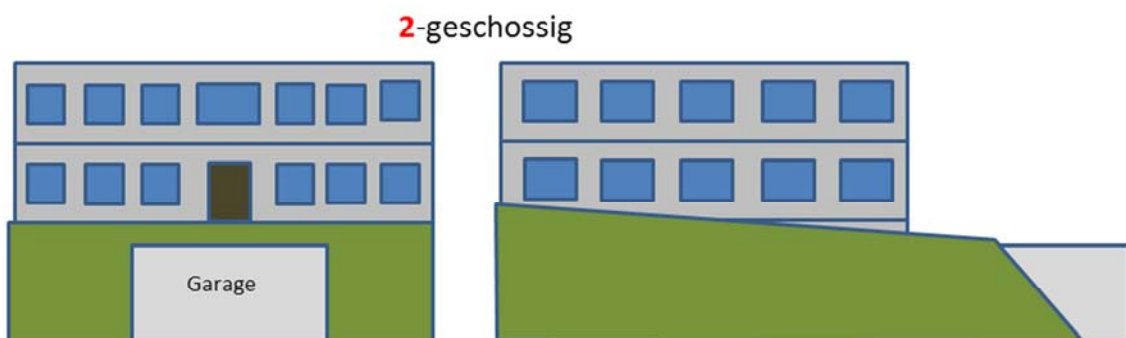
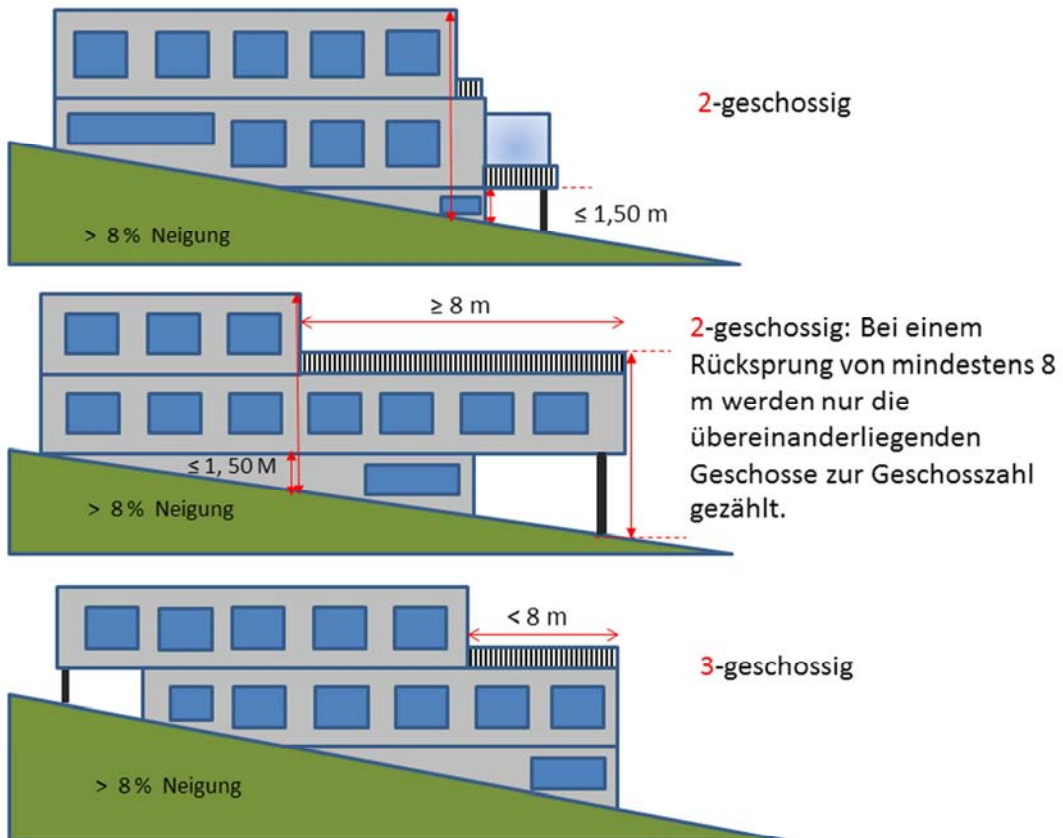
Baute mit auskragendem Dach

Die relevante Gebäudehöhe wird an der Hauptfassade gemessen.

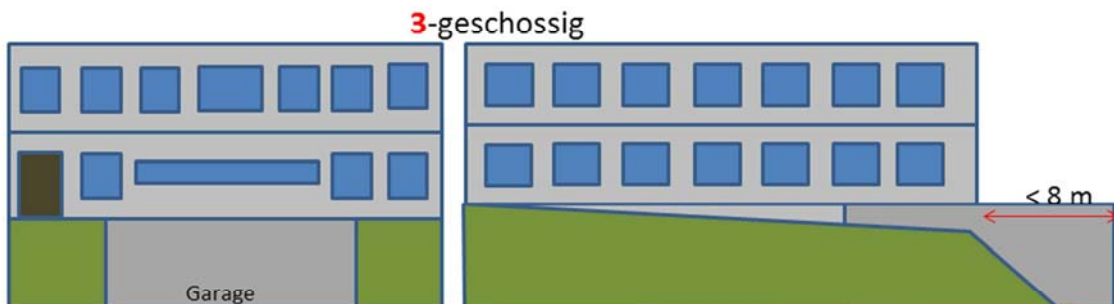
2. Die Geschoszahl, § 16 ff. KBV



Die Geschoszahl bestimmt sich nach den anrechenbaren Geschossen **und** der Gebäudehöhe. Diese muss ebenfalls eingehalten werden.

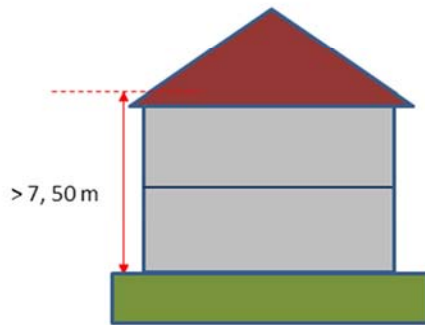


Die Garage hebt sich durch ihre Lage deutlich von der Hauptfassade ab. Sie wird **nicht** zur Geschosshöhe des Hauptbaus hinzugezählt.

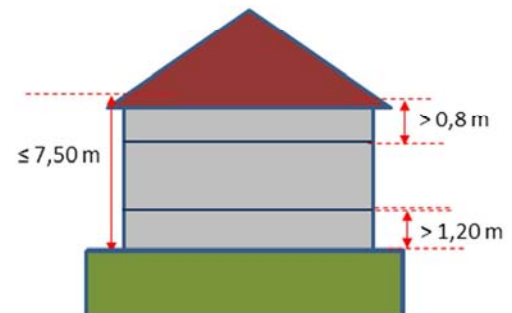
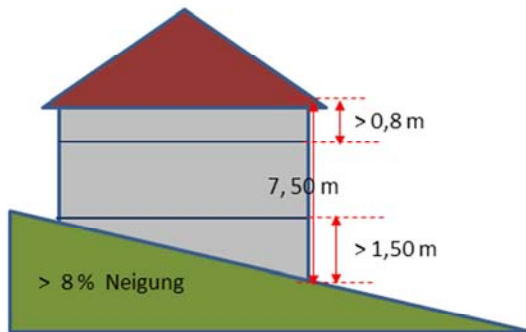


Die Garage beträgt in der Breite mehr als 1/3 der Fassadenlänge, ist weniger als 8 m nach vorne versetzt. Sie wird zur Geschosshöhe des Hauptbaus hinzugerechnet.

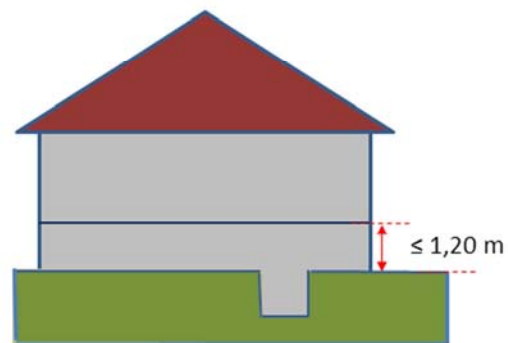
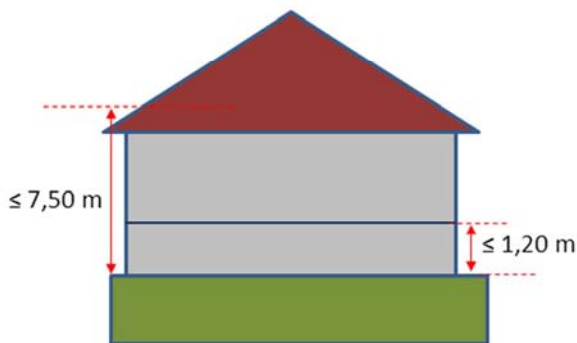
Beispiele für **unzulässige** Bauten in einer **2-geschossigen** Zone



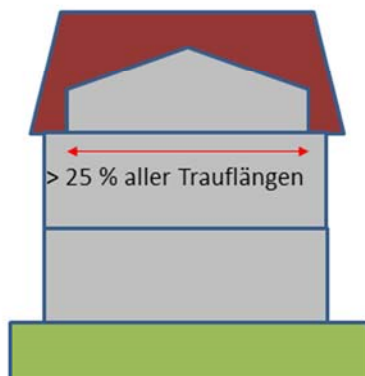
Die Gebäudehöhe ist überschritten.



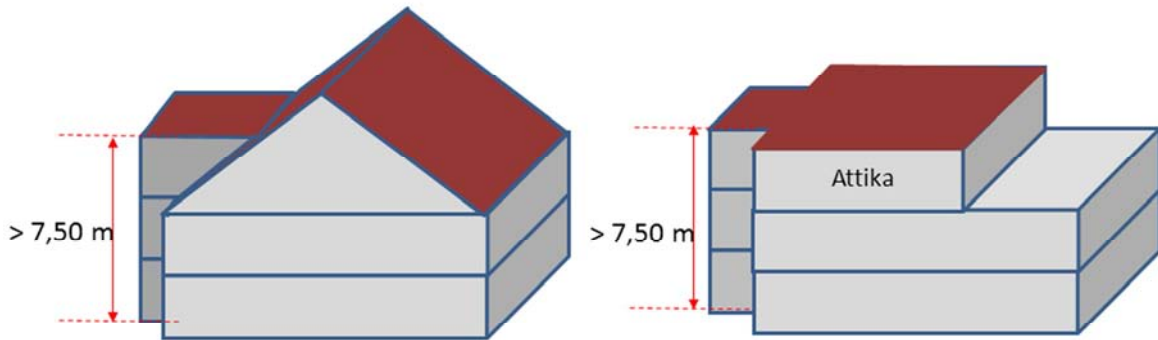
Die Geschosshöhe ist überschritten.



Die Geschosshöhe ist unterschritten (§ 19 KBV).

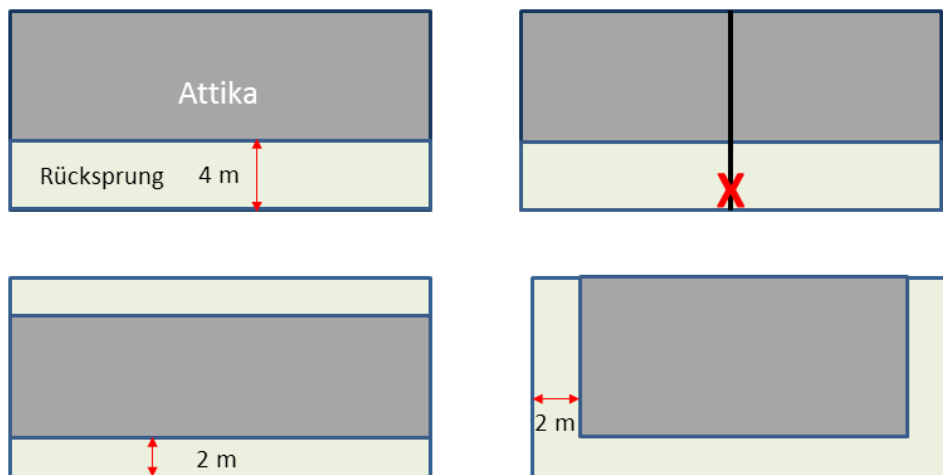


Die Geschosshöhe ist überschritten.
Nach Praxis des BJD's darf der Quergiebel die Breite von **höchstens 25 % aller Trauflängen** aufweisen, sonst muss das Dachgeschoss zur Geschosshöhe angerechnet werden.



Die Gebäudehöhe und die Geschoszahl werden beim Anbau gemessen und sind überschritten.

3. Das Attika, § 17^{bis} Abs. 3 KBV

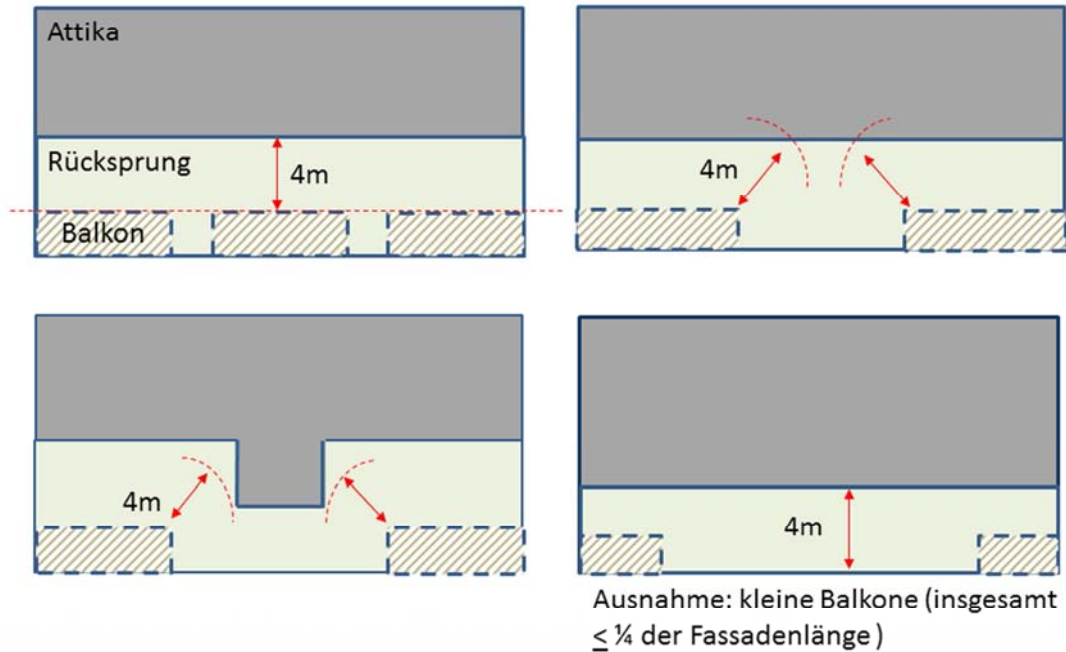


Das Attikageschoss muss von der Fassade an **einer Längsseite um 4 m** oder an 2 Längsseiten um je 2 m oder an 2 Schmalseiten und einer Längsseite um **je 2 m** zurückspringen.

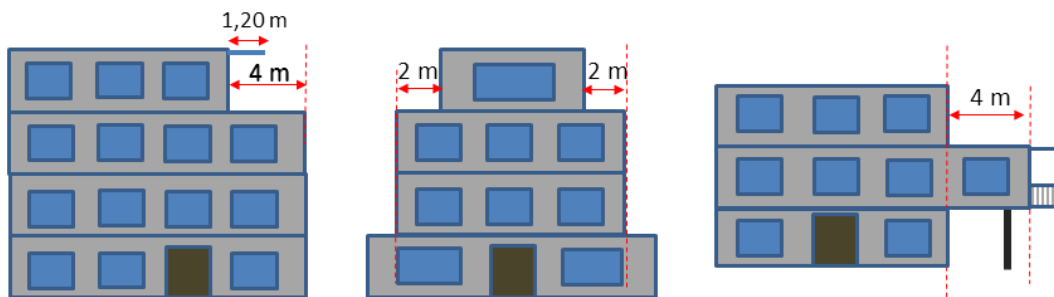
Der Rücksprung muss frei von Bauteilen sein (keine Trennwände).

Bei der Beurteilung des Attikageschosses sind **drei weitere Kriterien** zu beachten.

Kriterium 1: Der Rücksprung wird ab der darunterliegenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemessen. Verglaste Balkone werden nicht zur BGF hinzugerechnet, § 39 Abs. 4 KBVneu.

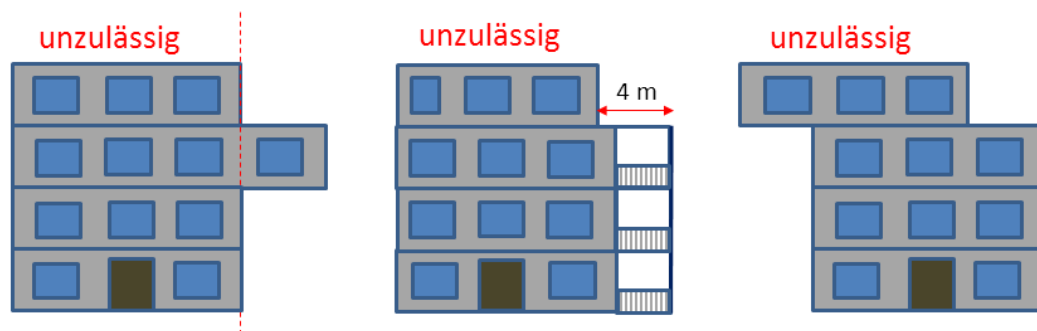


Kriterium 2: Der Rücksprung wird ab Hauptfassade gemessen.

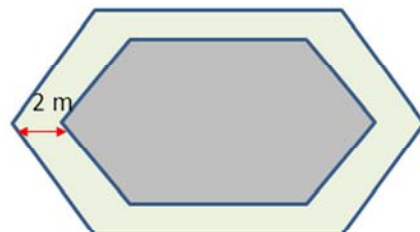
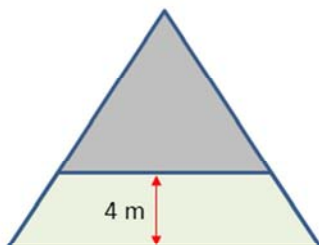
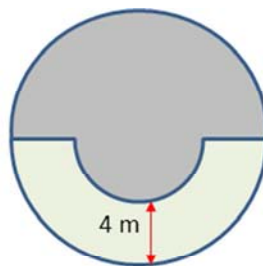
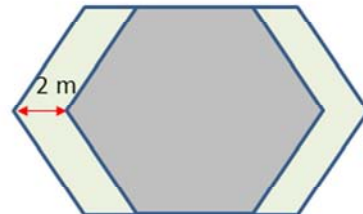
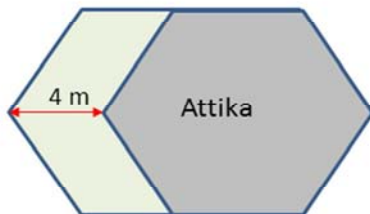
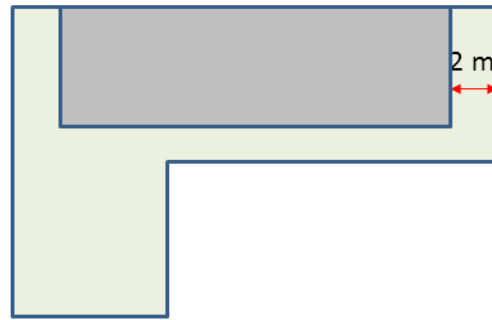
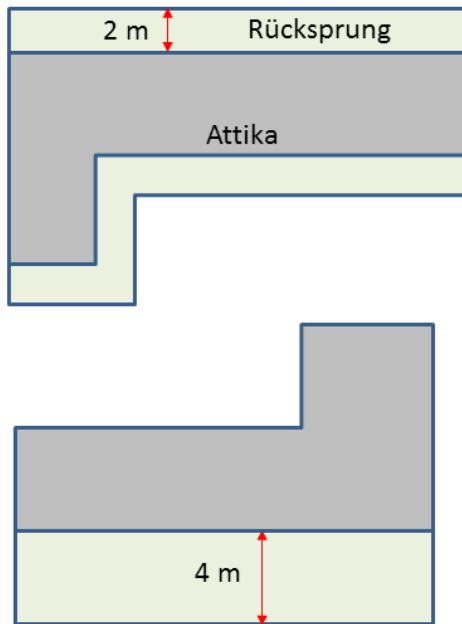


Bei höhenmässig gestaffelten Bauten ist der dominierende Teil einer Fassade (in quantitativer Hinsicht) die massgebende Fassade.

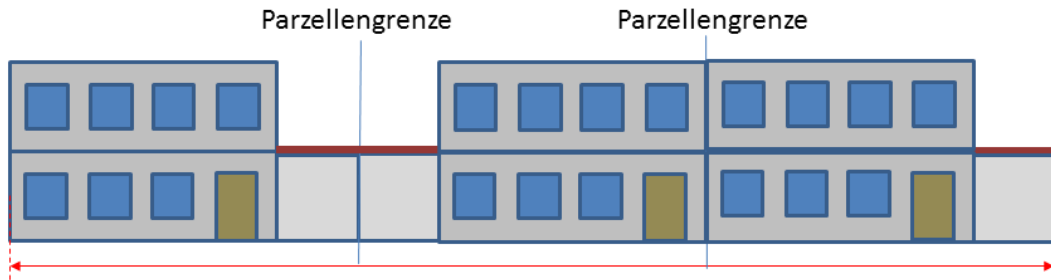
Nicht an die Nutzungsziffer anrechenbare Balkone bilden grundsätzlich nicht die massgebende Fassade.



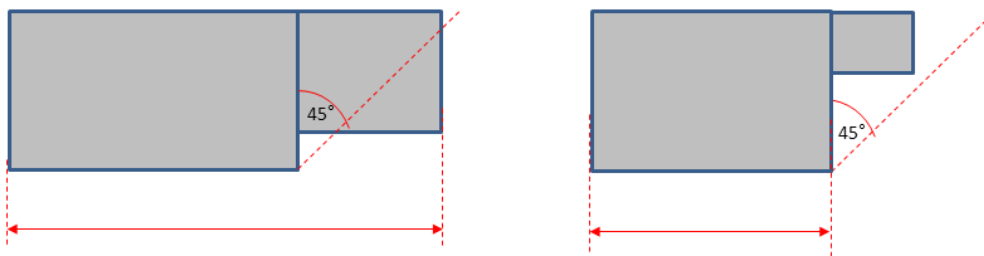
Kriterium 3: Das Attika muss optisch als solches in Erscheinung treten.
Bewilligungsfähige Varianten:



4. Die Gebäudelänge, § 21 KBV

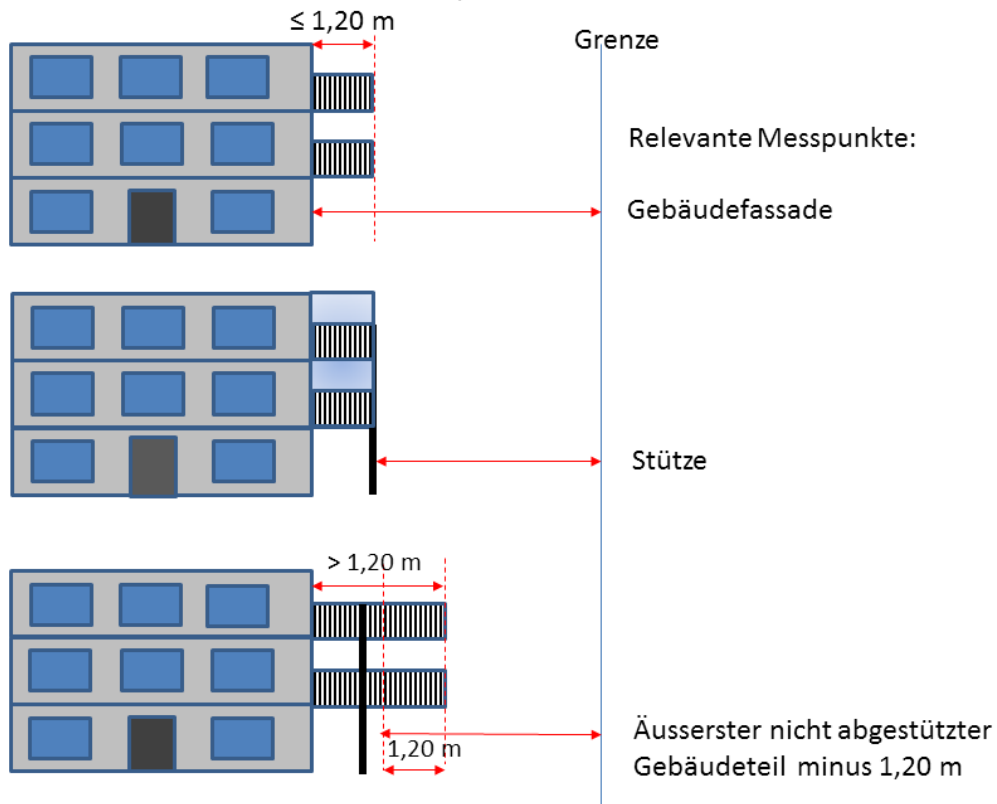


Die massgebliche Gebäudelänge erstreckt sich grundsätzlich über **alle zusammengebauten Gebäude**, auch wenn diese auf unterschiedlichen Parzellen liegen.

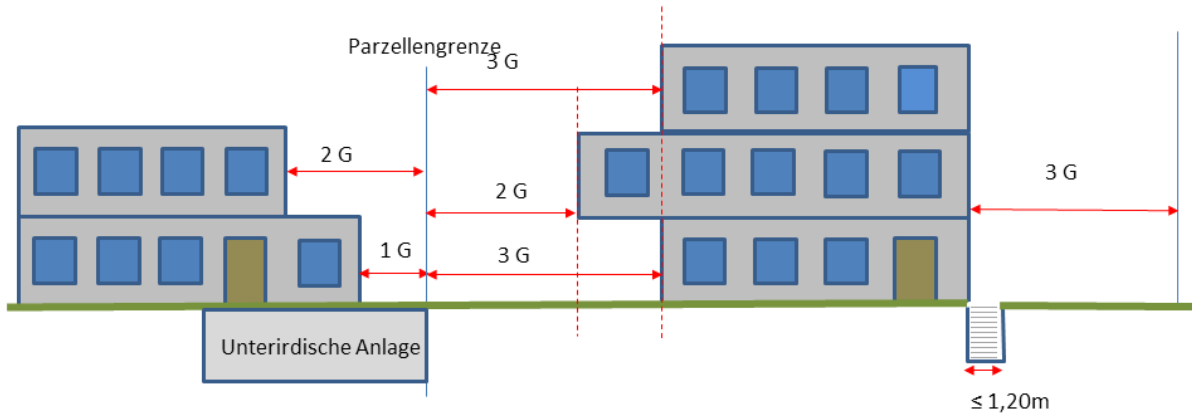


Messweise der Gebäudelänge bei Bauten mit versetzter Fassade.

5. Die Grenzabstände, § 22 KBV



Grenzabstand bei höhenmässig gestaffelten Bauten

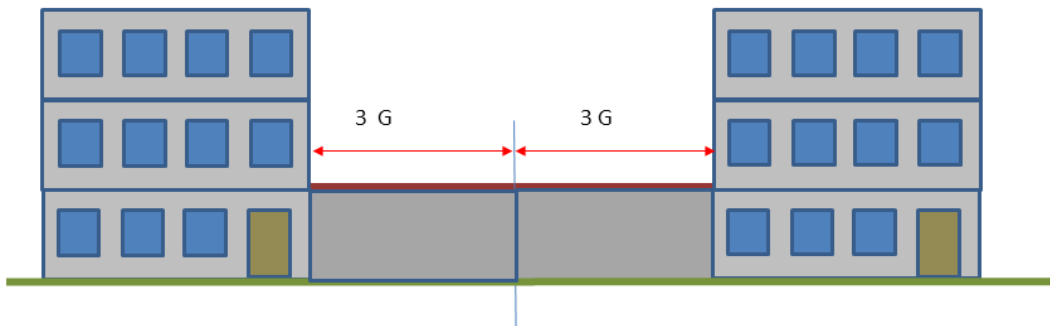


Bei höhenmässig gestaffelten Bauten wird der Abstand pro Gebäudeteil/Geschoss separat gemessen.

Eine unterirdische Anlage darf grundsätzlich bis an die Grenze gebaut werden (§ 22 Abs. 6 KBV). Nach oben offene Treppenabgänge und Lichtschächte dürfen in Analogie zu den Dachvorsprüngen bis 1,20 m in den Grenzabstand ragen.

Der Abstand wird für jede Fassade separat gemessen.

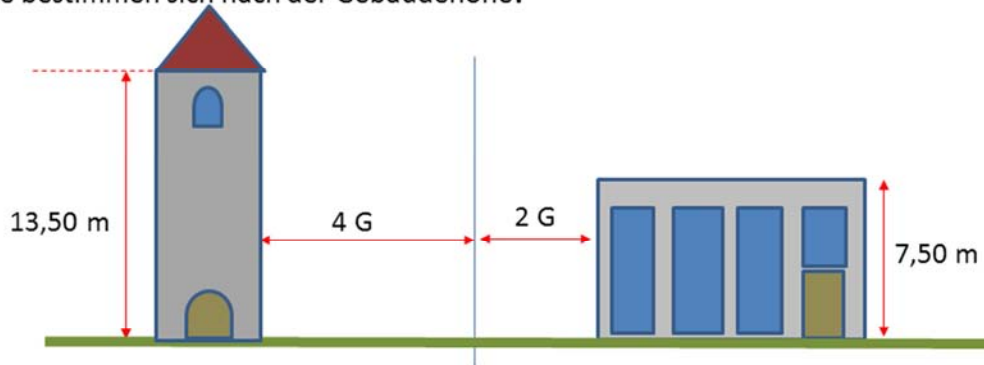
Ein Sonderfall bildet das Attikageschoss (bis zur Ortsplanungsrevision): Auch für die Rückseite von Gebäuden mit Attikageschossen gilt der Grenzabstand ohne Berücksichtigung dieses Attikageschosses.



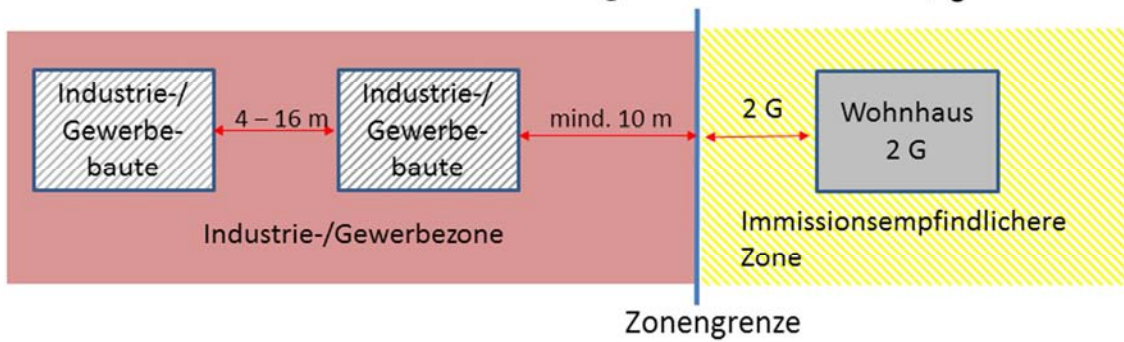
Die nicht zusammengebauten Geschosse müssen den Grenzabstand einhalten, der für die ganze Baute gilt.

Grenzabstände für Silos und Türme, § 22 Abs. 4 KBV

Sie bestimmen sich nach der Gebäudehöhe.



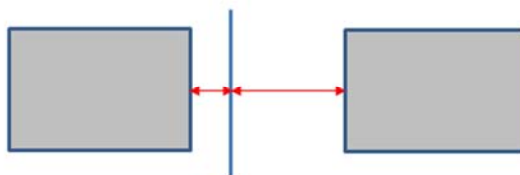
Grenzabstände für industrielle und gewerbliche Bauten, § 24 KBV



Grenzabstand: Regelfall, § 22 KBV



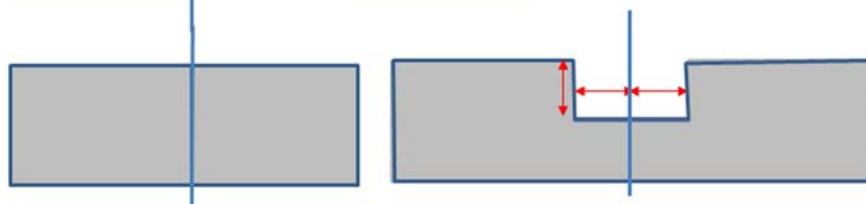
Ungleiche Grenzabstände, § 26 KBV



Näherbaurecht: Der Gebäudeabstand muss immer eingehalten werden.

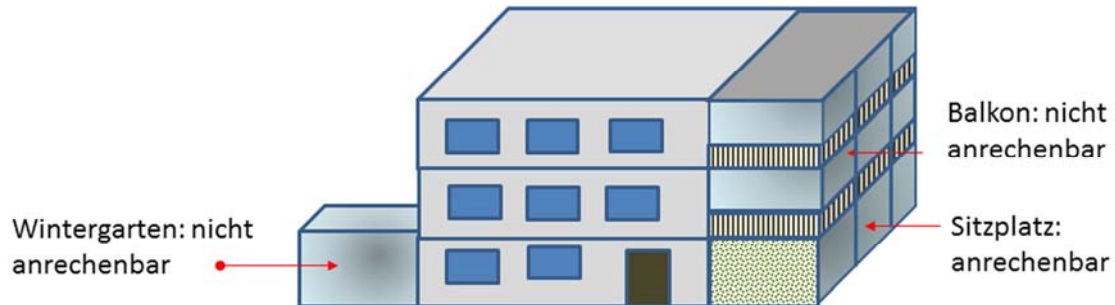


Einseitiges Grenzbaurecht: auch hier muss der Gebäudeabstand eingehalten werden.



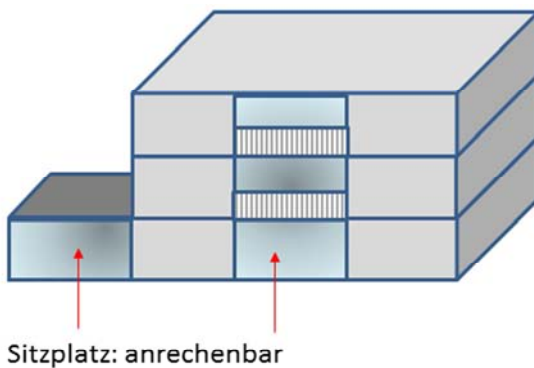
Gegenseitiges Grenzbaurecht

6. Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, verglaste Balkone, § 39 Abs. 4 KBVneu



Nach § 39 Abs. 4 KBVneu werden **verglaste und nicht beheizte Balkone nicht zur Bruttogeschossfläche** hinzugerechnet. Balkone sind definitionsgemäss **nicht ebenerdig**.

Wintergärten werden nicht zur Nutzungsziffer hinzugerechnet, solange sie **grossmehrheitlich verglast** (auch das Dach), **unbeheizt** und **untergeordnet** zur Hauptbaute sind.



Alle überdachten Gebäude und Gebäudeteile (Sitzplätze, Garagen, Eingangshallen), die mehr als 50 % eingewandert sind, werden der Nutzungsziffer hinzugerechnet. Zu beachten ist Folgendes: Der **ebenerdige** Sitzplatz unter einem Balkon ist auch weiterhin nicht privilegiert, muss also bei einer Einwandung von mehr als 50 % zur Nutzungsziffer hinzugerechnet werden.

Baurechtliches Allerlei

Thomas Wiggli, lic.iur., Rechtsdienst BJD

Vorbemerkungen: Bei der täglichen Beratungstätigkeit als Baujurist tauchen manchmal wiederholt die gleichen oder ähnliche Fragen auf. Dabei fällt auf, dass solch „verfahren“ Verfahren immer wieder zu grossen Unsicherheiten, und vielfach zu fast nicht mehr lösbaren juristischen Problemen führen können unter Umständen gar zu grossen negativen finanziellen Auswirkungen für die betroffene Gemeinde. Das Resultat in einigen Fällen wäre am ehesten vergleichbar mit dem ungeliebten Feld: „zurück auf Start“ im „Leiterli-Spiel“! Die folgenden Ausführungen mögen Ihnen, sei es als Gemeinderat (GR) oder als Mitglied der Baukommission, hoffentlich helfen, nicht selbst in die eine oder andere (juristische) Fallgrube zu stürzen.

Ich erlaube mir, dass meine nachfolgenden Ausführungen (welche erst nach der Durchführung der Baukonferenzen verfasst wurden) zwar die gleichen Themen abdecken wie anlässlich meines Referates, aber zwangsläufig ein bisschen anders präsentiert werden. Der Schwerpunkt der schriftlichen Ausführungen liegt eindeutig auf dem Strassenbau und den (verfahrensmässigen) Stolpersteinen, die auf dem Weg bis zur Realisierung der Strasse liegen könnten. Die anderen beiden Themen (Reglemente / „Dachschäden“) werden eher kurz und schlagwortartig dargestellt.

1. BAU EINER GEMEINDESTRASSE

1.1. Die Gemeinde will eine (öffentliche) Strasse bauen. Was ist zu beachten?

Bau einer Gemeindestrasse:

Voraussetzungen:

- Nutzungsplan (Erschliessungsplan)
- Landerwerb (aufpassen Submission!)
- Beitragsplan

Grundlage für den Neu- und Ausbau sind die Nutzungspläne. Diese müssen in einem zweckmässigen Massstab vorliegen (bei Strassen- und Baulinienplänen in der Regel 1:500 oder 1:1'000) und rechtskräftig sein. Es ist dabei zu beachten, dass nicht nur § 99 des PBG den Bau der Erschliessungsanlagen nach den Nutzungsplänen zwingend vorschreibt, sondern dass diese Pläne unabdingbare Voraussetzung dafür sind, dass z.B. der Landerwerb für eine Strasse sogar gegen den Willen des Grundeigentümers durchgesetzt werden kann (Enteignungstitel) und Erschliessungsbeiträge erhoben werden können.

Erschliessungsplan (§§ 99, 100 PBG)



Die «gelben» Flächen auf dem Plan bekunden **nur die planerische Absichtserklärung**, eine öffentliche Erschliessung zu realisieren.



Genügt nicht!

Baurechtliches A1/1/1/1

Denken Sie daran, mit der planerischen Darstellung auf dem Plan ist es noch nicht gemacht, sondern diese bekundet nur die planerische Absichtserklärung, eine öffentliche Erschliessung zu realisieren! In der Folge hat der Gemeinderat den Landerwerb des für die Erschliessung benötigten erforderlichen Landes durchzuführen, entweder einvernehmlich oder im Enteignungsverfahren. Mit Vorteil macht er das früh genug! Erst dann wird das Land, das zum Bau einer öffentlichen Strasse gemäss Erschliessungsplan benötigt wird, zu Eigentum der Gemeinde!

Beim Erlass eines Erschliessungsplanes beachten Sie zu ihrem Vorteil § 39 Abs. 4 PBG: „Kommt dem Erschliessungsplan gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu, so ist dies in der Publikation (§ 15 Absatz 1 PGB) und im Genehmigungsbeschluss (§ 18 Absatz 1 PBG) festzustellen.“ Die Ausführung einer Anlage muss aus dem Nutzungsplan genügend ersichtlich sein (Masstab nicht kleiner als 1:500 oder 1:1'000, genaue Höhenangaben etc.), dann ist kein nachfolgendes Baubewilligungsverfahren nötig. Sonst ist das Detailprojekt als Baugesuch zu publizieren und aufzulegen mit erneuten Einsprache- und Beschwerdemöglichkeiten.

1.2. Wann müssen die öffentlichen Erschliessungsanlagen gebaut werden?

Vielfach wird der „richtige“ Zeitpunkt mangels Planung einfach verpasst. Dann sollte alles so schnell wie möglich gehen aus Sicht der Gemeinde (und sowieso aus Sicht desjenigen, der auf die ihm zustehende Erschliessung angewiesen ist!). Und selbstverständlich treten dann teilweise (zu) grosse Schwierigkeiten auf. Deshalb folgende Hinweise:

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

- Grundsätzlich ist die Bauzone **innert 15 Jahren** zu erschliessen (Abs. 1).
- Der Gemeinderat hat in einem Übersichtsplan zu erzeugen, welche Teile der Bauzone weitgehend überbaut und erschlossen sind, welche baureif sind **und welche innert 5 Jahren baureif** gemacht werden sollen. Die Grösse des Erschliessungsbereiches - also derjenige Bauzonenteil, welcher innert 5 Jahren baureif gemacht werden soll - muss dabei in einem angemessenen Verhältnis zur Bauzonengrösse stehen (Abs. 2).

Baut die Gemeinde eine öffentliche Erschliessungsanlage nicht rechtzeitig, steht dem Grundeigentümer ein Erschliessungsanspruch zu, den er zudem nötigenfalls auch mit verwaltungsgerichtlicher Klage vor dem Verwaltungsgericht geltend machen kann (§ 101 Abs. 5 PBG).

Erschliessungsprogramm (§ 101 PBG)

§ 101 Abs. 3 PBG:

GR erstellt ein **5jähriges Erschliessungsprogramm**, das aufzeigt, wie und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung erfolgt. Dazu gehören auch die Kosten für den Ausbau und Ersatz von Erschliessungsanlagen. ...

Der Gemeinderat ist verpflichtet, ein 5-jähriges Erschliessungsprogramm aufzustellen, das aufzeigt, wie und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung erfolgt (§ 101 Abs. 3 PBG). Diese Pflicht wird offenbar gemäss den Rückmeldungen der Teilnehmer bei den Baukonferenzen (sträflich) vernachlässigt. Für die betroffenen Bauwilligen, aber auch für die Gemeinde, hängt sehr viel vom rechtzeitigen Bau der Erschliessungsanlagen ab. Daraus wird ersichtlich, dass es sich beim Erschliessungsprogramm, welches vom Gemeinderat erstellt werden muss (!), um ein bedeutendes Instrument handelt, das fundiert erarbeitet werden muss. Mit dem Erschliessungsprogramm kann zudem aktiv Siedlungspolitik betrieben werden.

1.3. Kreditbeschluss durch Gemeindeversammlung?

Verschiebt die Gemeinde den Bau der Strassen gemäss Erschliessungsplan auf den „St. Nimmerleinstag“ oder bis zu dem Zeitpunkt, in welchem sich ein (eben noch nicht erschlossener) Bauwilliger meldet, versucht sie meistens im letzten Augenblick die Strasse noch zu realisieren. Dabei wird das Vorgehen vielfach so gewählt, dass sie den Objektkredit zur Strasse XY der Gemeindeversammlung (GV) separat (ausserhalb des Budgets) zur Beschlussfassung unterbreitet. Die Perimeterpflichtigen (mit Ausnahme des Bauherrn) haben angesichts der auf sie zukommenden finanziellen Belastungen natürlich kein Interesse am Bau der Strasse. Mit gütiger Mithilfe z.B. von Mitgliedern des Turnvereins, des Kegelclubs oder anderen befreundeten Leuten schaffen sie es manchmal auch, den Kreditbeschluss „bachab“ zu schicken. Diese für die Gemeinde, die in der Erschliessungspflicht steht, „unbefriedigende“ Situation kann vermieden werden.

Keine Zuständigkeit der GV bei gebundenen Ausgaben!
(Standardausführung der Strasse)

Budgetgemeindeversammlungsbeschluss
allenfalls bei einer «Luxus»-Strasse?

Auszug aus dem Handbuch des Rechnungswesens der solothurnischen Gemeinden, Band 2: Rechnungsmodell und Finanzhaushalt (Handbuch 2):

„Beschliesst der Gemeinderat gebundene Ausgaben, so muss er diese mit dem Voranschlag oder der Rechnung der Gemeindeversammlung zur Kenntnis bringen. Ist eine gebundene Ausgabe nicht budgetiert oder reicht der Kredit nicht aus, so ist der entsprechende Nachtragskredit der Gemeindeversammlung nur zur Kenntnis zu bringen, analog einem dringlichen Nachtragskredit.“

Mit dem Wissen des Gemeinderates, ob es sich um eine gebundene Ausgabe handelt oder nicht, hat er es zukünftig in der Hand, ob er das Risiko eingehen will, die Gemeindeversammlung über einen konkreten Objektkredit für eine Strasse abstimmen zu lassen, oder ob der Strassenkredit lediglich im Voranschlag orientierend aufzuführen ist. Die nachfolgenden Ausführungen sind ihnen dabei hoffentlich hilfreich.

1.4 Was ist eine gebundene Ausgabe?

Diese Frage ist gestützt auf kantonales Recht zu entscheiden. Die Beantwortung dieser Frage kann dazu führen, dass keine objektbezogenen Strassenkredite unnötigerweise der Gemeindeversammlung (oft sogar ausserhalb des Budgets) zur Beschlussfassung unterbreitet werden und mit der Realisierung der Strasse ohne Verzug begonnen werden kann.

Gemäss § 141 Abs. 1 (gebundene Ausgaben) des GG sind mit **Gesetz, Verordnung, Gemeindereglement, Gemeindebeschluss oder Urteil** festgelegte oder bestimmbare Einnahmen und Ausgaben entsprechend in den Voranschlag aufzunehmen. Nach § 137 Abs. 2 GG erstellen die Gemeinden zu diesem Zweck:

- a) einen Finanzplan;
- b) den Voranschlag und die Jahresrechnung nach dem vom Departement festgelegten Rechnungsmodell.

Nach dem erwähnten Handbuch 2 (S. 109) sind alle Ausgaben neu, wenn ein Entscheidungsspielraum offen steht. Im Zweifelsfalle ist eine Ausgabe neu und untersteht der ordentlichen Zuständigkeitsordnung.

Zum Vergleich auf kantonaler Ebene:

Nach § 55 Abs. 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung (WoV-G; BGS 115.1) gilt eine Ausgabe im Übrigen **als neu**, wenn dem für die Ausgabenbewilligung zuständigen Organ bezüglich der Höhe, dem Zeitpunkt der Vornahme oder anderer wesentlicher Modalitäten **eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit** zusteht.

Anders formuliert:

Hat die Gemeinde sachlich, zeitlich oder örtlich keinen (erheblichen) Spielraum, liegt eine gebundene Ausgabe vor!

Gewiss ist die Abgrenzung zwischen neuen und gebundenen Ausgaben nicht immer einfach. Gebundene und neue Ausgaben sind komplementäre Rechtsbegriffe; jede Ausgabe, die nicht gebunden ist, gilt finanzrechtlich als neue Ausgabe.

Wenn man bei den Antworten auf die Fragen „ob“, „wie“ und „wann“ ein Strassenbauvorhaben ausgeführt wird, zum Ergebnis kommt, dass die Gemeinde entweder keine oder nur eine kleine Wahlfreiheit hat, ist von einer gebundenen Ausgabe auszugehen.

Die nachfolgenden Ausführungen stehen unter dem Vorbehalt einer kurz bevorstehenden Ortsplanungsrevision.

Beim Strassenbau ist **örtlich** mit der planerischen Festlegung der Strasse **kein Handlungsspielraum** für die Gemeinde mehr gegeben. Dieses Kriterium wird bei allen Strassen bereits aufgrund der (verbindlichen) Erschliessungsplanung immer erfüllt sein. Der Verlauf der Strasse steht fest. Die Gemeinde hat diesbezüglich keine Wahlfreiheit.

In **sachlicher** Hinsicht verhält es sich so, dass die Strasse ohnehin gebaut werden muss, dies ergibt sich aus der Erschliessungspflicht (spätestens nach 15 Jahren). Die Frage „ob?“ ist in der Regel mit „ja“ zu beantworten.

Beim „wie“ ist entscheidend, ob für die in Frage stehende Strasse eine **Standardausführung** gewählt wird. Entspricht diese nur den technischen Mindestanforderungen bzw. nur den anwendbaren Normen (SIA), gelten diese Kosten als **gebundene Ausgaben**. Die **Mehrkosten** für ein über die Standardausführung hinausgehendes Projekt sind dann jedoch keine gebundenen, sondern **neue Ausgaben**. Für die Differenz zur Standardausführung ist ein Objektkredit erforderlich und zwar je nach Betrag und Finanzkompetenz durch Beschluss des Gemeinderats, der Gemeindeversammlung oder gar des Stimmvolks an der Urne.

Unter der Annahme, dass von der Gemeinde ein Standardausbau favorisiert wird, wird also die Beurteilung, ob **in zeitlicher Hinsicht** ein erheblicher Spielraum vorhanden ist, entscheidend dafür sein, ob man es mit einer gebundenen Ausgabe zu tun hat oder nicht.

Wann liegen **aus zeitlicher Sicht** gebundene Ausgaben vor?

- Mit der Aufnahme von neuen öffentlichen Strassen in einen Erschliessungsplan werden die Ausgaben für die Realisierung dieser Strasse nicht ohne Weiteres zu gebundenen Ausgaben. Mit Vorteil (nach § 103 Abs. 3 PBG ein Muss!) erstellt der Gemeinderat ein **Erschliessungsprogramm** für die Jahre 1 - 5. Die Kosten für die Strassen, welche gemäss dem Erschliessungsprogramm in den Jahren 1 und 2 realisiert werden sollen, sind zumindest dann, wenn sie im Voranschlag (auch wenn nur orientierend) enthalten sind, nach unserer Auffassung gebundene Ausgaben. Zeitlich besteht nach dem Erschliessungsprogramm in einem solchen Fall kein erheblicher Spielraum mehr. Bei den übrigen Strassen (Jahre 3, 4 und 5) wäre im Zweifel und vermutungsweise (noch) von neuen Ausgaben auszugehen.
- Der Gemeinderat könnte es aber noch „schlauer“ anstellen und mit dem 5-jährigen Erschliessungsprogramm, mit dem er aufzeigt, mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung erfolgt, durch die **Gemeindeversammlung hierfür Rahmenkredite beschliessen lassen, die als gebundene Ausgaben gelten** (§ 101 Abs. 3 letzter Satz PBG). Das heisst, bei Vorliegen der einzelnen ausführungsfähigen Projekte muss der dafür notwendige Objektkredit nicht mehr von der Gemeindeversammlung beschlossen werden, sondern die Umwandlung des Rahmenkredites in einzelne Objektkredite kann ohne weitere Nachweise der Gebundenheit durch den Gemeinderat erfolgen.
- Hat der Gemeinderat weder ein Erschliessungsprogramm erstellt noch sich sonstwie mit der Etappierung der Erschliessungsplanung beschäftigt (rein hypothetisch natürlich!), und steht man kurz vor Ablauf der maximal zulässigen Frist von 15 Jahren zur notwendigen Erstellung der Erschliessungsanlagen (z.B. im Jahr 13!), hat die Gemeinde in zeitlicher Hinsicht auch keinen (erheblichen sowieso nicht) Spielraum mehr in zeitlicher Hinsicht. Auch in diesem Fall müsste nicht ein Objektkredit der Gemeindeversammlung unterbreitet werden, sondern es wären nur die Kosten für den Strassenbau XY im Voranschlag zur Information aufzuführen.
- Eine **frühere Erstellung** (vor Ablauf der 15 Jahre) ist aber rechtlich zulässig und kann **aus sachlichen Gründen sogar erforderlich** sein. Der Zeitpunkt des Erstellens von Erschliessungsanlagen richtet sich nach dem Erschliessungsprogramm und der **baulichen Entwicklung des zu erschliessenden Gebiets** (§ 101 Abs. 4 PBG). Die bauliche Entwicklung des in Frage stehenden Gebietes kann den gesetzlich gebotenen Erschliessungszeitpunkt beeinflussen. Dies ist im Einzelfall abzuklären.
- Schliesslich könnte es im Zweifelsfall auch hilfreich sein, wenn anlässlich der Beschlussfassung des Voranschlages durch die Gemeindeversammlung (welcher die

gebundenen Ausgabe ja enthalten muss!) darüber orientiert würde, dass der Gemeinderat an seiner letzten (?) Sitzung beschlossen habe, der Kredit für die Strasse XY sei eine gebundene Ausgabe. So wäre es denkbar, dass die Stimmberechtigten nur den Gemeinderatsbeschluss mittels Beschwerde nach Gemeindegesetz beim Regierungsrat oder beim zuständigen Departement anfechten würden, und nicht der ganze Voranschlag allenfalls „gekippt“ würde. Die Lösung könnte auch darin bestehen, dass der Gemeinderat - vorgängig zur Gemeindeversammlung - in einem besonders bekanntgemachten, anfechtbaren Beschluss feststellt, dass es sich im konkreten Fall (hinsichtlich Zeitpunkt und Höhe) um eine gebundene Ausgabe handelt. Dann muss er sich überlegen, wie er diesen Beschluss den allenfalls Betroffenen zur Kenntnis bringt (vgl. § 202 Abs. 1 GG: Beschwerden sind innert 10 Tagen, seit der anzufechtende Beschluss öffentlich bekanntgemacht oder schriftlich mitgeteilt wurde, einzureichen).

Abschliessend ergänzend der Hinweis, dass es sich nicht erst aufgrund eines Regierungsratsbeschlusses oder Verwaltungsgerichtsurteiles um eine gebundene Ausgabe handeln kann, weil dies ja nach § 141 Abs. 1 GG bereits aufgrund **Gesetz, Verordnung, Gemeindereglement oder eben Gemeindebeschluss** der Fall sein handeln kann. Sonst könnte ja eine Gemeinde jeweils erst im Nachhinein aufgrund eines negativen Beschwerdeentscheids des Regierungsrats bzw. Urteils des Verwaltungsgerichtes feststellen, dass sie nicht vor die Gemeindeversammlung hätte gehen müssen! Dies ist im Gesetz so nicht vorgesehen.

1.5 Landerwerb

Nach Erlass eines Nutzungsplanes (z.B. Erschliessungsplan) hat der Gemeinderat in der Folge (lieber früher als zu spät!) den Erwerb des für die Erschliessung erforderlichen Landes durchzuführen, entweder einvernehmlich oder im Enteignungsverfahren. Aus Erfahrung erfolgt der Hinweis, dass bei Uneinigkeit mit dem Landeigentümer über den Verkaufspreis auf unzählige (erfolglose) Besprechungen besser verzichtet wird.

Aufgabe des Gemeinderates:

- Vorschlag der Gemeinde an Private
(Strassen- und Landpreis differenzieren)
- Ja, Einigung?
- Falls es klappt, Grundbucheintrag!

Beim Landerwerb gibt es **drei Fälle zu unterscheiden**:

- Übernahme einer **privaten Strasse**: Je nach Zustand (z.B. keine Kofferung) und Alter der Strasse wird der Landpreis mit Fr. 0.00 pro m² entschädigt. Ausnahme, falls der oder die Eigentümer der Privatstrasse für noch unüberbaute Parzellen an dieser Strasse „Dienstbarkeiten“ („Wegrechte“) verkaufen könnten. Dann müsste diesen Eigentümern ihre sog. Anwartschaften (was die Dienstbarkeiten kosten würden) entschädigt werden.
- Erwerb von **unbebautem Bauland**: Hier ist der aktuelle Verkehrswerte (Marktpreis) zu zahlen. Dieser kann bestimmt werden mit einer Nachfrage bei der zuständigen Amtschreiberei (Grundbuchamt). Was wurde in den letzten zwei, drei Jahren in ähnlicher Lage in diesem Dorf bezahlt?

- Erwerb von **teilweise bebautem Land**: Die Parzelle ist bereits so überbaut, dass keine weiteren (Hoch)Bauten mehr zulässig wären (max. Ausnützungsziffer erreicht). In diesem Fall wäre nach der uns bekannten Praxis von Schätzungskommission und Verwaltungsgericht nur noch etwa der halbe Landpreis zu bezahlen. Für den Anteil des Landes, das noch überbaut werden könnte, wäre ebenfalls der volle Marktpreis zu bezahlen.
 - Keine Einigung!
Bei der Kant. Schätzungskommission Festlegung der allfälligen Entschädigung verlangen und Besitzeseinweisung beantragen (Erschliessungsplan ist Enteignungstitel).
 - Aufpassen Submission beachten:
Schwellenwerte [Fr. 300'000.00 /Fr. 500'000.00]!

Nach dem Landerwerb erfolgt die Durchführung der Submission. Vom beauftragten Unternehmer wird dann ein Ausführungs- oder Detailprojekt mit Kostenberechnung erstellt. Der Gemeinderat sorgt für die Bereitstellung der nötigen Mittel. Je nach Finanzkompetenzen ist frühzeitig (in Übereinstimmung mit dem Erschliessungsprogramm) der notwendige Kredit durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen (s. Ziffer 1.4 hievor)!

1.6 Beitragsplan

Vor dem Verfassen des Beitragsplanes muss das Land erworben werden! Wie würde wohl die kantonale Schätzungskommission über eine Einsprache entscheiden, wenn die Gemeinde gar noch nicht Landeigentümerin wäre? :-)

Beitragsplan:

Auflage (nach Kenntnis des Preises) vor Baubeginn!

Winkelhalbierende nur bei öffentlichen Strassen (§ 12 Abs. 2 GBV)! Doppelbelastung von Eigentümern soll verhindert werden, deren Grundstücke an zwei öffentlichen Strassen liegen!

Winkelhalbierende kommt bei

GEP und GWP nicht zum Zug.

Gemäss § 12 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren (GBV; BGS 711.41) verläuft die Grenze der Perimeterfläche bei Eckgrundstücken als Winkelhalbierende zwischen den sich kreuzenden Erschliessungsanlagen. Bei Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung gilt dies nicht. Es sind in der Regel die generellen Projekte massgebend (§ 12 GBV).

Schlecht macht es sich übrigens auch, wenn die Gemeinde mit dem Bau beginnt, aber dies auf Land tut, das ihr noch nicht gehört! Und schliesslich vergessen Sie nicht, den Beitragsplan aufzulegen, bevor sie mit dem Bau beginnen. Andernfalls kann das für die Gemeinde eine sehr teure Angelegenheit werden.

§ 9* 2. Beitragsplan

¹ Der Gemeinderat setzt die Beitragspflicht und die voraussichtliche Höhe der einzelnen Beiträge in der Regel vor der Bauausführung nach dem Kostenvoranschlag in einem Beitragsplan fest (vgl. Anhang).

Ein Verstoß gegen § 9 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren* (GBV) wird voraussichtlich dazu führen, dass der provisorische Beitragsplan aufgehoben wird. Die Gemeinde bleibt dann auf ihren Kosten sitzen.

2. Zu den Reglementen

Nachfolgend stichwortartig, sei es mit Text oder „Folien“ vom Referat, ein paar Hinweise zum Überarbeiten **oder** Verfassen von Reglementen.

2.1 Liste der genehmigungspflichtigen Reglemente

Auf der Homepage des Amtes für Gemeinden ist die Liste der genehmigungspflichtigen Reglemente aufgeführt:

<http://www.so.ch/verwaltung/volkswirtschaftsdepartement/amt-fuer-gemeinden/staatsaufsicht/reglemente/>

Amt für Gemeinden Kanton Solothurn

24. März 2014

Genehmigungspflichtige Reglemente Gemeinden



Die von der Gesetzgebung vorgeschriebenen rechtsetzenden Reglemente sind nur gültig, wenn sie vom Regierungsrat resp. Departement genehmigt worden sind. Rechtswidrige, willkürliche und widersprüchliche Bestimmungen werden nicht genehmigt. Hier eine Übersicht über die genehmigungspflichtigen Reglemente

2.2 Bau- und Zonenreglement bitte trennen!

Das Zonenreglement (als Bestandteil des Zonenplans) dient dem Gemeinderat als Planungsbehörde und wird von diesem erlassen. Anpassungen beim Zonenreglement sind gleich **vorzunehmen** wie bei der Anpassung der Nutzungspläne (Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung, nachher 30 Tage öffentliche Auflage, allenfalls Einsprachen, Entscheid durch Gemeinderat mit der Möglichkeit, beim Regierungsrat Beschwerde zu führen. Regierungsrat entscheidet über allfällige Beschwerde und genehmigt Zonenreglement (oder auch nicht) (§§ 14 ff. PBG).

Das Baureglement wird vom Bau- und Justizdepartement vorgeprüft, nachher der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet und schliesslich vom Regierungsrat genehmigt.

2.3 Gebühren allgemein

Grundsätzliches zu Gebühren:

Abgabepflichtige	Wer bezahlt?
Abgabeobjekt	Warum? Wofür?
Bemessungsrahmen	Höhe bestimmbar

Muss in den Reglementen stehen!

Für den Arbeitsaufwand, den beispielsweise die zuständige Baukommission in Rechnung stellen will (nebst evtl. pauschalisierten Beträgen), wird dringend geraten, einen Frankenansatz pro Stunde im Reglement festzulegen. Ein Verweis auf zukünftige Gemeinderatsbeschlüsse oder auf andere Reglemente, welche nicht vom Regierungsrat genehmigt werden, reicht nicht aus.

So geht's (eigentlich) nicht:

- Verweise auf GR-Beschlüsse, welche nicht von der GV absegnet sind.
- „Gebastel“ am Anhang! Der ist Bestandteil des Reglements. Auch solche Änderungen (müss(t)en von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden!

Bei den Gebühren (z.B. Grund- oder Verbrauchsgebühren) rate ich dazu, im Reglement einen moderaten **Gebührenrahmen** festzulegen:

Verbrauchsgebühr **pro m³: Fr. 2.80 – Fr. 3.50** **Stand 1. Januar 2015: Fr. 3.00**

Der Hinweis, wie hoch die Gebühr ist zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der geänderten Bestimmung, sollte ebenfalls ersichtlich sein (hier im Beispiel: 1. Januar 2015).

Der Gebührenrahmen macht aber nur dann Sinn, wenn sich der **Gemeinderat** im Reglement von der Gemeindeversammlung die **Kompetenz geben lässt**, innerhalb des Gebührenrahmens (im Anhang, zum Beispiel) die Gebühren selbst festzulegen.

Dies hat für die zuständige Behörde den Vorteil, dass sie nicht mehr bei jeder Anpassung der Gebühren die Zustimmung der Gemeindeversammlung braucht. Zudem ist dann nicht mehr für jede Gebührenanpassung eine Genehmigung des Regierungsrats einzuholen (Regierungsrat hat ja den Gebührenrahmen bewilligt!).

2.4 Grundgebühren Wasser / Abwasser

Das kantonale Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) gilt seit 1. Januar 2010.

Grundgebühren

§ 117 GWBA: Beiträge und Gebühren

Die Siedlungswasserwirtschaft wird finanziert durch:

- a) ...
- b) ...
- c) wiederkehrende Benützungsgebühren (**Grund- sowie Verbrauchsgebühren**);
- d)

Spätestens seit dem 1. Januar 2012 besteht sowohl für die Abwasser- als aber auch für die Wasserversorgungsanlagen zwingend die Pflicht, Grundgebühren „einzukassieren“ (§ 175 Abs. 1 GWBA).

2.5 Anschlussgebühren

Anschlussgebühren (Wasser, Abwasser)

Die allermeisten Gemeinden haben folgende Berechnungsmethoden:

Auf der Grundlage der

- Gesamtversicherungssumme (der angeschlossenen Gebäude!) oder
- Zonengewichteten Fläche (ZGF)

Die eine oder andere der erwähnten Methoden hat ihre Nachteile. Ich rate zu einer viel einfacheren Methode, wie sie z.B. in Biberist angewandt wird.

Anschlussgebühren: Warum nicht einfach?

biberist
EINWOHNERGEMEINDE

GEBÜHRENORDNUNG

zum Reglement über die Abwassergebühren

§ 2

¹ Die Anschlussgebühr an das Schmutzwasser- und/oder an das Reinabwassernetz jeder angeschlossenen Baute und Anlage beträgt **Fr. 20.00** pro m² Bruttogeschossfläche.

Die Berechnung der Anschlussgebühr in einer bestimmten Höhe pro m² Bruttogeschossfläche bringt sehr viele Vorteile. Zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung steht die Höhe der Anschlussgebühr bereits fest! Sie ist sehr einfach zu ermitteln und so „gerecht“ wie die anderen Berechnungsmethoden es auch nur sein können. Ich rate gar dazu, bei der Bruttogeschossfläche (BGF) nicht die anrechenbare BGF (also Ausnutzungsziffer) zu verwenden, sondern wirklich die Brutto-Fläche zu berechnen (mit Carport, Estrich etc.). Dies kann allenfalls den Wechsel nach der bevorstehenden Ortsplanungsrevision erleichtern. Vielleicht haben Sie dann nur noch das Wort „Bruttogeschossfläche“ durch den Begriff „Geschossfläche“ zu ersetzen (§ 37^{bis} nKBV)?

2.6 „Kaffeetassli-Reglemente“

- Bereinigt die «Kaffeetassli-Reglemente», (vornehm Gebührenordnung genannt).

„Entrümpelt“ allenfalls vorhandene Gebührenordnungen, welche sämtliche Gebühren welcher Art auch immer anführen. Baureglemente (mit Anhang für Gebühren) gehören nicht in eine allgemeine Gebührenordnung. Auch die Gebühren eines Reglementes über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren gehören nicht dorthin.

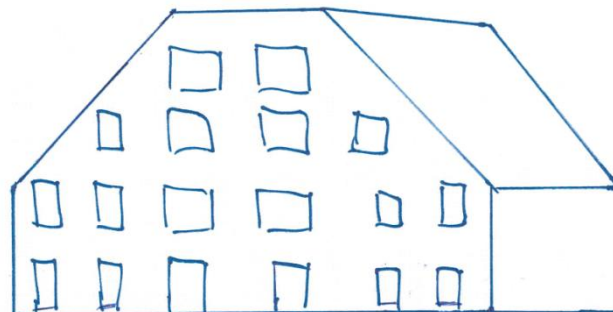
3. Spezielle „Dachschäden“

3.1 „Schellenursli-Haus“

Im Normalfall ist die Traufseite die Längsseite eines Gebäudes und die Giebelseite ist die kürzere. Zumindest im Kanton Solothurn dürfte das die Regel sein. Anders im Berner Oberland oder im Engadin (Stichwort Referat: „Schellenursli“).

Das BJD hat eine Baukommission beraten, welche ihrerseits den Plan eines „Schellenursli-Architekten“ beurteilen musste.

Das geplante Haus hatte eine Giebelseite von 24 Metern, eine Traufseite von 15 Metern (!), verfügte ausserdem über ein Satteldach, welches schliesslich ganz überraschend und in massgeblicher Breite in ein Flachdach mündete.



Das Resultat einer solchen Planung führt zu viel mehr Belichtung in den oberen Geschossen (1/7 der Dachfläche im Aufriss wird umgangen, § 64 Abs. 2 KBV), weil in der Giebelseite viel mehr Fenster Platz finden und die Gebäudehöhe führt zu vermeintli-

chen «Gratisgeschossen» (AZ). Die oberen Geschossflächen liegen zur Hauptsache nicht mehr im Dach. Das Privileg der Dachgeschosse ist hier nicht mehr gerechtfertigt.

Ausserdem führte dieses Bauvorhaben „geköpftes Sattel(flach-)dach“ zu einem neuen baurechtlichen Begriff: Flatteldach!

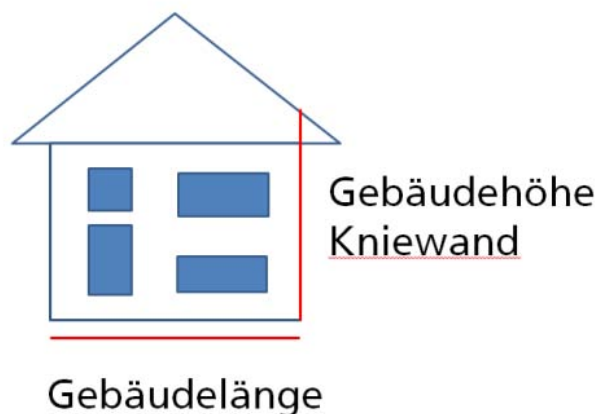
Originalantwort BJD:

Angesichts des Umstandes, dass die „Giebelfassade“ hier 24 Meter lang ist und die „Traufseite“ nur 15 Meter lang ist, vertritt das BJD die Auffassung, dass es sich hier um eine viergeschossige Baute mit Flachdach handelt.

Falls ihr ein solches Baugesuch wegen Umgehung der anwendbaren Bestimmungen abweist, begründet den Entscheid zusätzlich und sicherheitshalber auch mit § 63 Abs. 1 und 2 KBV (Eingliederung in bestehende Strukturen, ästhetische Anforderungen an Siedlung). Aber nur dann.

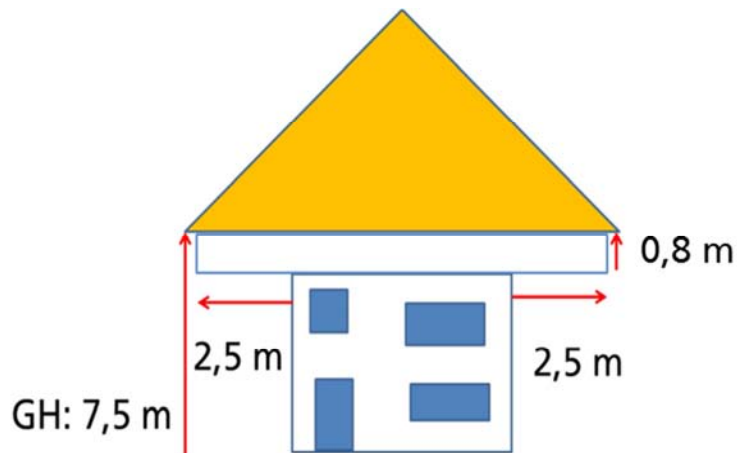
3.2 Champignon-Dach, Pilzhaus oder so ... ?

Auch hier gehen wir zuerst vom Normalfall aus:

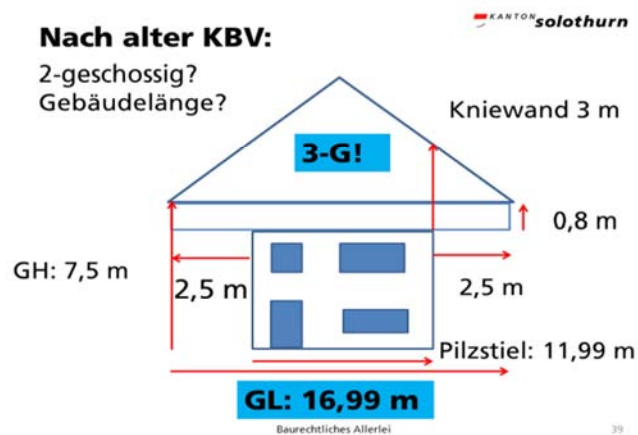


Nun ist der eine oder andere Planverfasser (verständlicherweise) versucht, noch mehr aus seinem Projekt herauszuholen. Das Projekt sieht dann unter Umständen so aus:

Probleme mit Kniewand, Gebäudehöhe, Geschlosszahl und Gebäudelänge?



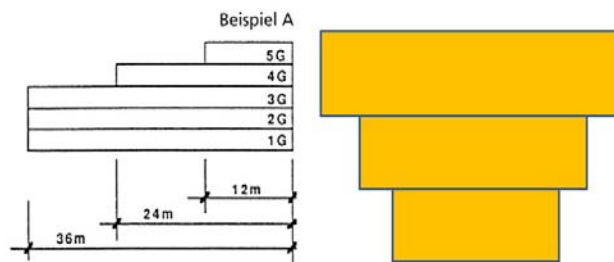
Gewonnen wird dadurch allerdings nichts:



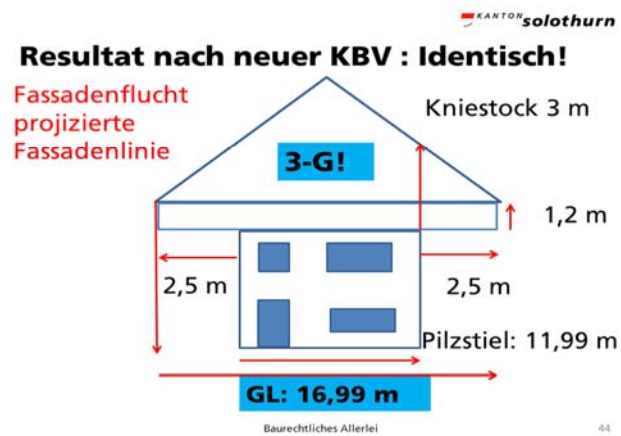
Die Kniewand wird entlang der Hauptfassade gemessen, die Gebäudelänge umfasst auch den „Champignonrand“ bzw. den Pilzhut.

Zur Bemessung der Gebäudelänge diene § 22 Abs. 1 und Anhang 2 aKBV:

Alte KBV: Anhang 2, Abbildung 3:
höhenmässig gestaffelte Baukörper



Zum gleichen Resultat kommt man übrigens auch bei der Anwendung der neuen KBV:



Sie wissen es selbst von Ihrer Arbeit, manchmal steht wirklich alles auf dem Kopf!



Bauen ausserhalb der Bauzone

Birgit Mosler, MLaw, Rechtsdienst BJD



Sehr geehrte Damen und Herren

Sie werden sich vielleicht jetzt fragen, warum Sie zum Bauen ausserhalb Bauzone etwas wissen sollten - denn da ist doch der Kanton zuständig, oder?

Diese Meinung treffen wir im Alltag häufig an - aber sie stimmt so nicht. Auch die örtlichen Baubehörden sind beim Bauen ausserhalb Bauzone gefordert!


Um ein wenig Licht ins Dunkel zu bringen, welche wichtige Rolle die Baubehörden beim Bauen ausserhalb Bauzone spielen, werde ich Ihnen hier die wichtigsten Grundlagen zum Verfahren ausserhalb Bauzone etwas näherbringen.

Der Beitrag gliedert sich dabei wie folgt:

- Gesetzliche Grundlagen zum Verfahren
- Ausgangslage
- Überblick Themenbereiche ausserhalb Bauzone
- Verfahrensablauf
- Rolle der kommunalen Baubehörde

Ich werde zuerst kurz die **gesetzlichen Grundlagen** vorstellen, welche die Zuständigkeiten bezüglich Bauen ausserhalb Bauzone regeln. Daraus ergibt sich die **Ausgangslage** für unsere Zusammenarbeit. Anschliessend werde ich Ihnen einen groben Überblick geben über die **Themen**, die ausserhalb der Bauzone vorkommen. Den Hauptteil bildet der **Verfahrensablauf**. Zum Schluss werde ich noch einige Worte zur **Rolle der kommunalen Baubehörde** verlieren.

Zuständigkeit Kanton:




Gesetzliche Grundlagen (1)

- **Raumplanungsgesetz (RPG)**
 - Art. 25 Abs. 2 RPG:

«Die zuständige kantonale Behörde entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.»*

*zuständige kantonale Behörde = Bau- und Justizdepartement (BJD)

Baukonferenzen Juni 2015




Gesetzliche Grundlagen (2)

- **Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)**
 - § 38^{bis} Abs. 1 PBG:

*«Bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzone bedürfen der Bewilligung durch das Bau- und Justizdepartement. Dieses entscheidet nach der ordentlichen Baupublikation und **nach der Stellungnahme der Baubehörde** über die Zonenkonformität, die Ausnahmegewilligung und die damit zusammenhängenden Einsprachen.»*

Baukonferenzen Juni 2015

Zuständigkeit Gemeinde:





Gesetzliche Grundlagen (3)

- **Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)**
 - § 134 Abs. 1 PBG:
«Bauten und bauliche Anlagen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde.»
 - § 135 PBG:
«Die Baubewilligung wird im allgemeinen durch die Gemeindebaubehörde erteilt.»

Baukonferenzen Juni 2015

Sie sehen also, aus diesen gesetzlichen Grundlagen folgt:






Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone brauchen **zwei Bewilligungen:**

1. Bewilligung des Bau- und Justizdepartements
- UND**
2. Baubewilligung der kommunalen Baubehörde

WICHTIG:
Kommunale Baubewilligungen sind **nichtig**, wenn die Bewilligung des BJD fehlt.

Baukonferenzen Juni 2015

Zudem ergibt sich folgende **Ausgangslage für unsere Zusammenarbeit:**



Ausgangslage

Entscheid über Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzone liegt zwar beim Kanton (BJD).


ABER:

Wir sind auf Wissen und Mithilfe der kommunalen Baubehörden angewiesen:

- Ansprechpartner in Gemeinde
- Durchführung des Baubewilligungsverfahrens
- Antrag zum Baugesuch

Baukonferenzen Juni 2015

Bevor ich zum Hauptteil des Beitrages, nämlich zum Verfahrensablauf, komme, möchte ich Ihnen einen Überblick über die Themenbereiche beim Bauen ausserhalb Bauzone geben. Diese können in 3 Hauptthemengebiete unterteilt werden:




Landwirtschaftliche Bauvorhaben

- Sind ausserhalb der Bauzone **zonenkonform**
(Art. 16a RPG und Art. 34 RPV)
 - Landwirtschaftliches Wohnen
 - Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude
 - Innere Aufstockung

Baukonferenzen Juni 2015

Die landwirtschaftlichen Bauvorhaben sind in der Landwirtschaftszone, also ausserhalb der Bauzone, **zonenkonform**. D.h. sie dienen der Landwirtschaft und entsprechen somit dem Nutzungszweck der Landwirtschaftszone. Dazu gehören in erster Linie Bauten für landwirtschaftliches Wohnen, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude (Ställe, Scheunen etc.) und Bauten für die sog. innere Aufstockung (also die Errichtung von Bauten und Anlagen für die untergeordnete bodenunabhängige Tierhaltung bzw. den untergeordneten bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau).



Nichtlandwirtschaftliche Bauvorhaben

- Sind ausserhalb der Bauzone **zonenfremd**
 - Standortgebundene Bauten/Anlagen (Art. 24 RPG)
 - Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG)
 - Besitzstandgeschützte Wohnbauten (Art. 24c / 24 d RPG)
 - Hobbymässige Tierhaltung (Art. 24e RPG)
 - Besitzstandgeschützte Gewerbebauten (Art. 37a RPG)

Baukonferenzen Juni 2015


Nichtlandwirtschaftliche Bauvorhaben dienen, wie der Name sagt, nicht dem Zweck der Landwirtschaftszone. Sie sind also nicht zonenkonform, sondern **zonenfremd**. Es sind dies in erster Linie:

- **Standortgebundene** Bauten und Anlagen: Der Zweck dieser Bauvorhaben erfordert einen Standort ausserhalb der Bauzone (z.B. Schiessanlage, Wasserreservoir, Kiesgrube etc.).
- **Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe:** Damit wird landwirtschaftlichen Betrieben, die über die landwirtschaftliche Tätigkeit kein existenzsicherndes Einkommen mehr erzielen, das Führen eines zweiten, nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs zur Einkommensaufbesserung ermöglicht (z.B. Besenbeiz, Schlafen im Stroh, sozialtherapeutische Angebote)
- **Besitzstandgeschützte Wohnbauten:** Eine zonenwidrige, sogenannte altrechtliche Baute, die ursprünglich rechtmässig erstellt oder geändert worden ist (sogenannter Besitzstand) darf unter bestimmten Voraussetzungen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Als altrechtlich gelten Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets wurde. Stichdatum für die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ist der 1. Juli 1972.
- **Hobbymässige Tierhaltung:** Die Errichtung von Neubauten für die hobbymässige Tierhaltung ist in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. Aber bestehende

unbewohnte Gebäude oder Gebäudeteile können unter bestimmten Voraussetzungen für die Haltung von Tieren genutzt werden.

- **Besitzstandgeschützte Gewerbebauten:** Gleich wie die besitzstandgeschützten Wohnbauten können altrechtliche Gewerbebauten, welche durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind, unter gewissen Voraussetzungen erneuert, teilweise geändert, massiv erweitert oder wiederaufgebaut werden.

Neben diesen beiden „Hauptgruppen“ gibt es ausserhalb der Bauzone noch einige Spezialthemen, die zu beachten sind:



Spezialthemen

- Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen
(Art. 24a RPG)
- Bauzonengrenzen
- Umgebungsgestaltungen und Terrainveränderungen
- Solaranlagen
 - Formular BJD: <http://www.so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/baugesuche/kantonales-mitberichtsverfahren/>
unter «Download»

Baukonferenzen Juni 2015

- Nach Art. 24a RPG dürfen unter gewissen Voraussetzungen bestehende Bauten umgenutzt werden, sofern dafür keine baulichen Massnahmen notwendig sind. **Die Zweckänderung allein ist jedoch bewilligungspflichtig!** Stellen Sie also in einem Gebäude eine Zweckänderung fest, so ist dafür stets ein Baugesuch (Umnutzungsgesuch) einzufordern.


- Zu beachten ist insbesondere die strikte Einhaltung der **Bauzonengrenzen:** Es kommt immer wieder vor, dass von Grundstücken am Rand der Bauzone eine illegale Bauzonenerweiterung erfolgt, indem beispielsweise über die Bauzonengrenze hinaus ein Garten angelegt wird, Spielgeräte aufgestellt werden etc.. Heikel sind insbesondere auch Grundstücke, bei denen die Bauzonengrenze mittendurch verläuft. Massgebend für die Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen ist in jedem Fall die Zonengrenze, nicht die Parzellengrenze.

Bei Bauten auf einem Randgrundstück ist der minimale **Grenzabstand von 2 m zur Landwirtschaftszone** zwingend einzuhalten. Ein Grenz- oder Näherbaurecht an der Bauzonengrenze ändert daran nichts..

- **Umgebungsgestaltungen** beinhalten fast ausnahmslos auch **Terrainveränderungen.** Terrainveränderungen sind stets baubewilligungspflichtig und ausserhalb der Bauzone nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig.

- **Solaranlagen** sind ein wichtiges Thema, sowohl innerhalb wie ausserhalb der Bauzone. Neue Solaranlagen sind nach dem neuen Art. 18a RPG entweder baubewilligungs- oder meldepflichtig. Sie finden auf der Seite des BJD unter dem oben angeführten Link ein Formular mit allen nötigen Informationen, die Sie zur Beurteilung einer Anlage brauchen.

Jetzt kommen wir zum Herzstück meines Beitrages, das Sie hoffentlich alle am meisten interessieren wird: Dem Verfahrensablauf bei Baugesuchen ausserhalb der Bauzone.



Verfahrensablauf (1)

1. Einreichung Baugesuch bei kommunaler Baubehörde
2. Baubehörde **prüft** folgende Punkte:
 - **Baugesuchsunterlagen vollständig?**
 - **Baupolizeiliche Vorschriften eingehalten?**
 - **Kommunale Zonenvorschriften eingehalten?**
 - **Ausnahmebewilligungen nötig? Werden sie erteilt?**

Baukonferenzen Juni 2015

1. Das Baugesuchverfahren beginnt grundsätzlich mit dem Einreichen des Baugesuches bei der örtlichen Baubehörde.
2. Ist das Baugesuch bei der Baubehörde eingetroffen, geht die Baubehörde auch bei Gesuchen ausserhalb der Bauzone genau gleich vor, wie bei Gesuchen innerhalb der Bauzone:

Sie als Baubehörde prüfen also folgende Punkte:

Sind die Baugesuchsunterlagen vollständig? Wenn ja, prüfen Sie, ob die baupolizeilichen Vorschriften der KBV eingehalten sind. Ausserdem prüfen Sie, ob die kommunalen Zonenvorschriften (z.B. Landschaftsschutzzone, Uferschutzzone etc.) eingehalten sind. Möglicherweise kommen Sie dabei zum Schluss, dass irgendwelche Vorschriften nicht eingehalten sind, somit also eine Ausnahmebewilligung notwendig ist.

In diesem Fall ist es Ihre Aufgabe als Baubehörde, zu entscheiden, ob Sie eine Ausnahmebewilligung erteilen wollen bzw. können, oder nicht (kleine Erinnerung: Ausnahmebewilligungen sollen wirklich nur in Härtefällen erteilt werden, um nicht die Bauvorschriften als Ganzes aufzuweichen).

Verfahrensablauf (2)

3. Fehlende Unterlagen/Informationen **nachverlangen**.
4. Sind baupolizeiliche oder kommunale Vorschriften verletzt, und wird keine (Ausnahme-)Bewilligung erteilt: **Baugesuch direkt ablehnen**.

Wenn Baugesuch **vollständig** und aus kommunaler Sicht **bewilligungsfähig**:

5. **Publikation** des Baugesuchs (inkl. Gesuch um allfällige Ausnahmegewilligungen)

Baukonferenzen Juni 2015

3. Stellen Sie bei der Prüfung des Baugesuches fest, dass Unterlagen bzw. Informationen fehlen, so verlangen Sie diese beim Gesuchsteller nach. Es ist sehr wichtig, dass das Baugesuch vollständig ist, wenn es an das BJD weitergeleitet wird: Unvollständige Gesuche werden Ihnen nämlich retourniert. Sie sparen also sich selber und auch uns viel Arbeit und Ärger, wenn Sie von Anfang an auf vollständige Unterlagen achten.
4. Kommen Sie während der Prüfung zum Schluss, dass Sie keine Ausnahmegewilligung bezüglich baupolizeilicher oder kommunaler Vorschriften erteilen können, obwohl eine solche nötig wäre, so mangelt es dem Vorhaben an der Bewilligungsfähigkeit. In einem solchen Fall können Sie somit das Baugesuch direkt ablehnen, ohne es noch an das BJD weiterzuleiten: Da bereits klar ist, dass das Baugesuch baupolizeiliche Vorschriften und/oder kommunale Zonenvorschriften nicht einhalten kann, ist keine Prüfung durch das BJD mehr nötig. Denn wie wir ja gesehen haben, brauchen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone stets zwei Bewilligungen, einerseits die Bewilligung des BJD und andererseits die ordentliche Baubewilligung der kommunalen Baubehörde. Sobald klar ist, dass eine der beiden Bewilligungen nicht erteilt werden kann, erübrigt sich eine weitere Prüfung - das Baugesuch kann nicht bewilligt werden, sondern muss abgelehnt werden. Falls Sie ein solches Gesuch trotzdem an das BJD weiterleiten, hat dies zur Folge, dass wir Sie mit entsprechenden Rückfragen kontaktieren müssen und in aller Regel das Gesuch zur Klärung an Sie zurückschicken werden. Sie sehen: Mit einer sauberen Prüfung des Baugesuches, **bevor** Sie es an das BJD weiterleiten, ersparen Sie uns **und Ihnen** viel Arbeit.
5. Ergibt Ihre Prüfung, dass das Baugesuch vollständig und aus Ihrer Sicht bewilligungsfähig ist, so müssen Sie es - in aller Regel - publizieren und während 14 Tagen öffentlich auflegen. Auf die Publikation kann, wie auch innerhalb der Bauzone, nur verzichtet werden, wenn das Vorhaben von untergeordneter Bedeutung ist und keine erheblichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berührt. Wichtig ist, dass Gesuche um allfällige Ausnahmegewilligungen in der Publikation mit aufgeführt werden, wie es in § 67 Abs. 2 KBV vorgeschrieben ist.

Verfahrensablauf (3)

6. **Weiterleitung** der Gesuchsunterlagen an das BJD (Amt für Raumplanung)


Während der Publikationsfrist eingegangene
Einsprachen müssen ebenfalls an das BJD
weitergeleitet werden.

- **«Begleitformular für Bauvorhaben mit kantonaler Bewilligungserfordernis»** beilegen:
<http://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Heimatschutz/pdf/Baugesuchsformular.pdf>

Baukonferenzen Juni 2015

6. Das Gesuch muss nun weitergeleitet werden an das Bau- und Justizdepartement, genauer gesagt, an das Amt für Raumplanung (ARP), Abteilung Baugesuche. Sie brauchen dabei nicht zwingend abzuwarten, bis die 14-tägige Einsprachefrist abgelaufen ist. Insbesondere bei dringenden Baugesuchen können Sie das Gesuch bereits weiterleiten, während die Frist noch läuft. So kann das Amt für Raumplanung das Baugesuch bereits erfassen und bei den zuständigen Fachstellen zur Vernehmlassung geben. Das spart Zeit. Bei diesem Vorgehen müssen Sie jedoch nach Ablauf der Einsprachefrist dem ARP mitteilen, ob Einsprachen eingegangen sind oder nicht.
7. Wichtig für die Sachbearbeiter der Abteilung Baugesuche ist, dass Sie das „Begleitformular für Bauvorhaben mit kantonaler Bewilligungserfordernis“ ausfüllen und beilegen. Sie finden das Formular unter obiger Internetadresse zum Herunterladen. Auf ein paar Punkte werde ich jetzt kurz im Einzelnen eingehen.

Dieses kleine Kästchen unten rechts fragt Sie, ob für das umzubauende Gebäude bereits Gesuchsverfahren gelaufen sind (seit 1972). Dies ist für uns sehr wichtig, damit wir ein korrektes Bild der Ausgangslage haben und das Gesuch richtig beurteilen können. Ein bisschen Detektivarbeit im Baugesuchsarchiv ist also gefragt! Auch hier sind wir sehr froh, wenn wir auf Ihre Unterstützung zählen können.



Verfahrensablauf (5)

- **Antrag** auf dem Begleitformular ausfüllen:

Antrag der Baubehörde: Zustimmung Ablehnung


Begründung:.....

Besondere Fragen, Probleme oder
 Bewilligungen:.....

Ort: Datum: Unterschrift:

Baukonferenzen Juni 2015

Auch das hier ist ein wichtiges Kästchen, und wir sind darauf angewiesen, dass Sie es gewissenhaft ausfüllen. Sie können uns hier mitteilen, ob Sie dem Baugesuch zustimmen oder dieses ablehnen und mit welcher Begründung. Ausserdem können Sie besondere Fragen, Probleme oder Bewilligungen vermerken. So ist der zuständige Sachbearbeiter von Anfang an auf wichtige Punkte sensibilisiert und das Verfahren kann in aller Regel schneller abgewickelt werden.



Verfahrensablauf (6)

7. **Prüfung** Zonenkonformität oder allfälliger Erteilung einer Ausnahmegewilligung **durch BJD**. Sofern BJD zuständig, Behandlung allfälliger Einsprachen.
8. Entscheid BJD wird an Baubehörde **eröffnet**.
9. Baubehörde eröffnet **Baubewilligung** (allenfalls Einsprache behandeln) **zusammen mit Verfügung BJD** an Bauherrschaft.

Baukonferenzen Juni 2015

Sobald das Baugesuch beim ARP eintrifft, wird das Vernehmlassungsverfahren bei den betroffenen Fachstellen ausgelöst. Dies sind meistens Fachstellen im Amt für Umwelt und im Amt für Landwirtschaft, ebenso können aber auch die Fachstelle Heimatschutz oder weitere Fachstellen betroffen sein. Nach dem Ergebnis der Vernehmlassung wird das Bauvorhaben beurteilt. Kann es bewilligt werden, entweder als zonenkonformes Vorhaben nach Art. 16a bzw. Art. 22 RPG oder mit einer Ausnahmewilligung, erlässt das BJD eine Verfügung. Sofern Einsprachen eingegangen sind, welche die Frage der Zonenkonformität oder allfälliger Ausnahmewilligungen betreffen, werden diese ebenfalls durch das BJD direkt in seiner Entscheidung behandelt. Ist das BJD nicht zuständig, weil die Einsprache z.B. baupolizeiliche Fragen betrifft, so wird dies in der Verfügung ebenfalls festgehalten.

Der Entscheidung wird dann an die Baubehörde gesandt. Sie müssen somit mit der Erteilung der Baubewilligung abwarten, bis die Verfügung des BJD bei Ihnen eingetroffen ist. Es kann sein, dass in der Verfügung des BJD Auflagen formuliert sind, die in die Baubewilligung aufgenommen werden sollten. Es ist also wichtig, dass Sie unsere Verfügung genau lesen. Liegen schliesslich beide Verfügungen vor, also die des BJD und die der Baubehörde, müssen diese beiden **zusammen** der Bauherrschaft eröffnet werden.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist Folgendes:



Dies ist ein weitverbreiteter Irrtum. Da ein Baugesuch ausserhalb der Bauzone wie gehört stets zwei Bewilligungen braucht, eine des BJD und eine der Baubehörde, kann auch nicht die eine Bewilligung Bestandteil der anderen sein. In diesem Sinn bitten wir Sie, diesen Satz aus Ihren Vorlagen zu streichen, sollte er dort auftauchen.

Verfahrensablauf (7)

10. **Wichtig: Bauabnahme** → Wurde gemäss den **bewilligten Plänen** gebaut? Wurden die verfügbaren **Auflagen und Bedingungen** eingehalten?
11. Kontrolle von Auflagen kann u.U. auch später, bzw. fortlaufend, nötig sein (z.B. keine Umnutzung, keine gewerbliche Nutzung, etc.)
12. Kontrolle von **Rückbaufristen**, Bericht an BJD
13. Allenfalls nachträgliches Baugesuch einfordern


Baukonferenzen Juni 2015

Wie Sie sehen, ist mit der Eröffnung der beiden Bewilligungen das Verfahren noch nicht fertig. Ein ebenfalls sehr wichtiger Schritt ist die Bauabnahme, die von der Baubehörde durchgeführt werden muss. Dabei müssen Sie kontrollieren, ob tatsächlich auch nach den bewilligten Plänen und Unterlagen gebaut wurde. Kontrollieren müssen Sie auch, ob allenfalls verfügte Auflagen - ob vom BJD oder von der Baubehörde - eingehalten wurden. Die Kontrolle von Auflagen kann unter Umständen auch später, oder sogar fortlaufend, nötig sein, z.B. wenn es darum geht sicherzustellen, dass nicht eine unbewilligte Umnutzung oder eine gewerbliche Nutzung stattfindet.

Auch das Kontrollieren von Rückbaufristen ist die Aufgabe der Baubehörde: Bei ohne Baubewilligung erstellten Bauten kommt es vor, dass eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt werden kann und das BJD einen Rückbau verfügt hat. In einem solchen Fall müssen Sie dann prüfen, ob die verfügte Frist eingehalten wird und anschliessend dem ARP, Abteilung Baugesuche, schriftlich Bericht erstatten, ob der Rückbau vollzogen wurde oder nicht.


Schliesslich gibt es auch den Fall, dass Sie, z.B. bei der Bauabnahme, oder aber auch beim Sonntagsspaziergang, auf bereits ausgeführte, aber unbewilligte Bauten oder Umnutzungen stossen. Dann müssen Sie bei der Bauherrschaft ein nachträgliches Baugesuch einfordern.

Zusammenfassend kann Folgendes gesagt werden:



Rolle der kommunalen Baubehörde

- Baukommission ist **Aufsichtsbehörde** im ganzen Gemeindegebiet → **auch ausserhalb Bauzone**
- § 14 KBV: **Anzeigepflicht:** *«Jedes Mitglied der Baubehörde ist verpflichtet, dieser über reglementswidrige Zustände, die ihm zur Kenntnis gelangen, unverzüglich Anzeige zu erstatten. **Die Baubehörde hat die erforderlichen Massnahmen zu treffen.**»*

 z.B. Baustopp verfügen, nachträgliches Baugesuch einfordern, nötige Abklärungen treffen, BJD informieren, etc.

Baukonferenzen Juni 2015

Die Rolle der örtlichen Baubehörde ist in erster Linie die einer Aufsichtsbehörde. Man kann auch sagen, Sie sind unser verlängerter Arm! Sie sind diejenigen, die vor Ort sind und am ehesten merken, wenn rechtswidrige Zustände herrschen.

§ 14 KBV hält dazu fest: „Jedes Mitglied der Baubehörde ist verpflichtet, dieser über reglementswidrige Zustände, die ihm zur Kenntnis gelangen, unverzüglich Anzeige zu erstatten. Die Baubehörde hat die erforderlichen Massnahmen zu treffen.“

Diese erforderlichen Massnahmen beinhalten beispielsweise, dass Sie einen Baustopp verfügen oder ein nachträgliches Baugesuch einfordern müssen, weitere Abklärungen treffen oder mit der Bauherrschaft das Gespräch suchen müssen, oder, je nach Sachlage, das BJD informieren.

Abschliessend hier noch ein Hinweis in „eigener Sache“, im Auftrag der Abteilung Baugesuche: Immer mehr Baugesuche innerhalb Bauzone werden dem BJD geschickt, damit dieses die Koordination der Vernehmlassung bei diversen Fachstellen vornimmt. Dies ist grundsätzlich eine „freiwillige“ Dienstleistung des BJD und gehört nicht offiziell zu unseren Aufgaben. Solche Gesuche müssen eine klare Aussage an uns beinhalten, an welche Fachstellen das Baugesuch geschickt werden soll. Dies quasi selber „herauszufinden“, sprengt nicht nur den Rahmen der Dienstleistung, sondern auch unsere Kapazitäten. Gesuche, die ohne konkreten Hinweis zu uns kommen, müssen wir deshalb retournieren.

Sie sehen, das Aufgabengebiet einer Baubehörde ist breit und abwechslungsreich! In diesem Sinne hoffen wir, dass Sie Ihre Aufgabe mit Freude und Verantwortungsbewusstsein wahrnehmen.

Selbstverständlich lassen wir Sie dabei aber nicht im Stich:



Kontakt

- Rechtliche Fragen:
Birgit Mosler
Tel. 032 627 85 03 / birgit.mosler@bd.so.ch

- Sachbearbeiter Baugesuche:
Robert Grütter (Leiter)
Tel. 032 627 25 68 / robert.gruetter@bd.so.ch
Priska Ronja Moser
Tel. 032 627 25 69 / priska.moser@bd.so.ch
Thomas Gerber
Tel. 032 627 25 70 / thomas.gerber@bd.so.ch

Baukonferenzen Juni 2015

Unter diesen Kontaktangaben, die Sie auch auf der Homepage des ARP finden, können Sie sich gerne an uns wenden, falls Sie unsicher sind oder nicht mehr weiter wissen.

Umweltrechtliche Bewilligungen

Martin Heeb, Stephan Schader, Amt für Umwelt

1. Die Rolle der kommunalen Baubehörde

Die örtliche Baubehörde hat die Verfahrensleitung für sämtliche Baugesuche auf ihrem Gemeindegebiet - innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Im Allgemeinen erteilt sie die Baubewilligung (§ 135 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG; BGS 711.1). Ausnahmen sind kantonale Baubewilligungsverfahren (§ 135 Abs. 2 PBG) sowie Planerlassverfahren nach Bundesrecht (z.B. für Eisenbahn- oder Starkstromanlagen).

In ausgewählten Fällen sieht die Umweltschutzgesetzgebung des Bundes und/oder des Kantons eine kantonale, umweltrechtliche Bewilligung vor. Ist eine solche Bewilligung des Kantons nötig, so übernimmt die Gemeinde als Leitbehörde die Verfahrenskoordination. Dies bedeutet, dass sie die verschiedenen Bewilligungen sachlich und zeitlich aufeinander abstimmt und die kantonale(n) Bewilligung(en) wenn immer möglich gleichzeitig mit dem Entscheid des Leitverfahrens (Baubewilligung) eröffnet (§ 134 Abs. 2 PBG).

2. Kantonale umweltrechtliche Bewilligung

Für die meisten umweltrechtlichen Bewilligungen ist das Bau- und Justizdepartement (BJD) zuständig. Einzelne Bewilligungen werden aber auch von anderen kantonalen Stellen erteilt (zum Beispiel: Rodungsbewilligungen, fischereirechtliche Bewilligungen). Die häufigsten umweltrechtlichen Bewilligungen - soweit sie das Amt für Umwelt (AfU) namens des Bau- und Justizdepartementes (BJD) ausarbeitet - sind in Tabelle 1 am Schluss dieses Beitrages aufgelistet. Einige Bewilligungen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung (z.B.: Bewilligung von Hofdüngeranlagen) werden in der Tabelle nicht aufgeführt, da diese Gesuche als Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ohnehin ausnahmslos dem BJD zu unterbreiten sind. Ebenfalls in der Tabelle nicht erwähnt sind Emissionsbegrenzungen nach der Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 814.318.142.1), für welche erstinstanzlich ebenfalls das BJD zuständig ist.

Die beträchtliche Zahl von theoretisch möglichen umweltrechtlichen Bewilligungen hat zur Folge, dass die Baubehörde bei der Prüfung von Gesuchen rechtzeitig die Notwendigkeit von umweltrechtlichen Bewilligungen abklären muss. Besonders anspruchsvoll ist diese Arbeit bei Projekten, die nicht der Norm entsprechen und/oder an Orten mit komplexen Standortverhältnissen (z.B.: belasteter Standort, hoher Grundwasserspiegel, Lärmbelastung) realisiert werden. Oft gibt es für solche Vorhaben einen Gestaltungsplan nach den Paragraphen 44 - 46 PBG. Je nach Projekt werden dabei die erforderlichen umweltrechtlichen Bewilligungen entweder vom Regierungsrat im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplanes erteilt oder müssen im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren eingeholt werden. Falls kantonale Bewilligungen im Baubewilligungsverfahren erforderlich sind, kann dies meist den Dokumenten zum Gestaltungsplanverfahren entnommen werden. Infrage kommen dabei der Regierungsratsbeschluss, die Sonderbauvorschriften sowie der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung.

3. Erfolgsfaktoren für die Zusammenarbeit zwischen kommunalen und kantonalen (Umweltschutz-)Behörden

Wenn in ein Verfahren mehrere staatliche Ebenen einbezogen sind, wird die Koordination anspruchsvoller. Die Erfahrungen haben aber gezeigt, dass Baubewilligungen mit umweltrechtlichen Nebenbewilligungen im Normalfall problemlos ablaufen, wenn folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- *Frühzeitige Abklärung der nötigen umweltrechtlichen Bewilligungen:* Tabelle 1 und die AfU-Website mit ergänzenden Informationen (www.afu.so.ch) können für diese Abklärung beigezogen werden.
Das nachträgliche Einreichen von Gesuchen bei den kantonalen Stellen kann in einfacheren Fällen zu Verzögerungen führen, in gravierenderen Fällen zum Beispiel eine Sanierung eines neu erstellten Baus auslösen.
- *Überprüfung der Qualität/Vollständigkeit der Unterlagen:* Für zahlreiche umweltrechtliche Bewilligungen gibt es Hilfsmittel und Formulare, die zwingend zu beachten bzw. zu verwenden sind (Tabelle 1). Die Anwendung dieser Dokumente durch den Gesuchsteller und die örtliche Baubehörde kann zeitraubende Nachforderungen verhindern.
- *Einreichung der Unterlagen bei der richtigen kantonalen Stelle:* Die Gesuchsunterlagen sind nur dann direkt dem Amt für Umwelt (AfU) einzureichen, wenn das Vorhaben in der Bauzone liegt *und* keine weiteren kantonalen Stellen betroffen sind. In allen anderen Fällen ist das Amt für Raumplanung Adressat der Gesuchsunterlagen (siehe dazu auch Anhänge I und III der Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung; BGS 711.15).
Die Unterlagen ans AfU sind *nicht* an einzelne Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeiter zu adressieren.
- *Beachtung der umweltrechtlichen Bewilligungen beim Leitentscheid:* Die Baubewilligung ist nicht nur zeitlich mit den umweltrechtlichen Bewilligungen zu koordinieren sondern auch materiell. Um Widersprüche zu vermeiden, ist es deshalb nötig, dass sich die Baubehörde mit den kantonalen Bewilligungen inhaltlich auseinandersetzt. Dies ist auch im Hinblick auf die spätere Kontrolle der Auflagen und Bedingungen erforderlich.

Bei Unsicherheiten ist das AfU gerne bereit, die kommunalen Behörden zu beraten. Zu ausgewählten Fragestellungen verfasst das AfU auf Wunsch der zuständigen kommunalen Behörde auch eine fachliche Stellungnahme, ohne eine eigentliche Bewilligung auszustellen. Häufige Sachverhalte für solche Stellungnahmen sind dabei:

- Stellungnahmen zu Lärmgutachten
- Beurteilung von Luft-Wasser-Wärmepumpen (bezüglich Lärm)
- Beurteilung der nichtionisierenden Strahlung von Mobilfunkanlagen.

4. Aufgaben nach Erteilung der Baubewilligung

Ist die Baubewilligung einmal erteilt und hat der Bau begonnen, ist die örtliche Baubehörde für die Kontrolle der Auflagen zuständig. Dies gilt auch für Auflagen aus den kantonalen umweltrechtlichen Bewilligungen (§ 65 Abs. 5 Kantonale Bauverordnung KBV; BGS 711.61).

Für die Kontrolle von Umweltauflagen hat die Baubehörde die Möglichkeit, die Dienste des Umwelt-Baustelleninspektorats in Anspruch zu nehmen. Diesem Inspektorat können Überwachungsaufgaben aus den Bereichen Umwelt- und Gewässerschutz übertragen werden. Das Umwelt-Baustelleninspektorat ist in Zusammenarbeit zwischen dem AfU und dem Baumeisterverband Solothurn (BVSO) entstanden und steht allen interessierten Gemeinden seit dem 1. Januar 2008 zur Verfügung (weitere Informationen auf der AfU-Website www.afu.so.ch → Bauen → Kontrolle von Umweltauflagen).

Schliesslich hat eine Arbeitsgruppe im Auftrag der Konferenz der Vorsteher der Umweltämter (KVU) eine Umwelt-Checkliste für Baustellen erarbeitet. Diese Liste kann von der Homepage der KVU heruntergeladen werden (www.kvu.ch → Themen → Abfall → Umwelt-Checkliste für Baustellen).

Tabelle 1: Häufige umweltrechtliche Bewilligungen im Zuständigkeitsbereich des Bau- und Justizdepartements (BJD) innerhalb der Bauzone

Einbauten ins Grundwasser		
- Bewilligung für Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel - Grundwasserabsenkungen	§§ 53 ,54 GWBA	Formulare auf www.so.ch → Online-Schalter
- Ausnahmegewilligungen für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel	Art. 19 GSchG, Art. 31, 32 GSchV, Anhang 4, Ziff. 211, Abs. 2 GSchV	
- Sondierbohrungen	§§ 11 und 24 VWBA	
Bauen in Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzonen		
- Bewilligung für Bauten in Grundwasserschutzzone S3	Art. 32 GSchV, Anhang 4, Ziff. 221 bis 223 Anhang GSchV	Bemerkung: In Grundwasserschutzzonen S1 und S2 und -arealen gilt ein Bauverbot. Ausnahme: notwendige Anlagen für Wasserversorgung Wegleitung auf www.bafu.admin.ch
Grundwasser-Wärmepumpen		
- Gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Entnahmekbrunnen und Versickerungsbauwerk - Konzession für Nutzung Grundwasser.	Art. 32 GSchV § 54 Abs. f GWBA	Formular und Richtlinie auf www.so.ch → Online-Schalter
Erdsonden		
- Gewässerschutzrechtliche Bewilligung	Art. 32 GSchV § 86 GWBA	Gesuchsformular und Richtlinie auf www.so.ch → Online-Schalter Online-Abfrage zur Machbarkeit von Erdwärmesonden auf www.so.ch → Geoportal
Regenwasser: Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer		
- Gewässerschutzrechtliche Bewilligung bei Regenwasser von Industrie, übrigen Gewerbe, öffentlichen Anlagen, Kantonsstrassen und Umschlag- und Lagerplätzen. Zudem bei Anlagen in Grundwasserschutzzonen und -arealen und auf belasteten Standorten	Art. 7 Abs. 2 GSchG, § 80 Abs. 2 und § 83 Abs. 3 lit. a GWBA, § 22 und Anhang II VWBA	Merkblatt und Formulare auf www.so.ch → Online-Schalter
Abwasser von speziellen Betrieben / Vorbehandlungsanlagen von gewerblichen oder industriellen Betrieben		
- Gewässerschutzrechtliche Bewilligung	Art. 12 Abs. 1 GSchG, Anhang 3.2 und 3.3 GSchV, § 95 Abs. 2d GWBA	Merkblätter und Formular auf www.so.ch → Online-Schalter

Lageranlagen für wassergefährdende Flüssigkeiten mit mehr als 450 l Nutzvolumen		
Bewilligung erforderlich: - Alle Anlagen in Grundwasserschutz-zonen S - Mittलगrosse Tankanlagen, erdverlegte Anlagen (Tankanlagen, Rohrleitungen) sowie Umschlagplätze in Gewässerschutzbereichen A _w /A _o /Z _u Meldungen erforderlich: - Nicht bewilligungspflichtige Lageranlagen ab 450 l Nutzvolumen	Art. 19 Abs. 2 GSchG Art. 22 Abs. 5 GSchG § 89 GWBA, § 25ff VWBA	Merkblätter und Formulare auf www.so.ch → Online-Schalter Merkblatt „Bewilligungs-, Melde- und Kontrollpflicht für Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten“ auf www.kvu.ch
Bauen auf belasteten Standorten		
Zuständigkeiten BJD (in zeitlicher Abfolge): - Stellungnahme Untersuchungsprogramm - Beurteilung Untersuchungsergebnisse - Bewilligung Entsorgungskonzept	Art. 3 AltV § 136 GWBA	Merkblatt auf www.so.ch → Online-Schalter Kataster der belasteten Standorte (interaktive Karte) auf www.so.ch → Geoportal Grundlagen für Entsorgungskonzept und Entsorgungserklärung auf www.abfall.ch
Bauen auf Standorten, die im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden (VSB) aufgeführt sind		
Zuständigkeiten BJD (in zeitlicher Abfolge): - Stellungnahme Untersuchungsprogramm - Beurteilung Untersuchungsergebnisse - Bewilligung Entsorgungskonzept	§ 132 und 136 GWBA	Auf Anfrage beim Amt für Umwelt: Auskunft zu den schadstoffbelasteten Böden in einer Gemeinde. Wegleitung „Verwertung von ausgehobenem Boden (Wegleitung Bodenaushub)“ auf www.bafu.admin.ch
Bauvorhaben mit einer Fläche von mehr als 5000 m²		
- Zustimmung zu Bodenschutzkonzept	§130 GWBA § 38 VWBA	Bemerkungen: Für Bauvorhaben mit einer Fläche von über 5'000 m ² ist ein Bodenschutzkonzept erforderlich. Die Fläche von 5'000 m ² entspricht der Vollzugspraxis im Kanton und basiert auf keiner Rechtsgrundlage, die diesen Wert ausdrücklich festhält. Merkblatt auf www.so.ch → Online-Schalter
Bauen in lärmbelasteten Gebieten		
- Ausnahmegewilligung bei Nichteinhaltung des Immissionsgrenzwertes	Art. 31 Abs. 2 LSV § 12 Abs. 2 LSV-SO	Bemerkung: Ausnahmegewilligung nur möglich, wenn öffentliches Interesse an der Errichtung des Gebäudes vorliegt und das BJD zustimmt. Merkblatt auf www.so.ch → Online-Schalter
Erleichterungen bezüglich Lärm		
- Gewähren von Erleichterungen, falls die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung führen würde	Art. 7 Abs. 2 LSV § 7 Abs. 1 LSV-SO	Bemerkung: Erleichterungen sind nur möglich, wenn ein öffentliches Interesse an der Errichtung des Gebäudes vorliegt und der Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.
Emissionsbegrenzung bei stationären Anlagen		
- Bewilligung von neuen stationären Anlagen, wenn sie nicht typengeprüft sind	Art. 3 bis 6 LRV § 3 und 4 LRV-SO	
Abfallanlagen		
- Bewilligung für die Errichtung einer Abfallanlage - Bewilligung für den Betrieb einer Abfallanlage	Art. 21 TVA §§ ^o 155, 156 GWBA	Bemerkungen: - Gemeindesammelstellen fallen NICHT unter diese Bewilligungspflicht. - Auch eine Umnutzung einer bestehenden Liegenschaft ist bewilligungspflichtig.

- 1) *Abkürzungen: GWBA: Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (BGS 712.15) / VWBA: Verordnung über Wasser, Boden und Abfall (BGS 712.16) / GSchG: Gewässerschutzgesetz (SR 814.20) / GSchV: Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) / LSV: Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41) / LSV-SO: Lärmschutz-Verordnung des Kantons Solothurn (BGS 812.61) / LRV: Luftreinhalte-Verordnung (SR 814.318.142.1) / LRV-SO: Luftreinhalte-Verordnung des Kantons Solothurn (BGS 812.41) / TVA: Technische Verordnung über Abfälle (SR 814.318.142.1).*
-

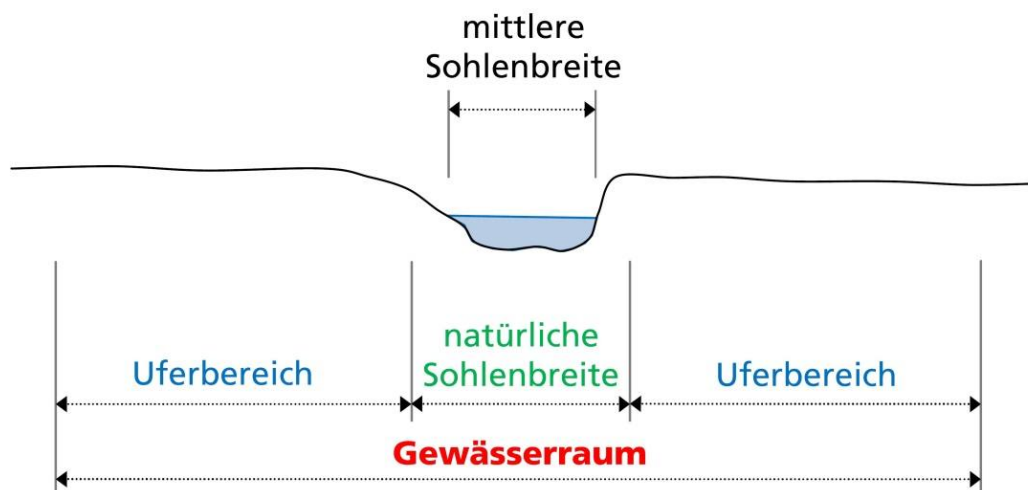
Bauen an Gewässern

Christoph Dietschi, Amt für Umwelt

1. Grundlagen und Zuständigkeiten

Der Schutz der Oberflächengewässer vor nachteiligen Einwirkungen ist primär in der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung, d.h. im Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20) und der entsprechenden Verordnung (GSchV; SR 814.201), aber auch auf kantonaler Ebene im Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) und der zugehörigen Verordnung (VWBA; BGS 712.16) geregelt.

Ein wichtiger Begriff stellt in diesem Zusammenhang der Gewässerraum dar (vgl. Art. 36a GSchG sowie Art. 41a - c GSchV).



Der Gewässerraum umfasst die Gerinnesohle (natürliche Sohlenbreite) und den Raum auf beiden Uferseiten eines Oberflächengewässers und erfüllt wichtige Funktionen. Der Gewässerraum bietet primär Schutz vor Hochwasser, wenn er genügend gross dimensioniert und naturnah gestaltet ist. Weiter bildet er einen wichtigen, vernetzten und standortgerechten Lebensraum und gewährleistet die Nutzung der Gewässer als Erholungsraum. Dies bedingt allerdings, dass der Raum genügend gross und frei von Bauten sowie Anlagen ist und nur extensiv bewirtschaftet wird.

Die kommunalen Baubehörden sind zuständig für die Beurteilung resp. Bewilligung von Bauvorhaben und Nutzungen entlang von Gewässern innerhalb der Bauzone. Ausserhalb der Bauzone sowie bei wasserbaulichen Massnahmen am Gerinne selbst sind neben den kommunalen auch kantonale Behörden Bewilligungsinstanz.

2. Grundsätze

Unter dem vereinfachten Titel „Bauen an Gewässern“ sind vorweg alle baubewilligungspflichtigen Bauten und baulichen Anlagen zu betrachten (vgl. § 3 der Kantonalen Bauverordnung KBV; BGS 711.61), d.h. Hoch- und Tiefbauten, Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Abstell- und Lagerplätze, Cheminéeanlagen etc.. Ergänzend sind aber auch Nutzungen im weiteren Sinne in die Überlegungen einzubeziehen und auf ihre Zulässigkeit im Gewässerraum zu beurteilen.

Der Gewässerraum dient der Gewährleistung folgender Funktionen:

- Natürliche Funktionen der Gewässer
- Schutz vor Hochwasser
- Gewässernutzung.

Somit sind im Gewässerraum im Grundsatz keine Bauten und Anlagen zulässig. Davon ausgenommen sind standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken. Weiter sind auch rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, wobei für die Beurteilung der Zulässigkeit von Erneuerung und Umbau der Bewilligungsstatus (vgl. § 28 GWBA) zu überprüfen ist. Zudem sind in dicht überbauten Gebieten innerhalb gewisser Schranken Ausnahmen möglich, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist und auch keine anderen überwiegenden Interessen entgegenstehen.

3. Aktuelle Situation und Verbesserungspotenzial

Nebst zahlreichen positiven Beispielen von naturnah gestalteten und extensiv bewirtschafteten Uferbereichen entlang unserer Oberflächengewässer treffen die kommunalen und kantonalen Behörden leider auch regelmässig Bauten und Anlagen sowie intensive Nutzungen oder andere Eingriffe im Gewässerraum an, welche unzulässig sind. Insbesondere im Rahmen des Gewässerunterhalts, bei laufenden Planungen - wie z.B. Ortsplanungsrevision, Gefahrenkarte - oder bei Bau-/Umbauvorhaben von Liegenschaften in Gewässernähe werden die zuständigen Behörden auf Missstände aufmerksam und sind angehalten, diese anzugehen und zu beseitigen.



Bild 1

So stehen teilweise Materiallager (Holzstapel, Silageballen, Kompost etc.), befestigte Sitzplätze, Chemiéeanlagen oder andere bauliche Einrichtungen zu nahe am Gewässer (vgl. Bild 1 und 2).



Bild 2

Dies kann neben der Schädigung des Uferlebensraums auch zu Erosion oder zur Verschlechterung der Abflussverhältnisse bei Hochwasser führen, sei es durch Einengung des Abflussquerschnitts, Schädigung der Uferstabilität oder durch Abschwemmung von gelagerten Materialien und anschliessender Verklausung eines untenliegenden Durchlasses oder einer Brücke.

Unzulässige Terrainveränderungen beeinträchtigen die natürlichen Uferböschungen und die Ablagerung von Kompost oder Rasenschnittgut verringert das Abflussprofil und erstickt bzw. zerstört die Vegetation und Durchwurzelung, was zu Erosionsschäden bei Hochwasser führen kann.

Nicht zuletzt sind auch eine extensive Nutzung bzw. eine standortgerechte, einheimische Ufervegetation ein wichtiger Bestandteil eines ökologisch wertvollen und stabilen, erosions sichereren Uferbereiches.

Leider kommt es auch immer wieder zu unbewilligten Eingriffen von Dritten direkt ins Gewässer, d.h. in Sohle und Ufer (z.B. massiver Uferverbau mit Blöcken, vgl. Bild 3). Diese sogenannten wasserbaulichen Massnahmen müssen sich an den gewässerspezifischen Anforderungen und Entwicklungszielen orientieren, sind fachgerecht zu planen und bedürfen immer einer kantonalen Bewilligung. So stehen beispielsweise für die Ufersicherung an Bächen bewährte, naturnahe Alternativen zum Hartverbau zur Verfügung, z.B. in der Form von Uferfaschinen (vgl. Bild 4).



Bild 3



Bild 4

4. Handlungsbedarf und Vorgehen

Um eine gewässergerechte Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums langfristig sicherzustellen, sind von den zuständigen Behörden alle raumwirksamen Vorhaben in Gewässernähe auf Übereinstimmung mit den geltenden Vorgaben und Randbedingungen zu prüfen.

Den kommunalen Baubehörden kommt insbesondere die wichtige Aufgabe zu, Neu- und Umbaugesuche von Bauten und Anlagen in der Bauzone zu prüfen und zu bewilligen. Dazu sind in einem ersten Schritt die Vorgaben aus der aktuellen Ortsplanung bzgl. Uferschutzzonen und Gewässerabstände beizuziehen. Falls darin die Gewässerräume noch nicht nach der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes ausgetrennt worden sind, so sind zusätzlich die übergeordneten Bundesbestimmungen (insbesondere Art. 41a - c GSchV bzw. den Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011) für die Beurteilung heranzuziehen.

Um ein Bauvorhaben umfassend prüfen zu können, sind ausgereifte Unterlagen über das gesamte Projekt, d.h. nicht nur hinsichtlich Gebäulichkeiten, sondern auch zu Werkleitungen, Schächten, Terrainveränderungen und zur gesamten Umgebungsgestaltung einzufordern. Empfehlenswert ist auch eine frühzeitige Sensibilisierung der Bauherrschaft auf die Bedeutung des Gewässerraums und die darin geltenden Vorschriften.

Eine sorgfältige Beurteilung ist auch bei Umbauten von Gebäuden notwendig, welche sich im Gewässerraum befinden. Der Umfang des Bestandsschutzes ist dabei eingehend zu prüfen. Als wichtigste Prämisse dürfen solche Umbauten zu keiner Verschlechterung der Situation für das Gewässer führen. Bei Bedarf (insbesondere bei Hochwasserschutzdefiziten) bzw. nach Möglichkeit sind sogar Verbesserungen und Aufwertungen anzustreben.

Abseits von aktuellen Bewilligungsverfahren festgestellte Missstände entlang von Gewässern sind laufend anzugehen und möglichst rasch zu beseitigen bzw. von den Erstellern/Eigentümern beseitigen zu lassen.

5. Unser Ziel

Das Freihalten der Gewässer und ihrer Uferbereiche von Bauten und Anlagen und eine extensive und naturnahe Gestaltung und Bewirtschaftung sind wichtige Eckpfeiler für funktionierende Gewässer.

Natürliche Fliessgewässer mit ausreichendem Gewässerraum können Hochwassersituationen entschärfen, sie transportieren Wasser und Geschiebe und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Sie gestalten Landschaften und sind wichtige Lebensräume und Ausbreitungskorridore für Pflanzen und Tiere. Diese Funktionen und Prozesse finden nicht nur im Bachbett, sondern im gesamten Gewässerraum statt.

Das Altlastenrecht

Christine Tschan Steffen, Rechtsanwältin, Rechtsdienst BJD



1. Zweck des Altlastenrechts

Das Altlastenrecht bezweckt, den

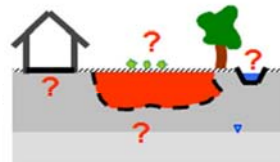
- Schutz des Grundwassers,
- Schutz der oberirdischen Gewässer,
- Schutz vor Luftverunreinigungen und
- Schutz vor Belastungen des Bodens.



2. Was sind belastete Standorte?

Belastete Standorte sind Orte,

- deren Belastung von Abfällen stammt und
- die eine beschränkte Ausdehnung aufweisen.



Es gibt folgende drei Typen:

a) Ablagerungsstandorte

sind stillgelegte oder noch in Betrieb stehende Deponien und andere Abfallablagerungen.





b) Betriebsstandorte

sind Standorte, deren Belastung von stillgelegten oder noch in Betrieb stehenden Anlagen oder Betrieben stammt, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.



c) Unfallstandorte

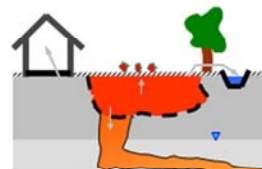
sind Standorte, welche wegen ausserordentlicher Ereignisse, einschliesslich Betriebsstörungen belastet sind (z.B. durch Ölfälle).



Was sind belastete Standorte?

Altlasten

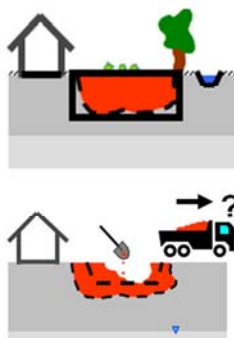
sind sanierungsbedürftige belastete Standorte.



Bauherrenaltlasten

sind belastete, aber nicht sanierungsbedürftige Standorte.

Im Falle eines baubedingten Eingriffs muss der Aushub rechtskonform entsorgt werden.

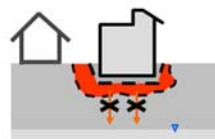


Erfasste belastete Standorte im Kanton Solothurn	
Ablagerungsstandorte (Deponien/Auffüllungen)	628
Betriebsstandorte	825
Schiessanlagen (besondere Art von Betriebsstandorten)	231
Unfallstandorte	14
Total im Kanton Solothurn	1'698

3. Bauen auf belasteten Standorten

Grundsatz: möglich, wenn

- sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden oder
- ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.

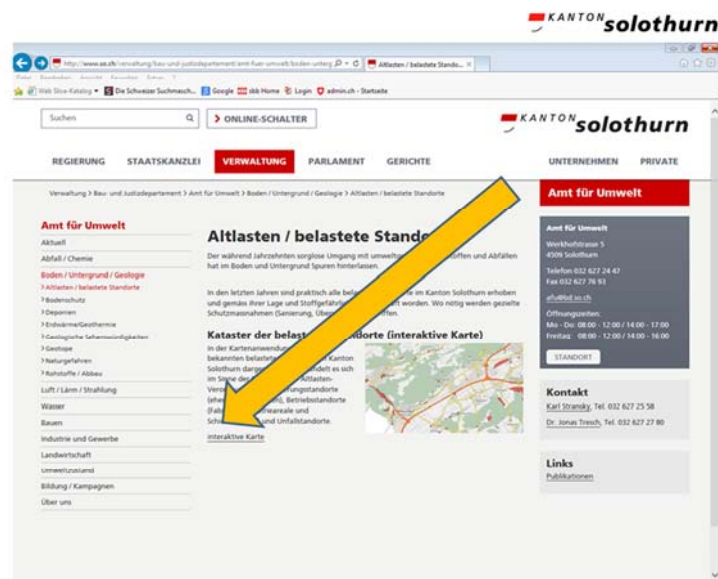


Aufgabe der Baubehörde

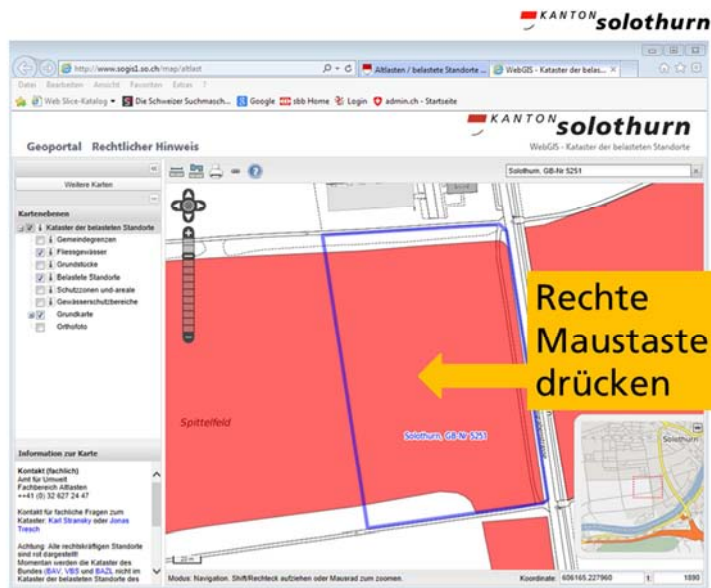
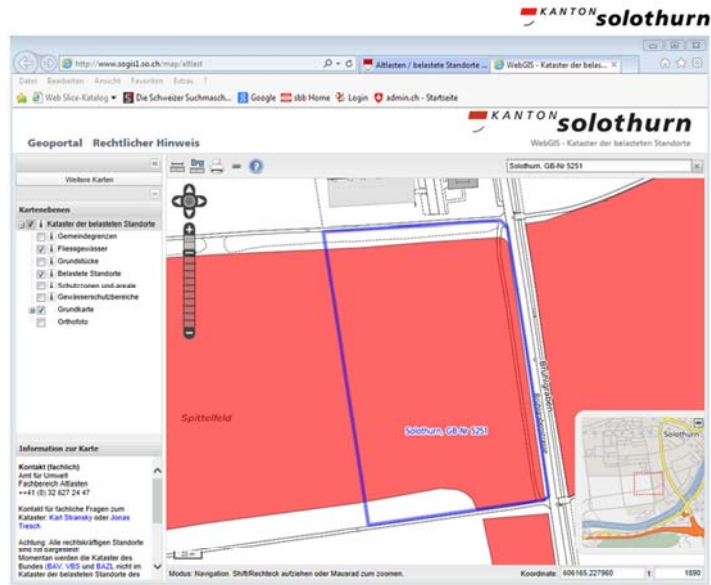
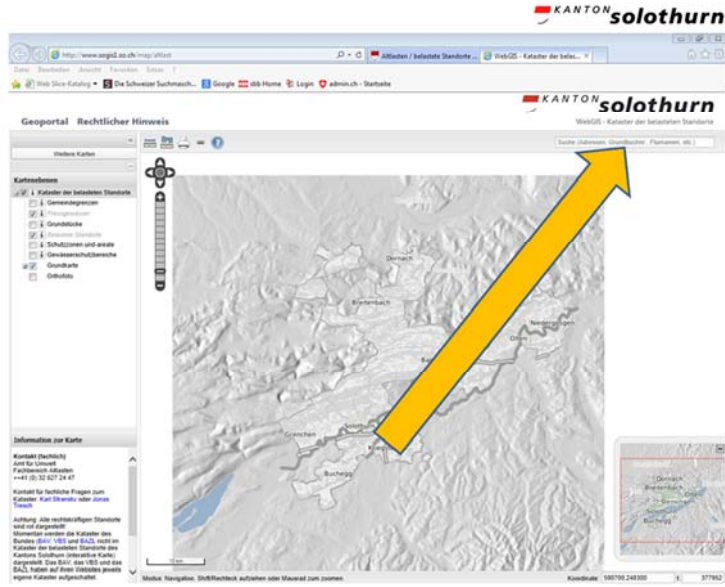
- Prüfen, ob belasteter Standort vorliegt;
- Falls ja, Weiterleiten des Baugesuches an das Amt für Umwelt;
- Weiteres Vorgehen gemäss Stellungnahme mit Auflagen des Amtes für Umwelt;
- Erteilen der Baubewilligung gleichzeitig mit Bewilligung des Entsorgungskonzepts durch BJD (Amt für Umwelt)

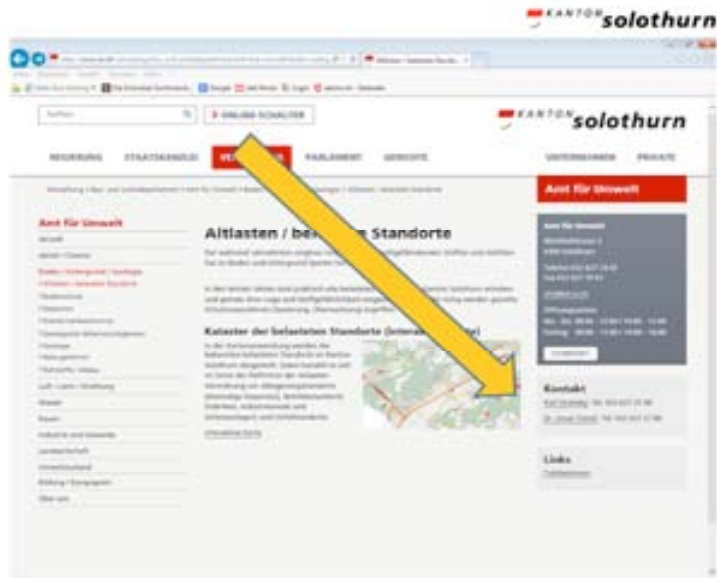
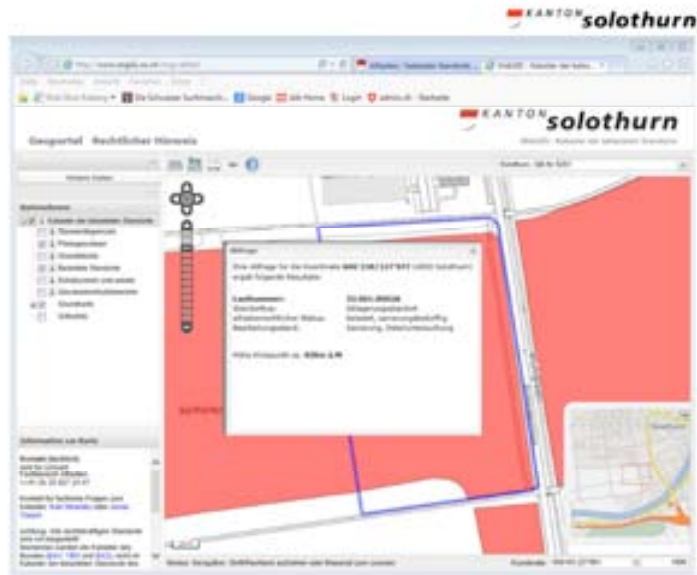
Die belasteten Standorte sind im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn erfasst. Der Kataster ist im Internet publiziert:

- Google: «belastete Standorte Kanton Solothurn»
- [https://www.so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-umwelt/Amt für Umwelt/Boden Untergrund Geologie/Altlasten belastete Standorte](https://www.so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-umwelt/Amt_für_Umwelt/Boden_Untergrund_Geologie/Altlasten_belastete_Standorte)



The screenshot shows the website for 'Altlasten / belastete Standorte' (Contaminated Sites) in the Canton of Solothurn. The page is part of the 'Amt für Umwelt' (Department for the Environment) website. A yellow arrow points to the 'interaktive Karte' (Interactive Map) link under the 'Kataster der belasteten Standorte' section. The right sidebar provides contact details for the 'Amt für Umwelt', including the address, phone number, fax, and opening hours.





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

