

# *Baukonferenzen November 2017*

***Das Baugesuchsverfahren***

***Das materielle Baurecht***

***Die neuen Baubegriffe***

***Siedlungsentwicklung nach innen /  
Digitale Nutzungspläne***

***Neuerungen in den Bereichen Bodenschutz,  
Luftreinhaltung und Abfall***

***Die öffentlichen Beschaffungen***

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Tradition entsprechend haben wir im November 2017 für die Mitglieder der Baukommissionen, Bauverwaltungen und Gemeinderäte Baukonferenzen durchgeführt. In Breitenbach, Olten und Grenchen nahmen daran etwa 530 Interessierte teil.

Zuständig für die Baubewilligungsverfahren sind bekanntlich in erster Instanz die kommunalen Behörden. Diese Lösung ist sachlich gerechtfertigt: sie erlaubt grundsätzlich rasche, bürgernahe und von Ortskenntnis geprägte Entscheide. Sie hat sich insgesamt längstens bewährt. Allerdings stösst das Milizsystem aufgrund der stetig wachsenden Komplexität der Materie hie und da an seine Grenzen. Dieser Herausforderung kann etwa mit der Bildung von regionalen Bauverwaltungen oder dem fallweisen Einkauf von zusätzlichem, externem Fachwissen begegnet werden. Auch die vorliegende Broschüre mit dem Abdruck der Referate der Baukonferenzen und weiteren Dokumentationen verfolgt den Zweck, Ihnen die Behördentätigkeit zu erleichtern und darin Sicherheit zu geben. Darüber hinaus ist das Bau- und Justizdepartement gerne bereit, Sie in Ihrer täglichen Arbeit durch Beratung zu unterstützen.

Wir danken Ihnen für Ihre wertvollen Dienste im Interesse der Öffentlichkeit und wünschen Ihnen viel Befriedigung in Ihrer anspruchsvollen Tätigkeit.

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

**März 2018**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Baukonferenzen vom 16.11.2017 / 20.11.2017 / 21.11.2017</b>	Seite
<i>Isabelle Frey, Simon Schnider, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement</i> - <b>Das Baugesuchsverfahren</b>	S. 3
<i>Regula Reber, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement</i> - <b>Das materielle Baurecht</b>	S. 18
<i>Ralph Kaiser, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement</i> - <b>Die neuen Baubegriffe</b>	S. 37
<i>Stephan Schader, Corinne Stauffiger, Amt für Raumplanung</i> - <b>Siedlungsentwicklung nach innen / Digitale Nutzungspläne</b>	S. 63
<i>Martin Würsten, Philipp Stauer, Markus Chastonay, Adrian Stoll David Wittwer, Thilo Arlt, Amt für Umwelt</i> - <b>Neuerungen in den Bereichen Bodenschutz, Luftreinhaltung und Abfall</b>	S. 71
<i>Franz Fürst, Legistik und Justiz, Staatskanzlei</i> - <b>Die öffentlichen Beschaffungen</b>	S. 77
<b>Anhang: Einstieghilfe und Checkliste für Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzone</b>	

## Das Baugesuchsverfahren

*Isabelle Frey, Simon Schnider, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement*

### 1. Vorbemerkungen

Das Referat folgt - soweit sinnvoll - dem zeitlichen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens, das heisst vom Eingang des Baugesuchs bis zum Rechtsmittelverfahren. Das **Hauptaugenmerk** liegt jedoch auf dem Verfahrensstadium vor der kommunalen Baubehörde, d.h. dem **erstinstanzlichen Einspracheverfahren**.

Zur Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf es einer Baubewilligung. Die materiellen Bauvorschriften legen fest, wie und wo eine Baute oder Anlage erstellt werden darf. Die Verfahrensvorschriften regeln, wie ein Bauherr zu seiner Baubewilligung kommt oder er einen abschlägigen Entscheid weiterziehen kann. Zudem sichern die Bestimmungen über das Verfahrensrecht auch die Rechte von betroffenen Dritten (bspw. Nachbarn). Kurz gesagt, der **Zweck des Baubewilligungsverfahrens** liegt folglich darin, das Bauvorhaben auf seine Übereinstimmung mit den einschlägigen baurechtlichen Normen zu überprüfen. Hierbei gibt es verschiedene Dinge zu beachten - so können Verfahrensfehler im Extremfall eine Rückweisung nach sich ziehen oder zur Nichtigkeit einer Baubewilligung führen.

Insbesondere auf folgende Fragen soll das Referat eine Antwort liefern: Wer ist zuständig zur Erteilung einer Baubewilligung? Für welche Bauvorhaben ist ein Baugesuch einzureichen? Welche Formerfordernisse hat das Baugesuch zu erfüllen? Was hat die Baubehörde abzuklären? Wer kann sich gegen ein Bauvorhaben wie und wann wehren? Wie hat die Baubehörde vorzugehen, wenn eine Baute bereits erstellt wurde?

### 2. Grundlagen und Zuständigkeiten

#### Grundlagen

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

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700)
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1)
- Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61)
- Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (Verwaltungsrechtspflegegesetz; VRG; BGS 124.11).

#### Zuständigkeiten

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

Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht uneingeschränkt. **Ausnahmen** bestehen beispielsweise, falls **Spezialvorschriften** die Zuständigkeiten anders regeln (z.B. bei Eisenbahnanlagen nach dem Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957, EBG; SR 742.101). Bei **Bauten ausserhalb der Bauzone** und im **Wald** sind neben den kommunalen Baubehörden *auch* kantonalen Behörden Bewilligungsinstanz (vgl. § 38<sup>bis</sup> Abs. 1 PBG).

An dieser Stelle sei zudem noch folgende Bemerkungen erlaubt: Baubehörde im Sinne der KBV ist die Baukommission oder eine hauptamtliche Bauverwaltung (§ 2 Abs. 2 KBV). Das heisst also, dass diese unabhängig über die Baugesuche entscheidet. Der **Gemeinderat** kann höchstens zur Sicherung von kommunalen öffentlichen Interessen als **Einsprecher** am Verfahren teilnehmen oder zur Verhinderung eines Bauvorhabens eine **Planungszone** erlassen, falls das Vorhaben der künftigen Nutzungsplanung entgegenstehen könnte (§ 23 PBG, zu beachten gilt es hierbei die strengen Voraussetzungen zum Erlass einer Planungszone).

### 3. Baubewilligungspflicht

Die Baubewilligungspflicht ergibt sich direkt aus dem Bundesrecht: Gemäss Art. 22 RPG sind **Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig**. Das **Bundesrecht definiert diese Begriffe jedoch nicht**.

Nach der Rechtsprechung sind jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen der Baubewilligungspflicht unterstellt, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellungen über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 139 II 234, E. 5.2, S. 139 f., m.w.H.). Als "auf Dauer angelegt" gilt nach kantonaler Rechtsprechung eine Veränderung, wenn sie ca. drei Monate oder länger währt.

Das **kantonale Recht** legt fest, für welche Vorhaben ein Baugesuch einzureichen ist, vgl. **§ 3 Abs. 2 KBV**. Diese **Liste** zeigt anschaulich, für welche Bauten und Anlagen ein Baugesuch erforderlich ist. An dieser Stelle sei aber darauf hingewiesen, dass diese Liste **nicht abschliessend** ist.

**Baubewilligungspflichtig** sind nach Ansicht des BJD bzw. nach § 3 Abs. 2 KBV beispielsweise: das dauernde Abstellen eines (Zirkus)Wohnwagens im Garten zu Wohnzwecken; ein Gartenbassin von einer gewissen Grösse, das ganzjährig im Garten aufgestellt wird; ein Kleintierstall; die Umnutzung von Wohnraum in einen neuen Coiffeursalon; ein Gartencheminée.

**Nicht baubewilligungspflichtig** sind gemäss Praxis des BJD hingegen: das Aufstellen von Briefkästen, Pflanzentrögen, einzelnen kleineren Spielgeräten; der Ersatz von Fenstern oder Dachziegeln in gleicher Farbe und Struktur; die Entfernung einer Trennwand im Wohnzimmer, welche keine statische Funktion hat; darüber hinaus ist gemäss einem neueren Entscheid des Bundesgerichtes (Urteil 1C\_424/2016 vom 27. März 2017) auch ein Lebhag (konkret war es ein Thujahag) grundsätzlich nicht baubewilligungspflichtig.

### 4. Inhalt des Baugesuches und Baugespann

#### Inhalt des Baugesuches

Ausgangspunkt eines Baubewilligungsverfahrens ist jeweils der Eingang eines Baugesuches bei der Baubehörde. Dieses dient ihr als **Grundlage** für die **Prüfung**, ob die **Bauvorschriften eingehalten** werden. Das heisst, es muss über alle notwendigen Angaben verfügen, um diese Prüfung vorzunehmen. §§ 5 und 6 KBV dienen hierbei als beispielhafte Aufzählung, was Inhalt eines Baugesuches sein kann (Nachweis der Eigentumsverhältnisse, Zufahrtsverhältnisse, Energienachweis usw.). Die Baubehörde kann, falls nötig, auf Kosten des Bauherrn **zusätzliche Unterlagen** verlangen (bspw. stati-

sche Nachweise, Lärmgutachten usw.; § 5 Abs. 2 KBV). Es ergibt sich aus der Natur der Sache, dass für eine grosse Überbauung mehr Angaben nötig sind als für einen Kaninchenstall. Bei der Beurteilung, was Inhalt des Baugesuches zu sein hat, verfügt die Baubehörde über einen Ermessensspielraum.

Zudem ist es auch möglich, dass kommunale Reglemente weitere Bestimmungen die Angaben über die beizubringenden Unterlagen betreffend enthalten.

### Baugespann

Bei Neubauten, An- und Aufbauten sowie Terrinauffüllungen ist im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches ein **Baugespann** zu errichten, durch welches die **künftige Gestalt** und **räumliche Ausdehnung** des Baues sowie der Terrinauffüllungen dargestellt werden (§ 7 Abs. 1 KBV). Dies dient insbesondere dazu, dass die Nachbarn aufmerksam werden, vom Vorhaben Kenntnis erlangen und sich eine Vorstellung über die räumliche Ausdehnung des Bauvorhabens machen können. Das Baugespann hat deshalb in der Höhe und der Ausdehnung den tatsächlichen Massen zu entsprechen. Eine Ausnahme gilt für Hochkamme, Kirchtürme und Antennen, wenn ihre Grundfläche weniger als 25 m<sup>2</sup> beträgt (§ 7 Abs. 2 KBV). Massgebend für die exakten Masse und den Umfang sind jedoch die aufgelegten Pläne.

Grundsätzlich darf das Baugespann erst nach der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen entfernt werden. Der Bauherr ist für den fachgerechten Unterhalt des Baugespanns verantwortlich (§ 7 Abs. 3 KBV).

## **5. Publikation und weitere Aspekte des rechtlichen Gehörs**

Das soeben erwähnte "Baugespann" dient auch der Wahrung des rechtlichen Gehörs. Das **rechtliche Gehör** ist in der **Bundesverfassung** der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) **verankert** (Art. 29 Abs. 2 BV) und genießt im Rahmen des Verfahrensrechts einen hohen Stellenwert. Rechtliches Gehör bedeutet insbesondere, dass **Private** in einem sie bzw. ihre Rechte tangierenden Verfahren **angehört** werden und sie **Einblick** sowie **Stellung nehmen** können. Ausfluss des rechtlichen Gehörs ist auch die Publikation von Baugesuchen. Hiermit wird den Betroffenen während der 14-tägigen Auflagefrist die Möglichkeit gegeben, gegen das Vorhaben Einsprache zu erheben. Sie können also am Verfahren teilnehmen. Der Reihe nach:

Nach Eingang eines Baugesuches hat die Baubehörde zu prüfen, ob dieses nicht offensichtlich den materiellen Bauvorschriften widerspricht (vgl. § 8 Abs. 1 KBV). Falls es den **materiellen Bauvorschriften nicht offensichtlich widerspricht**, hat es die Baubehörde auf Kosten des Bauherrn im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu **publizieren** und während 14 Tagen öffentlich aufzulegen. Falls es offenkundig ist, dass keine Baubewilligung erteilt werden kann, ist die Baubewilligung ohne vorgängige Publikation zu verweigern. Hierbei sind jedoch strenge Massstäbe bei der Prüfung der Offensichtlichkeit anzusetzen. Falls es beispielsweise um eine Auslegungsfrage geht, ob ein Vorhaben zonenkonform ist oder nicht, hat die Baubehörde das Gesuch zu publizieren. Es bedarf demnach einer klaren Verletzung - z.B. eine offensichtlich viergeschossige Baute in einer zweigeschossigen Zone. Als Faustregel kann festgehalten werden: **Lieber einmal zu viel publizieren als einmal zu wenig!**

Gesuche um **Ausnahmebewilligungen** sind als solche zu publizieren, aber mehr dazu später (Ziff. 7).

Es kommt immer wieder vor, dass Baubehörden von den Bauherren verlangen, dass diese bei "kleineren Vorhaben" die Unterschriften der betroffenen Nachbarn einverlangen und danach auf eine Publikation verzichten. Dieses Vorgehen ist nicht unproblematisch

– es ist denn so auch nicht vorgesehen im kantonalen Recht – und kann für den Bauherrn gravierende Folgen haben. Angenommen, es wurden nicht alle betroffenen Nachbarn angegangen und ein nicht berücksichtigter Nachbar verlangt die Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens, hätte die Baubehörde diesem Antrag nachzukommen. Der Ausgang dieses Verfahrens ist ungewiss und kann im Extremfall zum Rückbau der Baute führen. An dieser Stelle sei auch erwähnt, dass die Zustimmung der Nachbarn die Baubehörde nicht von der eingehenden Prüfung eines Baugesuches entbindet.

In der Publikation ist die Einsprachefrist anzugeben. Während der Auflagefrist kann jedermann, der durch das Baugesuch besonders berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, bei der Baubehörde Einsprache erheben. Das **Baugesuch** muss **während** der **Auflagefrist** für **interessierte Personen zugänglich** sein. Es genügt dabei, wenn dies während den Bürozeiten eingesehen werden kann - zudem können gegen Gebühr auch Kopien verlangt werden. Problematisch wäre es, falls ein Baugesuch am 23. Dezember publiziert würde und danach das entsprechende Verwaltungsgebäude 14 Tage geschlossen wäre. Eine persönliche Anschrift an potentielle Einsprecher ist grundsätzlich nicht notwendig. Die **Einsicht** kann **nur verweigert** werden, falls **wichtige öffentliche** oder **schutzwürdige private Interessen zu wahren** sind.

Einzig Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, welche keine erheblichen öffentlichen oder privaten/nachbarlichen Interessen berühren, sind nicht zu publizieren (§ 8 Abs. 2 KBV). Dies sind gemäss § 8 Abs. 2 KBV bspw. Solaranlagen oder Wärmepumpen. Zu beachten ist, dass die Nachbarn auf andere Weise entsprechend zu informieren sind.

Was ist zu tun, falls ein Bauherr nun von den genehmigten Plänen abweichen möchte? Er hat die Baubehörde vor Ausführung der entsprechenden Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Die Baubehörde entscheidet, ob die Änderung bewilligt wird. Bei wesentlicher Änderung ist das geänderte Baugesuch zu publizieren. Andere Abweichungen, welche den geltenden Bauvorschriften nicht widersprechen, kann die Baubehörde ohne erneute Publikation bewilligen (zum Ganzen: § 12 Abs. 3 KBV). Hierbei ist zu beachten, dass tendenziell eher eine erneute Publikation zu erfolgen hat.

Falls die Baubehörde einen **Augenschein** durchführen möchte, hat sie **alle Verfahrensbeteiligten** (Bauherr und Einsprecher) **einzuladen**. Zudem hat die **Baubehörde die Einsprachen dem Bauherrn** mit der **Möglichkeit zur Stellungnahme** zuzustellen. Falls dieser Stellung nehmen sollte, wäre die entsprechende Eingabe den Einsprechern wiederum zuzustellen, usw. Schliesslich sind Entscheide zu begründen (vgl. Ziff. 8). All diese Punkte sind ebenfalls Aspekte des rechtlichen Gehörs.

## 6. Die Behandlung von Einsprachen

Wie hat die Baubehörde vorzugehen, falls gegen ein Baugesuch Einsprachen eingegangen sind? Was hat sie von Amtes wegen zu prüfen? Wie "kann" sie entscheiden?

Die Baubehörde hat **vor der materiellen Beurteilung der Einsprachen zu prüfen**, ob die **Frist** und die **Form eingehalten** sind sowie die **Legitimation** zu bejahen ist (§ 8 Abs. 1 KBV). Falls dies zutrifft, tritt sie auf die Einsprache ein und nimmt eine materielle Prüfung vor - ansonsten tritt sie nicht auf die Einsprache ein. Im Einzelnen prüft die Baubehörde Folgendes:

### Frist

Die Einsprache ist innerhalb der 14-tägigen Einsprachefrist bei der Baubehörde einzureichen (§ 8 Abs. 1 KBV). Die **Frist ist eingehalten**, wenn die Einsprache am **letzten Tag** bei der **Behörde eingereicht oder** zu deren Händen der **schweizerischen Post**

**übergeben** wird. Diese Frist gilt auch als **eingehalten**, falls die Einsprache bei einer **unzuständigen Behörde** (bspw. beim Gemeinderat oder bei der Werkkommission statt der Baukommission) eingereicht wird (vgl. § 9 Abs. 2 VRG). Die unzuständige Behörde hätte in einem solchen Fall die Einsprache an die zuständige Stelle weiterzuleiten.

Ist der letzte Tag der Frist ein Samstag, Sonntag oder ein vom Bundesrecht oder vom kantonalen Recht anerkannter Feiertag, so endet sie am nächstfolgenden Werktag (§ 9 Abs. 1 VRG).

**Wichtig:** Die **14-tägige Einsprachefrist** kann **nicht erstreckt** werden.

### Form

**Einsprachen** sind **schriftlich, unterzeichnet, mit Anträgen und begründet** (zumindest eine kurze Begründung) im Doppel der Baubehörde **einzureichen** (§ 8 Abs. 1 KBV). Eingaben per Mail reichen also nicht und sind nicht fristwährend (!). Genügt die Einspracheschrift den Anforderungen nicht, so ist eine angemessene Frist zur Verbesserung anzusetzen unter Androhung des Nichteintretens im Unterlassungsfalle. Ein solcher Formmangel liegt beispielsweise bei fehlender Unterschrift vor.

### Legitimation

Damit auf eine Einsprache einzutreten ist, hat der Einsprecher zudem **legitimiert** zu sein. Dies ist bei denjenigen Personen der Fall, die durch ein Bauvorhaben **besonders berührt** werden und ein **schutzwürdiges Interesse** an der **Änderung oder Nichtbewilligung** haben (§ 8 Abs. 1 KBV, § 12 VRG). Das heisst also, der Einsprecher muss **mehr vom Bauvorhaben berührt sein als andere Einwohner** der Gemeinde. Dazu ist nicht nötig, dass er zwingend Grundeigentümer des Grundstückes ist. Es reicht, falls er bspw. Mieter oder Nutzniesser ist.

Der Kreis der potentiellen Einsprecher ist je nach Bauvorhaben unterschiedlich gross. Das heisst, je nach Vorhaben sind also mehr oder weniger Personen zu einer Einsprache legitimiert. Bei einem Gartenzaun dürften dies beispielsweise grundsätzlich nur die direkten Nachbarn sein. Bei einem Schweinestall oder einer Mobilfunkantenne hingegen ist nicht nur die unmittelbare, sondern die erweiterte Nachbarschaft zur Einsprache legitimiert.

Der Einsprecher muss sich auf ein **schutzwürdiges Interesse** stützen können. Das heisst, er muss beispielsweise Interessen anführen können, welche das **Baurecht** betreffen (Geschosszahl, Immissionen, Grenzabstände usw.). **Sachfremde oder rein politische Interessen** sind im **Baubewilligungsverfahren nicht schutzwürdig** (bspw. die Wertminderung des eigenen Grundstückes, weil auf der Nachbarparzelle gebaut wird oder der angeblich mangelnde Bedarf an einem zweiten Restaurant im Dorf). Zudem ist auch keine rügebezogene Prüfung – die schutzwürdigen Interessen betreffend - vorzunehmen. Das heisst, dass der Nachbar A (auf der Ostseite) vorbringen kann, dass gegenüber Nachbar B (auf der Westseite) der Grenzabstand verletzt sei. Auf dieses Vorbringen ist also einzutreten und es ist materiell zu behandeln.

Falls also diese **formellen Voraussetzungen erfüllt** sind, hat die Baubehörde auf die Einsprache **einzutreten**. Falls auf eine Einsprache eingetreten wird, heisst das, dass eine Einsprache **abzuweisen** oder (teilweise) **gutzuheissen** ist. Sind die **formellen Voraussetzungen nicht gegeben** (bspw. die Frist verpasst), so **tritt** die Baubehörde **nicht** auf die Einsprache **ein**.

Frist, Form und Legitimation kumulativ zu be- jahen		Frist, Form oder Legitimation nicht erfüllt oder <u>nur</u> sachfremde Interessen
Eintreten		Nichteintreten
materielle Prüfung		keine materielle Prüfung
Baurechtliche Einwände	zusätzliche sachfremde Einwände	
materielle Prüfung	keine materielle Prü- fung	
abweisen oder gutheissen	auf diese Einsprache- punkte wird nicht ein- getreten	
Einsprache wird (teil- weise) abgewiesen / gutgeheissen	Einsprache wird (teil- weise) abgewiesen / gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird	auf die Einsprache wird nicht eingetreten

#### Einspracheverhandlung und weiteres Vorgehen

Das **Einspracheverfahren** ist **grundsätzlich** ein **schriftliches Verfahren**. Ein Anspruch der Parteien auf eine Verhandlung oder die Durchführung eines Augenscheines besteht grundsätzlich nicht. Die Baubehörde kann solchen Anträgen jedoch entsprechen. Angezeigt ist dies insbesondere, falls zum besseren Verständnis eine Sachverhaltsabklärung vor Ort notwendig ist. Hierzu wären alle Parteien, d.h. der Gesuchsteller und alle Einsprecher, einzuladen.

Eine **Protokollierungspflicht besteht in der Regel nicht**, wenn die rechtlich relevanten Tatsachen in die Entscheidungsbegründung einfließen (§ 13<sup>ter</sup> VRG).

Die Einsprachen sind dem Gesuchsteller, wie bereits erwähnt, zur Stellungnahme zuzustellen. Falls die Baubehörde dies unterlässt, kann die Bauherrschaft beim Bau- und Justizdepartement (BJD) wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs Beschwerde führen.

## **7. Die Baubewilligung (Inhalt, Form und Eröffnung)**

Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die sogenannte Baubewilligung ist eine **Verfügung**. Sie ist als solche zu bezeichnen, wobei mehrere Titel (z.B. Beschluss, Baubewilligung, Entscheid) möglich sind. Die Verfügung hat mindestens folgende Punkte zu enthalten:

- **Bezeichnung der verfügenden Behörde und der involvierten Parteien** (Bauherr, Einsprecher, allfällige rechtliche Vertreter)
- **Schilderung des Sachverhalts**
- **Erwägungen**, d.h. Begründung (Behandlung von Einsprachen, Beurteilung des Bauvorhabens auf die Übereinstimmung mit den Bauvorschriften)
- **Dispositiv**, d.h. Beschluss (Nichteintreten/Abweisen/Gutheissen von Einsprachen, Bewilligung/Nichtbewilligung des Baugesuchs, ev. Auflagen und Bedingungen)
- **Unterschriften**

## - **Rechtsmittelbelehrung.**

Ein Verfügungsbeispiel befindet sich im Anhang (Ziff. 13).

Mit der Baubewilligung wird festgestellt, ob einem bestimmten Bauvorhaben **öffentlich-rechtliche und baupolizeirechtliche Hindernisse** entgegenstehen. Sind alle Vorschriften eingehalten, so ist die Baubewilligung zu erteilen. Die Baubehörde hat in diesem Fall keine Wahl. Der Baugesuchsteller hat einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

**Die Einsprachen und das Baugesuch werden in derselben Verfügung behandelt.** Dies verhindert Doppelspurigkeiten. Es soll vermieden werden, dass gegen den Einspracheentscheid und das Bauvorhaben separate Verfahren geführt werden.

Der Entscheid ist so zu **begründen**, dass er verständlich ist. Es muss für die Adressaten des Entscheids nachvollziehbar sein, aufgrund welcher gesetzlichen Grundlagen und Überlegungen die Baubehörde ihren Entscheid gefällt hat. Bei fehlender Begründung wird das rechtliche Gehör des Betroffenen verletzt, was zur Aufhebung der Verfügung führen kann.

### Auflagen und Bedingungen

Es kommt oft vor, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung nicht vollständig erfüllt sind, die Mängel aber durch einfache, gezielte Anordnungen behoben werden können. In diesem Fall wäre die Verweigerung der Baubewilligung unter Umständen unverhältnismässig. Die Mängel sind daher durch die Aufnahme von Bedingungen und Auflagen in die Verfügung zu beheben (§ 9 Abs. 5 KBV).

Eine **Auflage** ist die mit einer Verfügung verbundene, zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen (z.B. der Bauherr wird aus Gründen des Ortsbildschutzes verpflichtet, die Dachziegel in hellroter anstatt brauner Farbe auszuführen).

Wird eine Baubewilligung unter einer **Bedingung** erteilt, so wird die Bewilligung erst rechtswirksam, wenn die Bedingung erfüllt ist (Suspensivbedingung, z.B. von der Baubewilligung für das Einfamilienhaus darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn das Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen ist) bzw. die Bewilligung entfällt, wenn die Bedingung erfüllt ist (Resolutivbedingung, z.B. die Bewilligung nach Art. 24b RPG für den Nebenbetrieb fällt dahin, wenn der Landwirtschaftsbetrieb aufgegeben wird).

Auflagen und Bedingungen müssen eine **gesetzliche Grundlage** aufweisen und **verhältnismässig** sein. Sie dürfen sich nicht auf sachfremde Kriterien stützen (die Baubewilligung für den Hundezwinger darf z.B. nicht davon abhängig gemacht werden, ob der Bauherr die Hundesteuer bezahlt hat).

### Sonderfall: Ausnahmbewilligung

Kann ein Bauvorhaben die geltenden Vorschriften nicht einhalten – und sind die Mängel auch nicht mit Auflagen und Bedingungen zu beheben – so stellt sich allenfalls die Frage nach einer Ausnahmbewilligung.

§ 67 KBV sieht hierzu vor, dass bei **ausserordentlichen Verhältnissen** Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewährt werden können, wenn es unverhältnismässig hart wäre, die Vorschriften einzuhalten und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden. Diese drei Kriterien müssen alle erfüllt sein, was in relativ seltenen Fällen vorkommt. Die Hürde ist somit hoch. Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit darf die Ausnahmbewilligung - wie der Name es sagt - **nur ausnahmsweise** erteilt werden.

Wichtig ist, dass der Gesuchsteller das Gesuch für eine Ausnahmegewilligung **als solches bezeichnet** und **entsprechend begründet**. Weiter ist bei der öffentlichen **Publikation** explizit darauf hinzuweisen, dass es sich um ein Gesuch für eine Ausnahmegewilligung handelt.

### Eröffnung der Verfügung

Die Verfügung ist **allen Parteien gleichzeitig** schriftlich zu eröffnen (vgl. § 9 Abs. 1 und 2 KBV). Die Zustellung der Baubewilligung löst den Fristenlauf für das Einreichen von Rechtsmitteln aus (die Frist beginnt am Tag nach der Zustellung der Verfügung). Daher empfiehlt es sich, die Verfügung **eingeschrieben** zu schicken. So wird der Nachweis bezüglich Zustellung erleichtert.

## **8. Geltungsdauer der Baubewilligung**

Eine Baubewilligung ist zeitlich nicht unbeschränkt gültig. Die Gültigkeit der Baubewilligung **erlischt nach einem Jahr** seit Eintritt der formellen Rechtskraft des Entscheides, wenn innert dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist. Sie erlischt ebenfalls, wenn ein begonnener Bau **nicht innert zumutbarer Frist vollendet** wird. Die blosser Ausführung von Grabarbeiten gilt nicht als Baubeginn (§ 10 KBV).

Die Geltungsdauer der Baubewilligung kann **um höchstens ein Jahr verlängert** werden, wenn die Bauherrschaft ein Gesuch vor Erlöschen der Baubewilligung stellt. Ist diese Frist abgelaufen oder wurde das Verlängerungsgesuch zu spät eingereicht, erlischt die Baubewilligung. Der Bauherr hat, wenn er an seinem Bauvorhaben festhalten will, ein neues Baugesuch einzureichen. Das Baubewilligungsverfahren beginnt wieder von neuem.

Die zeitliche Befristung verhindert, dass Baubewilligungen auf Vorrat eingeholt werden. Die Baubewilligung soll dem geltenden Recht entsprechen und die betroffenen Personen sollen grundsätzlich noch identisch mit dem Kreis der seinerzeit Einspracheberechtigten sein.

## **9. Baukontrolle (Abnahme) und Vollstreckung**

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

Will der Bauherr **von den bewilligten Plänen abweichen**, so hat er die Baubehörde darüber in Kenntnis zu setzen (§ 12 Abs. 3 KBV). Die Baubehörde entscheidet in der Folge über die Änderung. Allerdings ist die Abweichung zu publizieren, wenn sie wesentlich ist. Ansonsten kann ohne Publikation entschieden werden. Es empfiehlt sich aber, diejenigen Einsprecher, die am Baubewilligungsverfahren teilgenommen haben, über die geplante Änderung zu informieren. Im Zweifel ist die Änderung zu publizieren.

Stellt die Baubehörde fest, dass Bauarbeiten ohne oder entgegen der Baubewilligung ausgeführt werden, kann sie einen **Baustopp** mittels Verfügung anordnen. Der Baustopp tritt sofort in Kraft. Er macht aber nur Sinn, wenn der widerrechtliche Zustand ohne diesen entscheidend vergrössert würde.

Ist eine Verfügung der Baukommission rechtskräftig und weigert sich der Bauherr den dort getroffenen Anordnungen Folge zu leisten, kann die Baubehörde ohne weiteres das Oberamt um **Vollstreckung** (Ersatzvornahme) ersuchen (§§ 83 ff. VRG). Die Baube-

hörde hat dies nicht zuerst (in der Verfügung) anzuordnen. Es bleibt der Baubehörde aber unbenommen, die Bauherrschaft nochmals brieflich und unter Ansetzung einer Frist aufzufordern, den verfügten Anordnungen nachzukommen. Auch diese Aufforderung ist nicht mittels (anfechtbarer) Verfügung zu erlassen. Die Sache wurde ja bereits entschieden. Details zur Vollstreckung sind im Mitteilungsblatt 2015, S. 15 ff., zu finden.

## 10. Kosten

Das **Einspracheverfahren** vor erster Instanz ist grundsätzlich **kostenlos** (§ 37 Abs. 1 VRG). Dies bedeutet, dass in der Regel weder dem Einsprecher noch dem Gesuchsteller Kosten aus dem Einspracheverfahren auferlegt werden dürfen. Hingegen hat der Bauherr **Gebühren für die Überprüfung des Baugesuchs** (§ 13 Abs. 1 KBV) und eventuell weitere Kosten, wie die eines Nachführgeometers (§ 13 Abs. 2 KBV), zu tragen.

## 11. Rechtsmittelverfahren

Die Parteien, also die Bauherrschaft oder die Einsprecher, können eine Verfügung der kommunalen Baubehörde mit **Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement** anfechten (§ 2 Abs. 3 KBV). Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage und beginnt mit der Eröffnung des Entscheides. Die Beschwerde ist schriftlich beim Bau- und Justizdepartement einzureichen und hat einen Antrag sowie eine Begründung zu enthalten (§§ 29 ff. VRG).

Die Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement hat **aufschiebende Wirkung** (§ 36 Abs. 1 VRG), d.h. der Entscheid der Baubehörde tritt noch nicht in Kraft. Dies bedeutet, dass erst dann gebaut werden darf, wenn die Baubewilligung formell rechtskräftig ist. Dies ist solange nicht der Fall, als dass die Rechtsmittelfrist läuft oder eine Beschwerde beim BJD hängig ist. Die Baubehörde kann aber die aufschiebende Wirkung direkt in ihrer Verfügung oder das BJD während eines hängigen Beschwerdeverfahrens entziehen. Vorausgesetzt sind wichtige Gründe, insbesondere Dringlichkeit (§ 36 Abs. 2 VRG).

Entscheide des Bau- und Justizdepartements können innert 10 Tagen mit **Beschwerde beim Verwaltungsgericht** angefochten werden (§ 2 Abs. 3 KBV). Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (§ 70 VRG).

Die Baubehörde kann den Entscheid des Bau- und Justizdepartements nicht anfechten. Dieses Recht steht zwar dem Gemeinderat zu, aber auch nur dann, wenn er bereits am Einspracheverfahren vor der Baubehörde und dem Beschwerdeverfahren vor dem BJD teilgenommen hat.

Auf Verlangen einer Partei ist eine Bescheinigung auszustellen, dass ein getroffener Entscheid vollstreckbar ist. Diese Bescheinigung wird **Rechtskraftbescheinigung** genannt. Nach einer Gesetzesänderung, die am 1. Januar 2018 in Kraft trat, hat neu diejenige Behörde die Rechtskraftbescheinigung auszustellen, die verfügt oder entschieden hat und nicht mehr wie bis anhin die nächst höhere Instanz (§ 13<sup>quater</sup> VRG).

## 12. Besonderes

### **Nachträgliches Baubewilligungsverfahren/Verfahren betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes**

Bauten ohne Baubewilligung sind rechtswidrig. Dies betrifft auch Bauten, die entgegen einer erteilten Baubewilligung erstellt wurden.

Sobald die Baubehörde einen rechtswidrigen Zustand feststellt, hat sie summarisch zu prüfen, ob die Baute allenfalls **nachträglich bewilligt** werden kann. Verletzt die Baute nicht offensichtlich die einschlägigen Normen, so ist die Bauherrschaft aufzufordern,

ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren ist einzuleiten. Kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren muss durchgeführt werden, wenn die materielle Rechtswidrigkeit der Baute offensichtlich ist. Die Baute ist nicht baubewilligungsfähig. In jedem Fall ist aber das rechtliche Gehör der Betroffenen zu wahren. Dies bedeutet, dass die Baubehörde bei Absehen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens wegen offensichtlicher Rechtswidrigkeit dem Betroffenen das beabsichtigte Vorgehen und die Gründe vor Erlass der Verfügung mit einem Schreiben ankündigt. So erhält der Betroffene die Möglichkeit zur Stellungnahme (womit sein rechtliches Gehör gewahrt wird).

Falls der Bauherr kein nachträgliches Baugesuch einreicht, die Baubehörde das Baugesuch nicht nachträglich bewilligen kann (weil die einschlägigen Normen nicht eingehalten werden) oder die materielle Rechtswidrigkeit der Baute offensichtlich ist, hat die Baubehörde über die **Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes** (meistens über den Rückbau) zu befinden (§ 151 PBG). Die Baubehörde hat zu prüfen, ob die Wiederherstellung verhältnismässig ist und im öffentlichen Interesse liegt. Dabei sind die verschiedenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Den Interessen des Bauherrn, der im Wissen um die fehlende Baubewilligung (also bösgläubig) die Baute errichtet hat, ist in der Regel kein grosses Gewicht beizumessen. Wer ohne Baubewilligung baut, soll später nicht noch mit einer Baute belohnt werden, die in einem herkömmlichen Baubewilligungsverfahren nicht bewilligt worden wäre.

Gemäss bundesgerichtlicher Praxis (vgl. BGE 107 Ia 121) kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes aus Gründen der Rechtssicherheit **nach Ablauf von 30 Jahren** in der Regel nicht mehr verfügt werden. Unter Umständen (keine öffentlichen Interessen tangiert/rechtswidriger Zustand wurde vom Nachbarn während längerer Zeit geduldet) erlöscht der Anspruch auf Wiederherstellung bereits zu einem früheren Zeitpunkt.

Jedes **Mitglied der Baubehörde** ist verpflichtet, reglementswidrige Zustände, die ihm zur Kenntnis gelangen, unverzüglich zu verzeigen (§ 14 KBV).

Bauen ohne Baubewilligung ist **strafbar** (§ 153 PBG) und kann von jedermann bei der Staatsanwaltschaft des Kantons Solothurn zur Anzeige gebracht werden.

### **Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone**

Die kommunale Baubehörde ist auch für das Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzone zuständig. Allerdings bedürfen alle baulichen Massnahmen ausserhalb Bauzone der **Bewilligung durch das Bau- und Justizdepartement** (§ 38<sup>bis</sup> PBG). Die Baubehörde hat das Baugesuch nach der ordentlichen Publikation mit einer eigenen Stellungnahme an das Bau- und Justizdepartement zu senden. Dieses entscheidet über die Zonenkonformität, die Ausnahmegewilligung und die damit zusammenhängenden Einsprachen. Die kommunale Baubehörde **eröffnet** dem Bauherrn daraufhin den **Entscheid des Bau- und Justizdepartements zusammen mit ihrem eigenen Entscheid über die übrigen Belange** (z.B. baupolizeilicher Art). Der Entscheid des Bau- und Justizdepartements kann von den Parteien direkt mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht, jener der kommunalen Baubehörde beim Bau- und Justizdepartement angefochten werden. Details zum Verfahren können dem Mitteilungsblatt 2015, S. 47 ff., entnommen werden. In materieller Hinsicht hilft die neu überarbeitete Checkliste für Bauten ausserhalb der Bauzone weiter (vgl. S. Anhang und [www.so.ch](http://www.so.ch)).

## Besondere Beteiligte

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens treten verschiedene Akteure auf. In erster Linie sind dies natürlich die Baubehörde und der Bauherr bzw. Gesuchsteller, der um Bewilligung seines Bauvorhabens ersucht. Betroffene Personen können sich als Einsprecher ins Verfahren einbringen.

Gerade am Beispiel des Bauens ausserhalb der Bauzone wird aber ersichtlich, dass je nach Fall **weitere Behörden** mitwirken müssen. Je nach dem haben sie zu einem Baugesuch Stellung zu nehmen oder aber selbst eine Bewilligung zu erteilen.

Die kommunale Baubehörde fungiert dabei in der Regel als sogenannte **Leitbehörde**. In einem **Leitverfahren** hat sie die Stellungnahme weiterer Behörden einzuholen (§ 134 PBG). Falls es Bewilligungen von anderen Behörden braucht, sind diese nach Möglichkeit ebenfalls im Entscheid der kommunalen Baubehörde über das Baugesuch zu eröffnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Entscheide wenigstens gleichzeitig zu eröffnen.

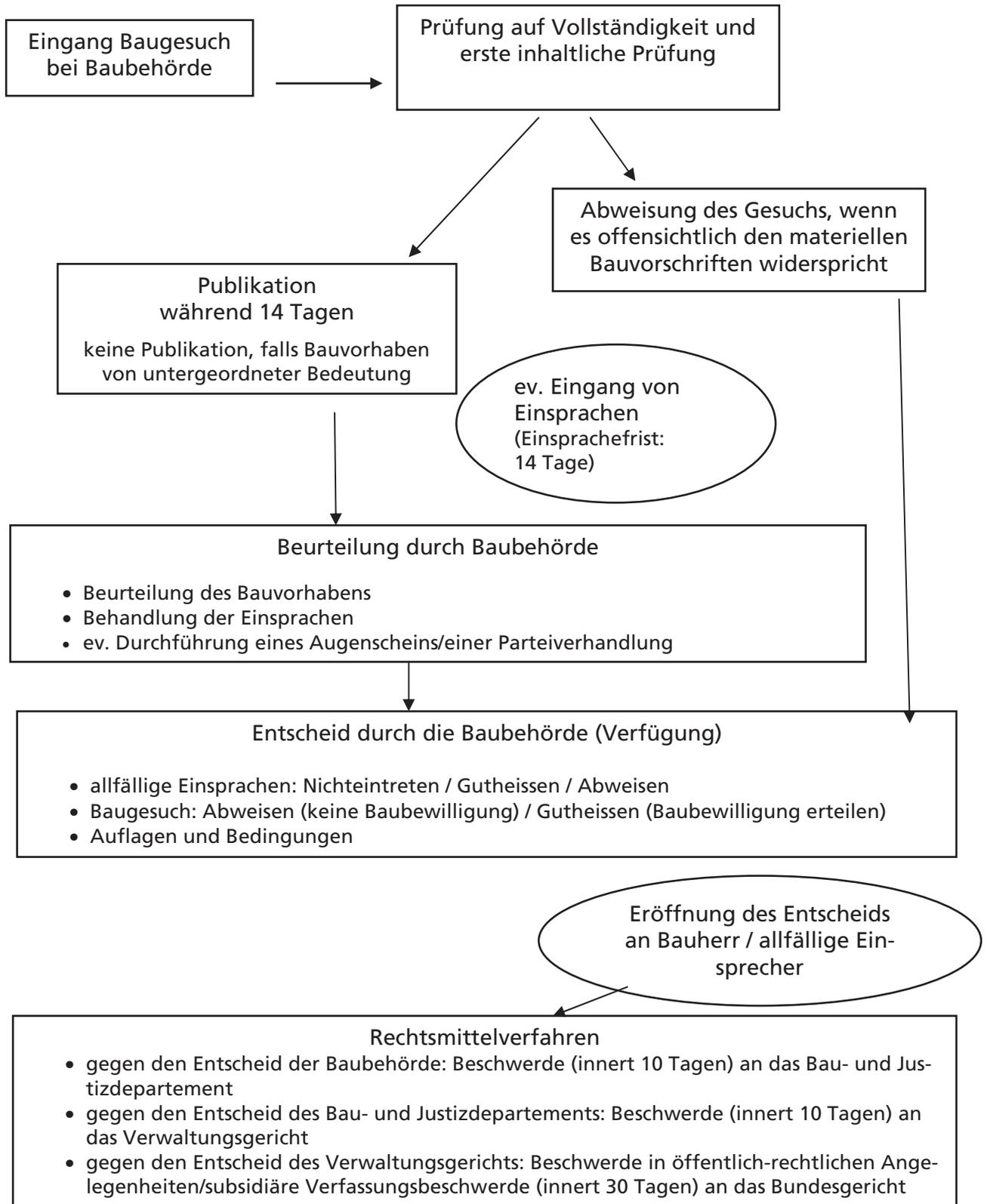
Besondere Beteiligte sind beispielsweise:

- Das **Kreisbauamt**, das bei Ausnahmen zur Unterschreitung des Bauabstandes und bei neuen Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen und deren Erweiterungen oder bedeutsamen Mehrnutzungen vorgängig angehört werden muss (§§ 52 und 53<sup>bis</sup> KBV).
- Das **Amt für Umwelt**, das bei Bauvorhaben mit möglichen Luftverunreinigungen (z.B. wegen Geruch oder Staubemissionen bei einer geplanten Fabrik) mitzuwirken hat (vgl. § 3 Luftreinhalte-Verordnung des Kantons Solothurn vom 18. November 1986, LRV-SO; BGS 812.41). Konkret hat die Baubehörde ein Baugesuch, das Luftverunreinigungen verursachen könnte, dem Amt für Umwelt zu unterbreiten. Dieses erlässt entweder selbst eine Verfügung oder verfasst eine Stellungnahme zuhanden der kommunalen Baubehörde.
- Die **Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV)**, welcher die örtliche Baubehörde alle Baubewilligungen mitzuteilen hat (§ 22 Abs. 2 Gesetz über die Gebäudeversicherung, Brandverhütung, Feuerwehr und Elementarschadenhilfe vom 24. September 1972, Gebäudeversicherungsgesetz; BGS 618.111). Die SGV beurteilt die Belange des Gebäudeversicherungsgesetzes, insbesondere des Brandschutzes, der Löschwasserversorgung, der Innenlöscheinrichtungen etc. und fordert die Bauherrschaft zum Abschluss einer Bauversicherung auf. In gewissen Fällen ist der SGV bereits das Baugesuch zuzustellen. Die SGV hat in diesem Fall selbst eine Bewilligung zu erteilen, die sodann Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung der kommunalen Behörde bildet (vgl. § 40 Vollzugsverordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung, Brandverhütung, Feuerwehr und Elementarschadenhilfe vom 13. Januar 1987; BGS 618.112).
- Die **Fachstelle für behindertengerechtes Bauen** (Procap Fachstelle Hindernisfreies Bauen der Kantone Aargau/Solothurn), die bei Baugesuchen für öffentlich zugängliche Bauten **und** Anlagen sowie bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen für die Beurteilung, ob die Vorschriften über das hindernisfreie Bauen eingehalten sind, beigezogen werden kann (§ 58 KBV).

---

### 13. Anhang

#### Ablauf Baubewilligungsverfahren



## Beispiel einer Verfügung

Beispiel	Merkmale
Beschluss vom ... [Datum] der Baukommission ... [Gemeinde]	Titel der Verfügung mit Datum und unter Angabe der verfügbaren Behörde
in Sachen  Gesuchsteller: X., Adresse Bauvorhaben: Bau eines Gartenhauses Grundstück: GB ... [Gemeinde] Nr. 1 Zone: Wohnzone W2, Ortsbildschutzzone Einsprecher: Y., Adresse	Bezeichnung der Parteien, weitere Angaben zur Sache
Sachverhalt  Bauherr X. reichte der Baukommission ... [Gemeinde] am ... [Datum] das Baugesuch zum Bau eines Gartenhauses auf GB ... [Gemeinde] Nr. 1 ein.  ev. näherer Beschrieb des Bauvorhabens (Grösse/Farbe etc.).  Dem Baugesuch lagen folgende Unterlagen bei: - Baubeschrieb - Eigentumsnachweis - Situationsplan 1:100 - Grundrissplan, Fassadenplan und Schnittplan  Das Baugesuch wurde am ... [Datum] im örtlichen Anzeiger publiziert und die Baugesuchsakten vom ... [Datum] bis zum ... [Datum] öffentlich aufgelegt.  Gegen das Baugesuch ging eine Einsprache von Y. ein. Der Einsprecher beantragt, es sei das Baugesuch nicht zu bewilligen. Als Begründung führt er an, der Grenzabstand werde verletzt.  Der Bauherr X reichte mit Eingabe vom ... [Datum] eine Stellungnahme zur Einsprache ein. Er beantragt, die Einsprache sei abzuweisen. Als Begründung führt er an, es sei ein Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen.  Die Baukommission ... [Gemeinde] führte am ... [Datum] vor Ort einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Die Parteien hielten an ihren schriftlich gestellten Begehren fest.	I. Sachverhalt  Schilderung des Sachverhalts respektive der Prozessgeschichte (was ist alles passiert?)  → Baugesuch  → Publikation und öffentliche Auflage  → Einsprache (mit Antrag und Begründung)  → Stellungnahme Bauherr zur Einsprache (mit Antrag und Begründung)  → Augenschein/Parteiverhandlung
Erwägungen  <u>Formelles</u>  Die Baukommission ... [Gemeinde] ist zuständig für die Beurteilung von Baugesuchen und damit zusammenhängenden Einsprachen.	II. Erwägungen  <u>1. Formelles</u>  Zuständigkeit

<p>Die Einsprache von Y. vom ... [Datum] erfolgte frist- und formgerecht.</p> <p>Der Einsprecher Y. ist als Eigentümer von GB ... [Gemeinde] Nr. 2 und Nachbar der Bauparzelle besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Nichtbewilligung des Baugesuchs.</p> <p>Auf die Einsprache wird eingetreten.</p> <p><u>Materielles</u></p> <p>Der Einsprecher Y bringt vor, der Grenzabstand werde verletzt. Der Bauherr X bringt dagegen vor, es bestehe ein Näherbaurecht. Der Grenzabstand ist geregelt in § 22 KBV. Für das eingeschossige Gartenhaus mit einer Länge von 4 m beträgt der gesetzliche Grenzabstand gemäss Anhang II KBV 2 m. Das Gartenhaus ist mit einem Abstand zur Grenze von 1,5 m geplant. Es unterschreitet den gesetzlichen Grenzabstand damit um 0,5 m. Gemäss § 26 Abs. 1 KBV darf der gesetzliche Grenzabstand unterschritten werden, wenn ein Ausweis dafür vorliegt, dass eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde. Auf GB ... [Gemeinde] Nr. 1 ist ein Näherbaurecht für den Bau eines Gartenhauses auf der Länge von 4 m bis 1,5 m an die Grenze zu Lasten von GB ... [Gemeinde] Nr. 2 eingetragen. Dass X. den Dienstbarkeitsvertrag nicht mit Y., sondern mit dem vorherigen Eigentümer A. abgeschlossen hat, ändert nichts daran. Die Einsprache ist daher abzuweisen.</p> <p>Das Bauvorhaben ist zonenkonform und hält alle baupolizeilichen Bestimmungen ein. ...</p> <p>...</p> <p>Das Baugesuch sieht rote Fensterläden vor. GB ... [Gemeinde] Nr. 1 liegt in der Ortsbildschutzzzone, wo gemäss Zonenvorschriften grüne Fensterläden vorgeschrieben sind. Das Baugesuch kann daher nur unter der Auflage bewilligt werden, dass die Fensterläden in grüner Farbe ausgeführt werden.</p> <p><u>Kosten</u></p> <p>Die Gebühr für die Behandlung des Baugesuchs beträgt gemäss § 10 des Gebührenreglements Fr. 150.-- und ist vom Bauherrn zu tragen.</p>	<p>Einsprache: → Einhaltung von Form und Frist → Legitimation des Einsprechers</p> <p>Ergebnis (Einsprache: Eintreten/ Nichteintreten)</p> <p><u>2. Materielles</u></p> <p>Prüfung der materiellen Einsprache- gründe, falls darauf eingetreten wird</p> <p>Prüfung des Baugesuchs auf Überei- stimmung mit den übrigen Bauvor- schriften</p> <p>Verfügung von Bedingungen und Auf- lagen (Achtung: muss begründet wer- den. Begründung kann sich auch aus Prüfung des Baugesuchs auf Überei- stimmung mit den übrigen Bauvor- schriften ergeben).</p> <p><u>3. Kosten</u></p> <p>Gebühren für die Behandlung des Baugesuchs gemäss kommunalem Ge- bührenreglement (Achtung: Auferle- gung von Kosten aus dem Einsprache- verfahren an Einsprecher oder Bau- herr ist nicht zulässig)</p>
--	---

<p>Die Baukommission ... [Gemeinde] verfügt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die von Y. erhobene Einsprache vom ... [Datum] wird abgewiesen.</li> <li>2. Das Baugesuch von X. vom ... [Datum] für die Erstellung eines Gartenhauses auf GB ... [Gemeinde] Nr. 1 wird unter folgender Auflage bewilligt:  Die Fensterläden sind in grüner Farbe auszuführen.</li> <li>3. Die Gebühr für die Behandlung des Baugesuchs beträgt Fr. 150.-- und ist von X. zu bezahlen.</li> </ol>	<p><u>Dispositiv</u></p> <p>Einsprache (Gutheissen / Abweisen / Nichteintreten)</p> <p>Bewilligung / Nichtbewilligung des Baugesuchs</p> <p>ev. Auflagen und/oder Bedingungen</p> <p>Kosten</p>
<p>Präsident/-in (Unterschrift)      Aktuar/-in (Unterschrift)</p>	<p>Unterschriften</p>
<p>Rechtmittelbelehrung Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.</p>	<p>Rechtmittelbelehrung</p>
<p>Verteiler</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baukommission ... [Gemeinde] (z.H. Baugesuchsakten)</li> <li>- Bauherrschaft (Einschreiben)</li> <li>- Einsprecher (Einschreiben)</li> </ul>	<p>Verteiler (Achtung Einschreiben)</p>

## Das materielle Baurecht

*Regula Reber, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement*

### Grundzüge des materiellen Baurechts (nach KBValt)

Für Gemeinden, welche die **Ortsplanrevision noch nicht** durchgeführt haben, gilt grundsätzlich die **KBValt**, Stand bis 28. Februar 2013.

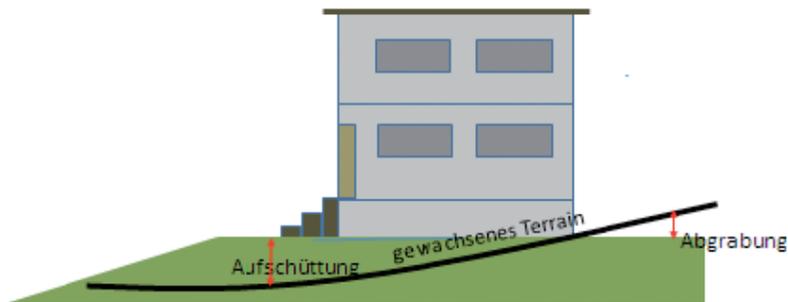
Zudem **muss § 70 KBVneu** konsultiert werden, der diejenigen Paragraphen der **KBVneu** Stand ab 1. März 2013, auflistet, welche bereits vor der abgeschlossenen Ortsplanrevision anzuwenden sind; ausführlich dargelegt im Brief des Regierungsrates vom Januar 2013:

[https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-dsbsd/pdf/Mitteilungsblaetter/Brief\\_BJD\\_an\\_Gemeinden.pdf](https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-dsbsd/pdf/Mitteilungsblaetter/Brief_BJD_an_Gemeinden.pdf)

### Themen

1. Gewachsenes Terrain
2. Gebäudehöhe
3. Geschosszahl
4. Gebäudelänge
5. Grenzabstände
6. Baulinien
7. Attikageschoss
8. Grünflächenziffer
9. Parkierung

## 1. Gewachsenes Terrain

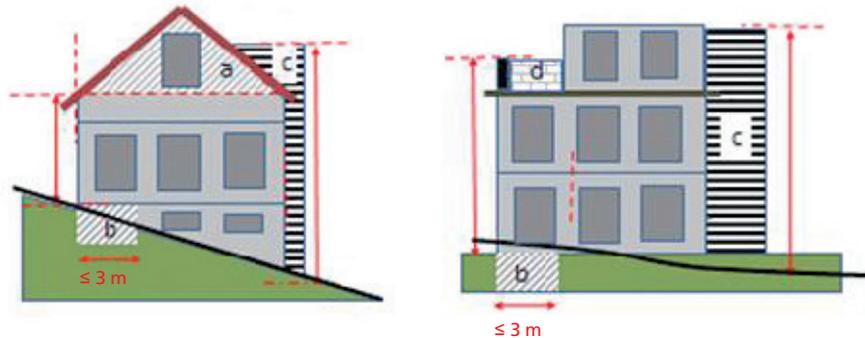


Das **gewachsene Terrain** bildet die Beurteilungsgrundlage von Bauvorhaben bezüglich ihrer Höhe und allenfalls auch der Geschossigkeit. Es ist grundsätzlich **das vorhandene Terrain**, das **nicht verändert** worden ist.

Sind in früheren Zeiten Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgenommen worden, so müssen diese Veränderungen dann beachtet werden, wenn das ursprüngliche Terrain noch mit vernünftigen Aufwand feststellbar ist (z.B. durch vorhandene Pläne oder die topographischen Verhältnisse, Baumbewuchs). Solche Abklärungen sind während eines Zeitraums von rund 70 Jahren durchzuführen, d.h. innerhalb der durchschnittlichen Lebensdauer eines Hauses.

Terrainveränderungen sind auf das **absolut notwendige Minimum** zu beschränken. **Aufschüttungen** dürfen das gewachsene Terrain in der Ebene nicht mehr als 1,2 m und am Hang (Neigung > 8%) nicht mehr als 1,5 m überragen, § 63 Abs. 3 KBVAlt. **Abgrabungen** sind nicht auf ein bestimmtes (Zahlen-) Mass beschränkt, dürfen aber nicht über das absolut notwendige Minimum hinausgehen.

## 2. Gebäudehöhe, § 18 KBValt



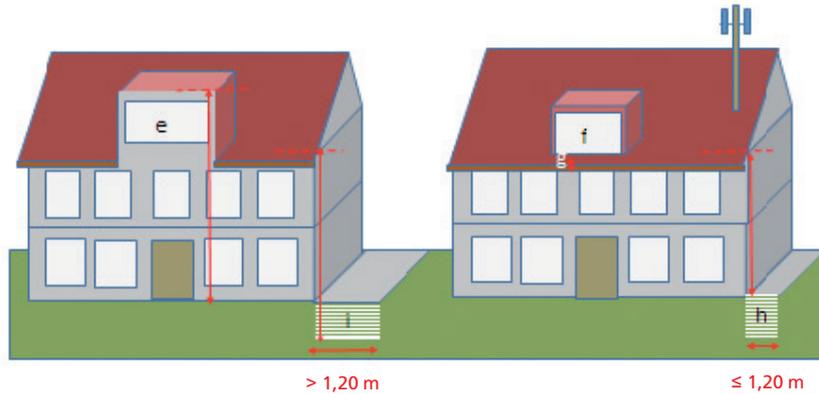
Die Gebäudehöhe wird vom gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche oder des Dachabschlusses gemessen.

Sie wird vertikal gemessen und muss an jedem Punkt der Fassade eingehalten werden.

Nicht mitgemessen werden Giebelfelder bei Bauten mit Satteldach (a) und kleinere Terrainvertiefungen von maximal 3 m Breite und  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge (b).

Die zulässige Gebäudehöhe muss auch bei Anbauten für Lift und Treppen u.ä. (c) eingehalten werden.

Bauteile auf Flachdächern wie technische Bauten, Liftaufbauten, Brüstungen, Solaranlagen (d) werden zur Gebäudehöhe hinzugerechnet, wenn sie nicht mindestens 2 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sind.



Aufbauten auf Gebäuden mit Satteldächern oder Walmdächern werden dann zur Gebäudehöhe hinzugerechnet, wenn sie nicht innerhalb der Dachfläche liegen (e).

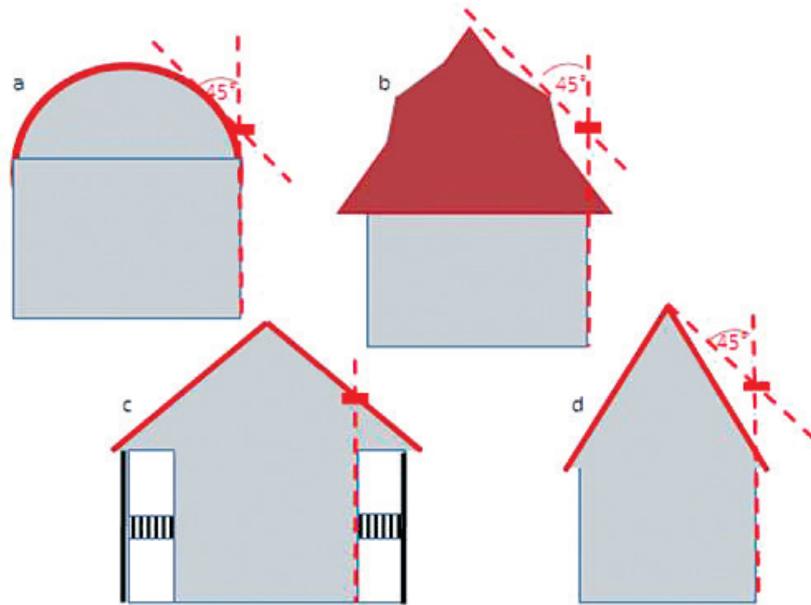
Dachaufbauten, die innerhalb der Dachfläche liegen, werden nicht zur Gebäudehöhe hinzugerechnet (f).

Sie müssen einen Abstand zur Traufe von minimal 2 Ziegelreihen oder Ähnliches einhalten (g), dürfen jedoch bündig zur Fassade liegen. Die Aufbauten innerhalb der Dachfläche müssen hingegen die Bestimmungen zur Grösse und Lage von Dachaufbauten und -einschnitten einhalten, § 64 KBVneu (entspricht KBValt).

Lichtschächte und Treppenabgänge entlang der Fassade (h), die höchstens 1,20 m vorspringen, verändern die Gebäudehöhe nicht.

Springt ein Lichtschacht oder Lichthof (i) mehr als 1,20 m vor, so verändert er die Gebäudehöhe, d.h. der Schacht wird als tiefer gelegtes Terrain betrachtet und die Gebäudehöhe ab dort gemessen.

Wird die Gebäudehöhe an einem Punkt überschritten, so erhöht sich auch die Geschosshöhe.

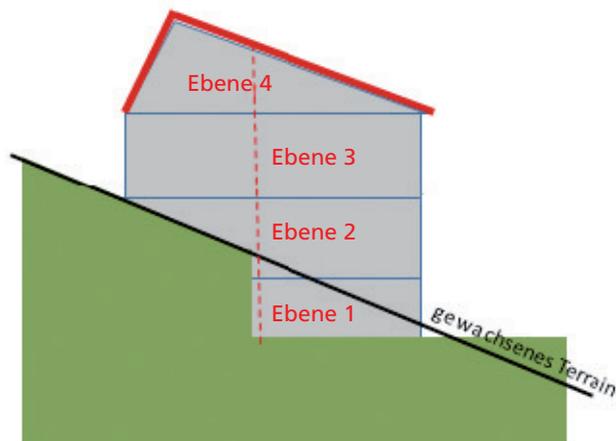


Auch bestimmte Dachformen können Auswirkungen auf die Gebäudehöhe haben, wie z.B.:

- Tonnendach (a)
- Mansarddach (b)
- Auskragendes Dach (c)
- Übersteiles Dach (Neigung  $> 45^\circ$ ) (d)

In diesen Fällen wird die Gebäudehöhe an dem Punkt gemessen, wo die Tangente, welche die Dachfläche am äussersten/obersten Punkt berührt, sich mit der verlängerten Fasadeneinfachung im  $45^\circ$ -Winkel schneidet.

### 3. Geschosszahl, § 16 KBValt

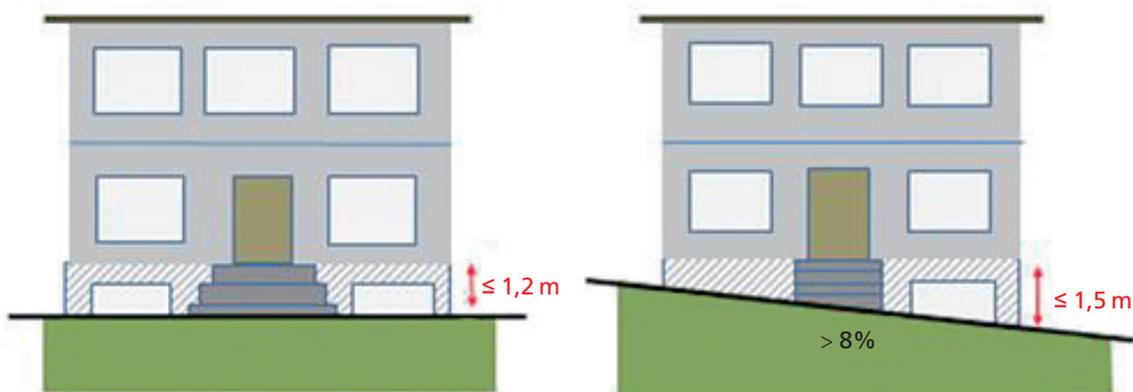


Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Sie muss an jeder Fassade eingehalten werden.

Entscheidend für die Berechnung der Geschosszahl sind die übereinanderliegenden, anrechenbaren Geschosse. (Im vorliegenden Fall liegen wenigstens an einer Fassade 3 anrechenbare Geschosse übereinander).

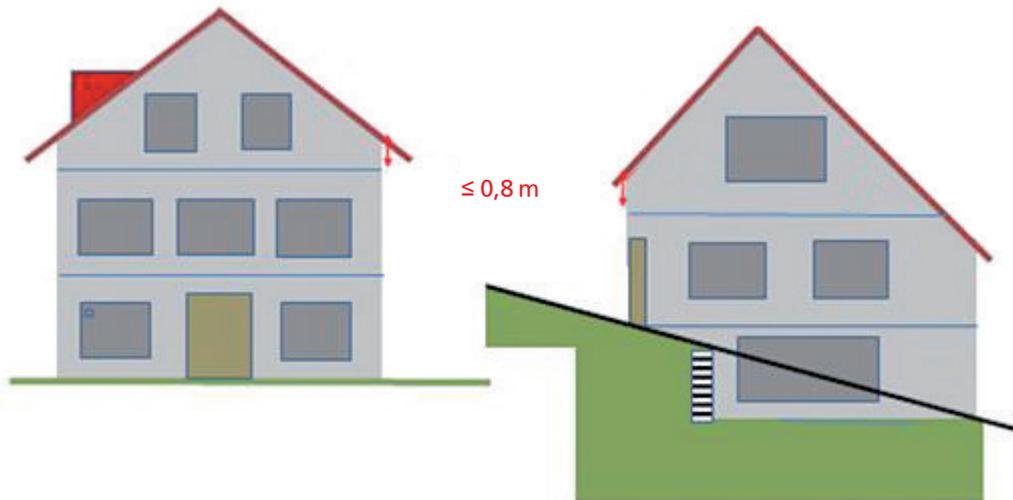
#### Nicht anrechenbare Geschosse:

a) Das Untergeschoss, § 17 KBValt



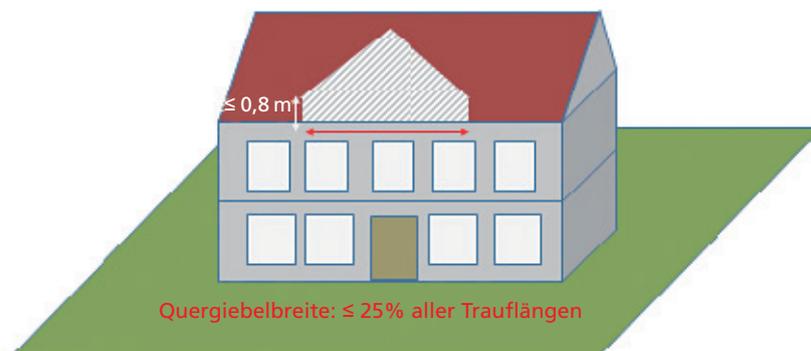
Das Untergeschoss wird **nicht zur Geschosszahl** hinzugerechnet, wenn es in der **Ebene nirgends mehr als 1,2 m** und am **Hang nirgends mehr als 1,5 m** über das **gewachsene oder tiefergelegte Terrain** ragt. Die durchschnittliche Hangneigung muss mehr als 8% betragen (**entlang der geplanten Fassade gemessen**).

b) Das Dachgeschoss, § 17 bis Abs. 1 lit. a KBValt



Das **Dachgeschoss wird nicht zur Geschosszahl** hinzugerechnet, wenn **alle Kniewände nicht mehr als 0,8 m** betragen (**gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens**). Die Kniewand muss lotrecht zur Oberkante Fussboden stehen.

c) Das Dachgeschoss mit Quergiebel

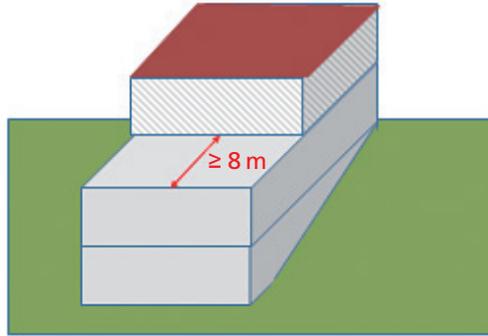


Damit ein Dachgeschoss mit Quergiebel nicht zur Geschosszahl hinzugerechnet wird, darf der Quergiebel in der Breite nicht mehr als 25% aller Trauflängen betragen.

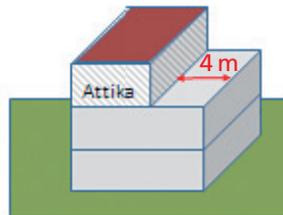
Auch beim Quergiebel dürfen die Kniewände die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Diese Praxis gilt nicht nur bei Satteldächern, sondern auch bei Walmdächern.

d) Das zurückversetzte Geschoss



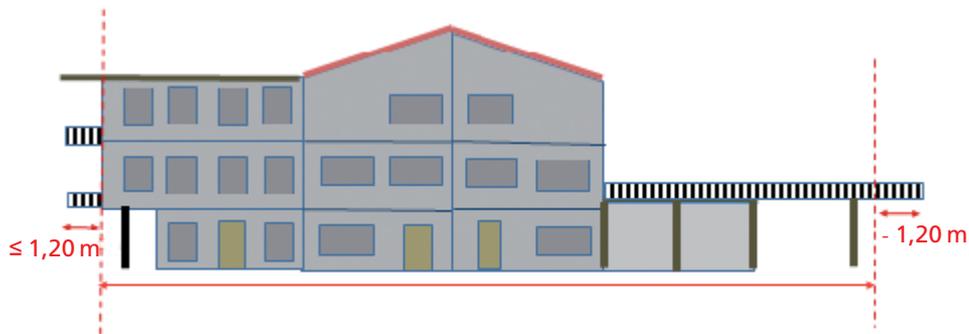
e) Das Attikageschoss, § 17 bis Abs. 3 KBValt



Jedes Geschoss, welches um mindestens 8 m von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt ist, wird an dieser Fassade nicht zur Geschosszahl hinzugezählt.

Das Attikageschoss im Sinne des Gesetzes wird ebenfalls nicht zu den anrechenbaren Geschossen hinzugezählt.

#### 4. Die Gebäudelänge, § 21 KBValt



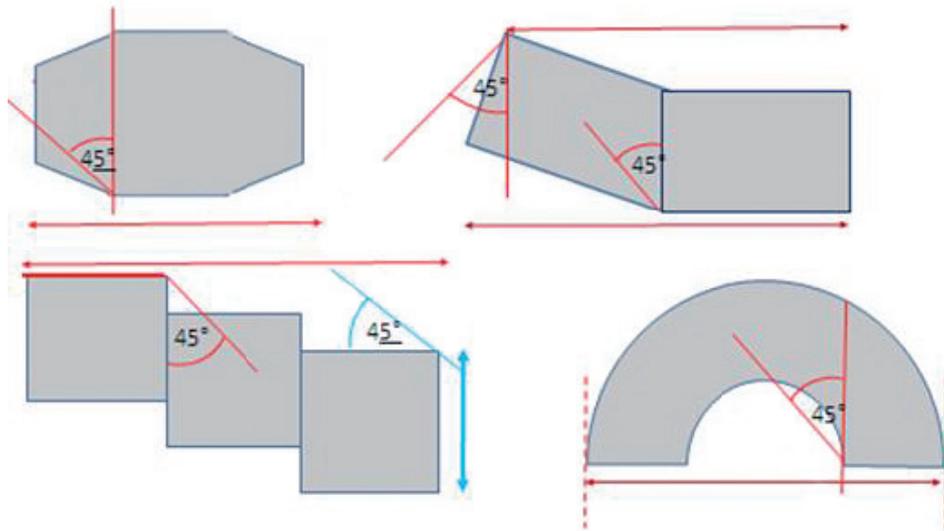
Die **Gebäudelänge** erstreckt sich **über alle zusammengebauten Gebäude**, auch wenn diese auf unterschiedlichen Parzellen liegen.

Sie wird grundsätzlich von der **äussersten Abmessung der Baute** an erfasst. Gebäudeteile wie Balkone, die **nicht abgestützt** sind und **höchstens 1,20 m** auskragen, werden **nicht** zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

Kragt ein nicht abgestützter Gebäudeteil mehr als 1,20 m aus, so werden von der Gebäudelänge 1,20 m abgezogen.

Die Gebäudelänge ist v.a. für die Berechnung des Grenzabstandes relevant, aber auch dann, wenn im Zonenreglement eine maximale Gebäudelänge festgelegt ist.

Messweise der Gebäudelänge bei gestaffelten und nicht rechtwinkligen Bauten

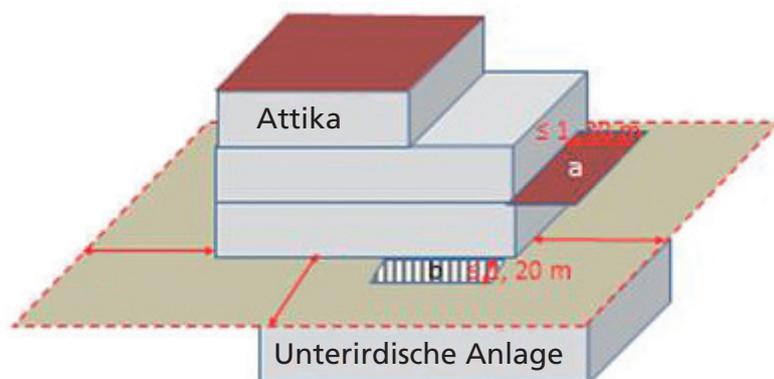


Wird bei einer Baute die zurückversetzte Fassade von einer Geraden im 45°-Winkel geschnitten oder tangiert, so wird diese zurückversetzte Fassade zur Gebäudelänge hinzugezählt (roter Pfeil).

Tangiert die Gerade den rückwärtigen Gebäudeteil / Baute nicht, so wird deren Fassade nicht zur Gebäudelänge hinzugezählt (blauer Pfeil).

Mit anderen Worten: **Ist der Rücksprung kleiner als die Fassadenlänge** des zurückversetzten Gebäudeteils, so muss dieser **Gebäudeteil zur Gebäudelänge der vorderen Baute hinzugerechnet** werden und umgekehrt.

## 5. Grenzabstände, § 22ff. KBValt



Der **Grenzabstand** ist der **Abstand der Fassade zur Grundstücks- oder Bauzongrenze**. Er richtet sich gegenüber der Nachbargrenze nach der **anrechenbaren** Geschosszahl und der Gebäudelänge, Anhang II zu § 22 KBVAlt.

Ein Attikageschoss ist somit an keiner Fassadenseite relevant für die Berechnung des Grenzabstands.

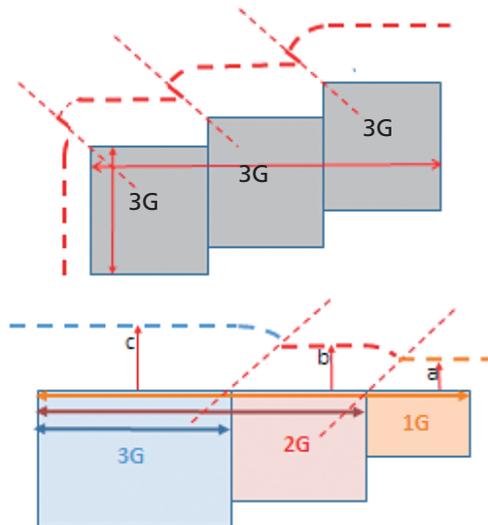
**Offene Hauseingänge, Dachvorsprünge und Balkone (a)** werden nur soweit in die Grenzabstandsberechnung miteinbezogen, als diese **mehr als 1,20 m auskragen**.

**Lichtschächte und Treppenabgänge (b)** dürfen in Analogie zu den Dachvorsprüngen **bis 1,20 m in den Grenzabstand ragen**.

**Unterirdische Anlagen** dürfen grundsätzlich **bis an die Grundstücksgrenze** gebaut werden, § 22 Abs. 6 KBVAlt.

Der Abstand zwischen zwei Gebäuden ist der **Gebäudeabstand**. Er entspricht der **Summe ihrer** Grenzabstände. Liegen die Bauten auf der gleichen Parzelle, so bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge, § 28 KBVAlt.

Messweise des Grenzabstandes bei lage- und höhemässig gestaffelten Bauten



Die Grenzabstände werden für jeden Bauteil separat berechnet. **Unterschiedliche Grenzabstände** bei höhemässig oder lagemässig gestaffelten Bauten gelten jeweils bis zur **Winkelhalbierenden**.

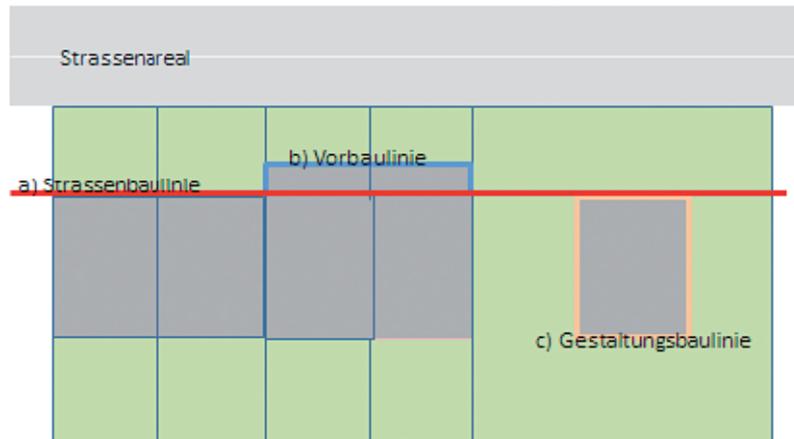
Beispiel zur Berechnung der Grenzabstände bei einer höhemässig gestaffelten Baute (s. untere Skizze):

**Grenzabstand a** gilt für **alle Baubereiche, die ein Geschoss aufweisen**, **Grenzabstand b** gilt für **die Baubereiche mit zwei Geschossen**, **Grenzabstand c** gilt für **den dreigeschossigen Baubereich**.

Der massgebliche Grenzabstand muss **an jedem Punkt** eingehalten werden, d.h. es gilt der **jeweils grösste der errechneten Grenzabstände**. (Die Zeichnungen in der KBV illustrieren den Gesetzestext. Dieser geht vor!)

## 6. Baulinien

- a) Strassenbaulinie, §§ 46 KBValt
- b) Vorbaulinie, § 40 PBG
- c) Gestaltungsbaulinie, § 40 PBG



a) **Die Strassenbaulinie** legt den Abstand einer Baute zu öffentlichen Verkehrsflächen fest und steht anstelle eines Grenzabstands.

Sie bezweckt die freie Sicht auf der Strasse und die Möglichkeit eines späteren Strassenausbaus.

Der Baulinienabstand wird durch die Nutzungsplanung festgelegt. Falls diese nichts anderes bestimmt, gelten die Baulinienabstände nach § 46 KBValt: 6 m an Kantonsstrassen, an den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen 5 m.

In der KBV macht der Gesetzgeber grundsätzlich einen Unterschied zwischen Bauten (überdacht) und baulichen Anlagen.

Im Baulinienabstand der Strasse sind nach Gesetzestext keine Bauten zulässig auch keine unterirdischen.

Von baulichen Anlagen wird hingegen nicht gesprochen. Daher sind bauliche Anlagen wie Zäune, Zufahrten, Stützmauern etc. im Baulinienabstand **ohne Ausnahmegewilligung** bewilligungsfähig, sofern die Höhen gemäss § 49 KBValt eingehalten sind.

**Bauten im Baulinienabstand benötigen eine Ausnahmegewilligung**, die, **wenn sie überhaupt erteilt werden kann**, in der Regel mit einem Revers und Mehrwertsverzicht versehen ist.

Beim Ausbau der Strasse kann dies zur Folge haben, dass die Baute zurückgebaut werden muss. Zudem wird der Rückbau bei einem festgelegten Mehrwertsverzicht nicht entschädigt.

**Vorspringende (nicht abgestützte) Bauteile sowie Wintergärten** dürfen bis **2 m über die Baulinie** ragen, jedoch nicht in den Strassenraum. Verkehrssicherheit und Begehbarkeit des Trottoirs müssen gewährleistet sein, § 48 KBValt.

b) **Die Vorbaulinie** dient in der Regel dem Bestand von Bauten, die älter als die Strassenbaulinie sind.

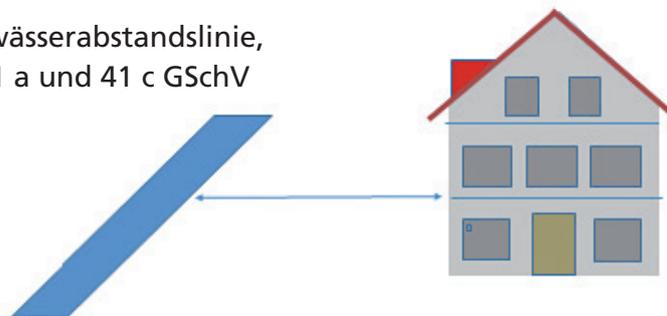
Ein Erschliessungsplan kann also auch eine Vorbaulinie festlegen. Bauten, welche vor der Baulinie, aber hinter der Vorbaulinie liegen, dürfen **ohne Ausnahmegewilligung und ohne Mehrwertsteuer** um- und ausgebaut werden. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist aber auch im Vorbaulinienbereich grundsätzlich nicht möglich, oder allenfalls eben mit Ausnahmegewilligung.

c) **Die Gestaltungsbaulinie** bestimmt aus Gründen des Ortsbildes die Lage und den Umriss einer Baute in einem Nutzungsplan. Die Baute muss an die Gestaltungsbaulinie gebaut werden.

d) Waldabstandslinie, §§ 3 und 7 VWW



e) Gewässerabstandslinie,  
Art. 41 a und 41 c GSchV

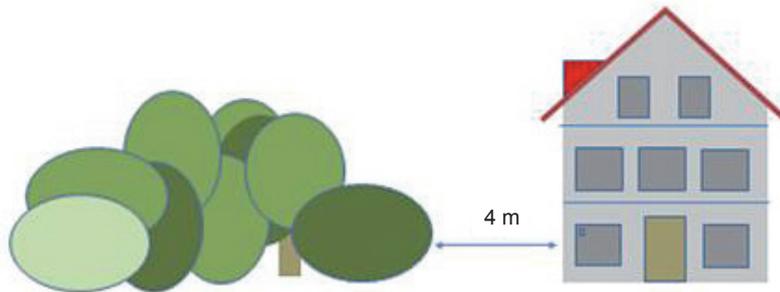


d) **Die Waldabstandslinie** bezweckt den Schutz des Waldes und der Waldränder vor Überbauungen und umgekehrt den Schutz von Bauten in Waldesnähe. Ohne Waldabstandslinie im Zonenplan gilt der gesetzliche Waldabstand von 20 m.

Ausser Kleinbauten bis 10 m<sup>2</sup>, kleineren baulichen Anlagen sowie unterirdischen Bauten dürfen im Waldabstand in der Bauzone keine baulichen Massnahmen vorgenommen werden, siehe Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72).

e) **Die Gewässerabstandslinie** dient dem Schutz der Gewässer und Ufer vor Überbauung sowie der Bauten vor dem Wasser. Ist sie nicht in einem Nutzungsplan enthalten, gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201). Der Gewässerabstand ist eine Bauverbotszone.

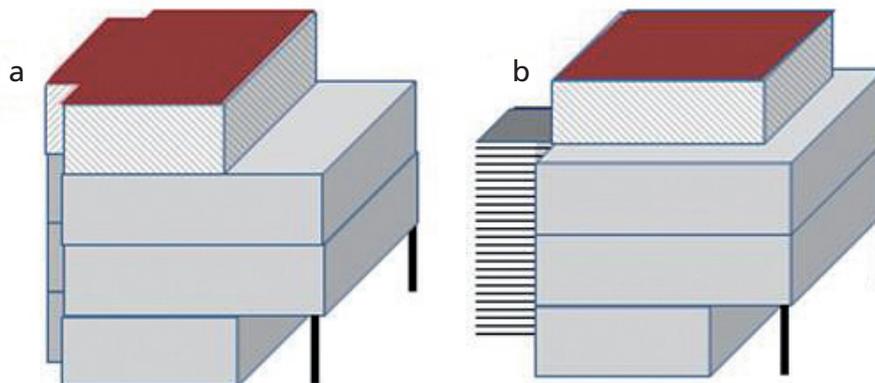
## f) Heckenbaulinie, § 20 NHV

f) **Die Heckenbaulinie**

Zum Schutz von Hecken im Sinne des Gesetzes (Gehölzstreifen aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen) gilt ein Bauabstand von 4 m innerhalb der Bauzone, falls keine Heckenbaulinie in der Nutzungsplanung vorhanden ist. Ohne verbindliche Darstellung einer Hecke in der Nutzungsplanung muss die Baubehörde ein Hecken-Feststellungsverfahren durchführen.

Auch im Heckenabstand gilt ein Bauverbot, siehe Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 (NHV; BGS 435.141).

## 7. Das Attikageschoss, §§ 17 bis Abs. 3 und 18 Abs. 3 KBValt



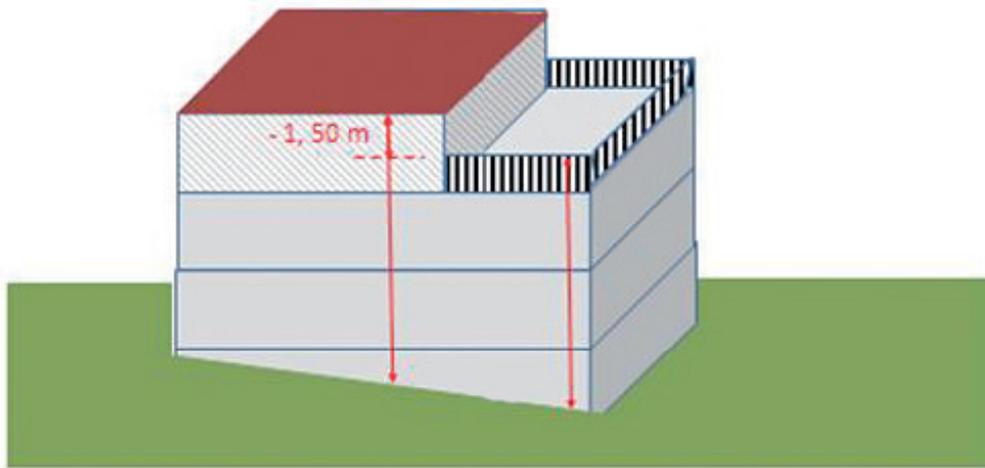
Damit das Attikageschoss nicht zur Geschosszahl hinzugerechnet werden muss, hat es von der Fassade an einer Längsseite um 4 m oder an 2 Längsseiten um 2 m oder an 2 Schmalseiten und einer Längsseite um 2 m zurückzuspringen. Der Rücksprung des Attikageschosses wird ab darunterliegender Hauptfassade und anrechenbarer Bruttogeschossfläche berechnet.

Ein vom Gesetz privilegiertes Attikageschoss muss immer ein Flachdach aufweisen (Dachneigung  $\leq 5\%$ ).

Attikageschosse sind auch auf Bauten mit vor- oder rückspringenden Hauptfassaden, d.h. also auch auf einem nichtrechteckigen Grundriss (a), zulässig.

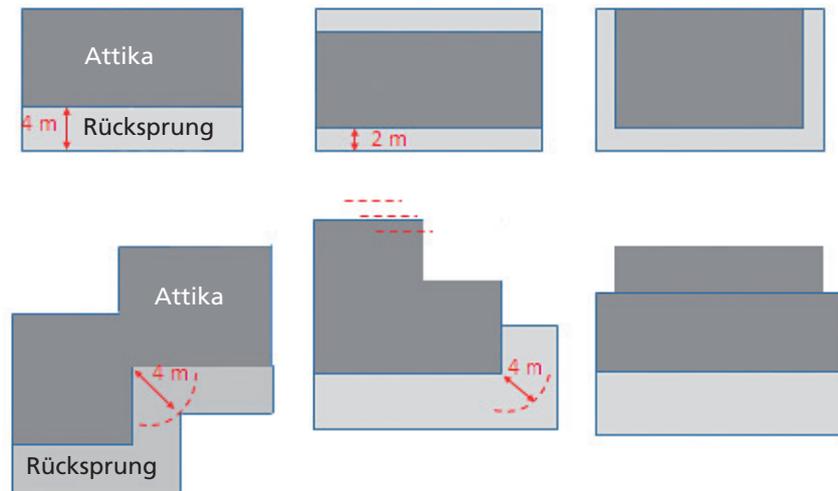
Anbauten (Treppentürme, Liftanbauten) ausserhalb der Hauptfassade (b) müssen die Anzahl der zulässigen Geschosse und die entsprechende Gebäudehöhe einhalten.

Messeweise der Gebäudehöhe von Gebäuden mit Attikageschoss

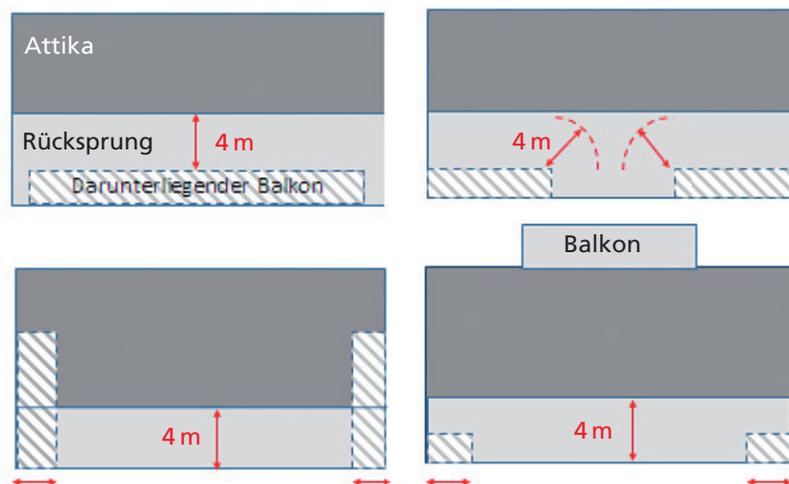


Attikageschosse im Sinne des Gesetzes sind bei der **Gebäudehöhe mit einem Abzug von 1,50 m privilegiert**. Diese wird entlang der Fassadenflucht gemessen. Beim Rücksprung muss die zulässige Gebäudehöhe der entsprechenden Zone eingehalten werden (gemessen entlang der Fassadenflucht bis zur Oberkante Brüstung, falls diese fassadenbildend ist).

## Der Rücksprung



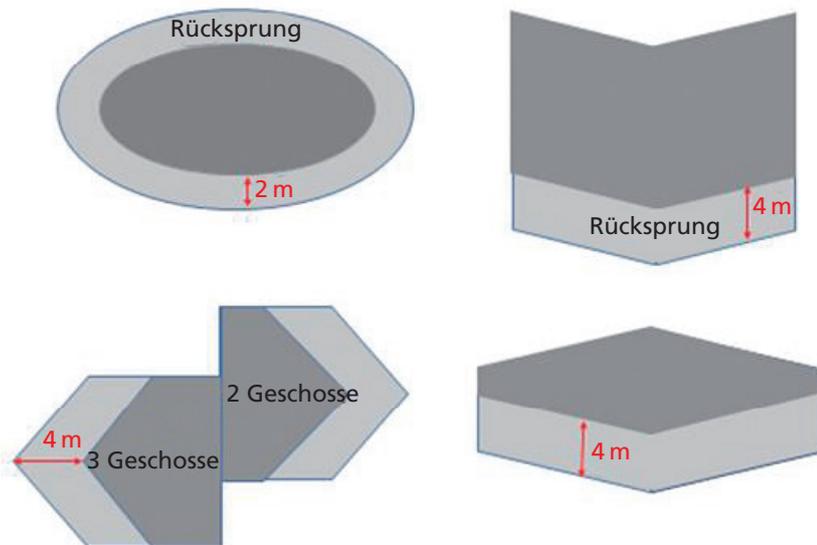
Der Rücksprung des Attikageschosses muss das erforderliche Mass **an jedem Punkt** einhalten, was insbesondere bei Bauten mit vieleckigen/nichtrechteckigen Grundrissen zu beachten ist.



Der Rücksprung wird ab darunterliegender anrechenbarer Bruttogeschossfläche (BGF) gemessen, wobei Balkone - auch verglast - nicht zur BGF hinzugerechnet werden, § 39 Abs. 4 KBV (sinngemäss anwendbar).

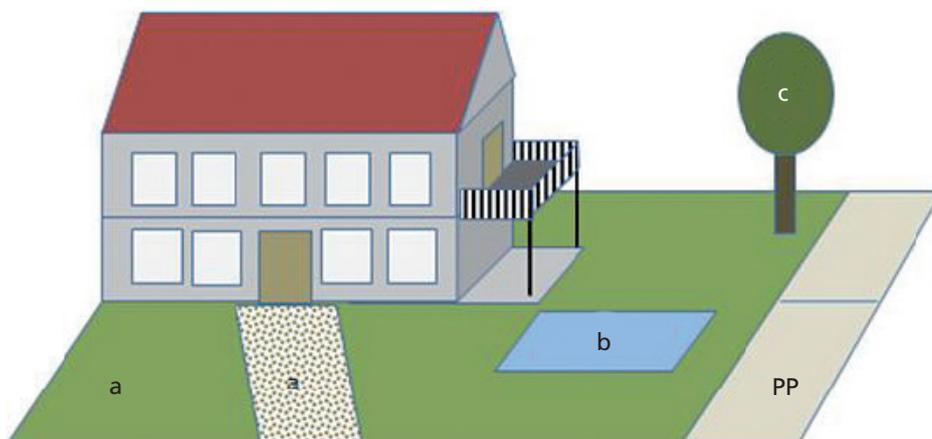
Kleine Balkone (insgesamt maximal  $\leq \frac{1}{4}$  der Fassadenlänge) sind für den Rücksprung unbeachtlich.

Balkone an der Rückseite von Attikageschossen sind zulässig. Allerdings muss dort die Gebäudehöhe der entsprechenden Zone eingehalten werden.



Der Rücksprung eines Attikageschosses muss immer auf einer Geschoss-Ebene liegen. Aneinandergrenzende Bauten mit unterschiedlicher Geschosshöhe können keinen gemeinsamen Rücksprung haben. (Gründe: optische Wirkung, Verbot von Bauteilen im Rücksprung).

## 8. Die Grünflächenziffer, § 36 KBValt

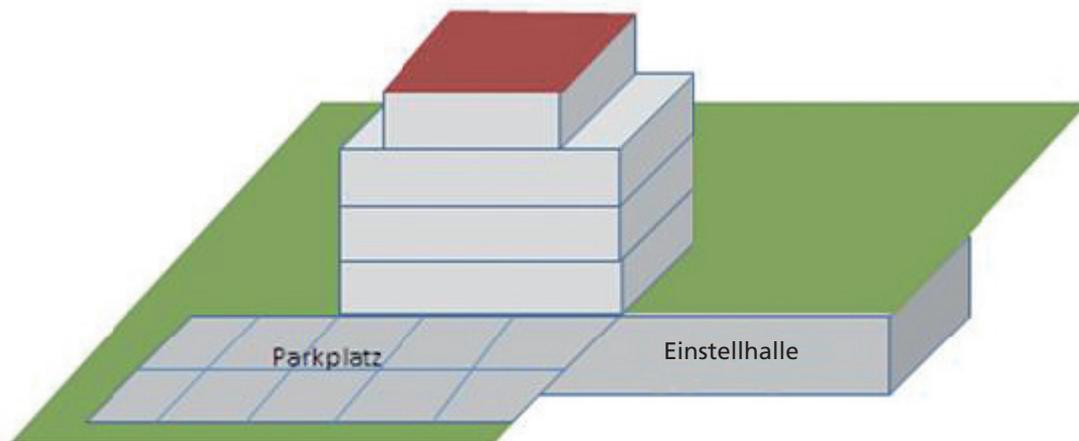


Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen Grünfläche und anrechenbarer Landfläche eines Grundstücks. Die Grünfläche dient der Erholung. Die Gemeinden legen in den Zonenvorschriften den Grünflächenanteil in der jeweiligen Zone fest, andernfalls gilt in Wohnzonen eine Mindestgrünflächenziffer von 40%. In anderen Zonen schreibt die KBV keine Mindestgrünfläche vor.

Was wird nach Praxis des BJD zur Grünfläche hinzugerechnet?

- Sämtliche Flächen, die nicht versiegelt sind (a) wie humusierte Flächen, Mergelflächen und -wege, Kiesflächen und -wege, Holzroste auf nicht versiegelten Flächen und Wege mit nicht verlegten Gartenplatten. Diese Flächen dürfen nicht überdacht sein.
- Schwimmbad (b)
- Baumäquivalent (c): Falls das kommunale Zonenreglement ein solches vorsieht (für einen vorhandenen Baum wird eine gewisse Anzahl Quadratmeter Grünfläche gutgeschrieben).
- Autoabstellplätze (PP) und deren Zufahrt sind nie Teil der Grünfläche, unabhängig davon, ob sie versickerungsfähig gestaltet sind oder nicht.

## 9. Parkierung, § 42 KBVneu



Die Baubehörde legt die für die jeweilige Nutzung erforderlichen oder zulässigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge fest gemäss den **Richtwerten** in Anhang III zu § 42 KBVneu (entspricht KBValt).

Diese sehen z.B. für Wohnen einen Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> oder pro Wohnung für die Bewohner und 0.1 Parkplatz für die Besucher vor und sind als Mindestwerte zu verstehen.

Die Baute und die zugehörigen Abstellplätze müssen **nicht zwingend auf der gleichen Parzelle** liegen. Die Abstellplätze dürfen auch andernorts in geeigneter Lage, d.h. in vernünftiger Fussdistanz, erstellt werden (mit der entsprechenden Dienstbarkeit).

Falls die benötigten Parkfelder nicht in geeigneter Lage errichtet werden können, so sieht die KBV vor, dass sich der Grundeigentümer in der Gemeinde entweder an einem Gemeinschaftsunternehmen zur Schaffung von Parkraum zu beteiligen oder eine Ersatzabgabe zu entrichten hat. Eine solche Abgabe muss gemäss Grundeigentümerbeitragsverordnung vom 3. Juli 1978 (GBV; BGS 711.41) im Gebührenreglement der Gemeinde verankert sein.

Die Richtwerte geben keine Obergrenze an. Solange allfällig vorhandene einschlägige Zonenvorschriften (insbesondere die Grünflächenziffer bei der oberirdischen Parkierung) eingehalten sind, ist es grundsätzlich dem Bauherrn überlassen, ob er mehr als die erforderlichen Abstellplätze errichten will.

Eine grössere Parkplatzzahl als das vorgegebene Minimum ist in der Regel umweltrechtlich nicht relevant. (Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird z.B. erst bei einer PP-Zahl von 500 und mehr durchgeführt.)

---

## Die neuen Baubegriffe

*Ralph Kaiser, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement*



# Die neuen Begriffe

## der revidierten KBV

\_Ralph Kaiser

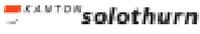
16./20./21.11.2017 Baukonferenzen 2017 1



Eine Einführung in die revidierte  
Kantonale Bauverordnung (KBV).

Die wichtigsten Begriffe der KBV  
(heute und morgen).

16./20./21.11.2017 Baukonferenzen 2017 2



1

*Gewachsenes Terrain*  
(in KBV nicht definiert)  
➔  
***Massgebendes Terrain***  
**(§ 16<sup>bis</sup> KBV)**

16./20./21.11.2017 Baukonferenzen 2017 7



1\_1

Definition: «natürlich gewachsener Geländeverlauf» im Zeitpunkt des Baugesuchs.

BJD: Das massgebende Terrain ist der älteste Terrainverlauf der noch mit vernünftigem Aufwand nachgewiesen werden kann (wie bisher).

16./20./21.11.2017 Baukonferenzen 2017 8

1\_2

**Neufestlegung** des massgebenden  
Terrains im (1) Planungs- oder  
(2) Baubewilligungsverfahren  
(siehe § 16<sup>bis</sup> Abs. 2 KBV):

➔ nur sehr zurückhaltend!

2

*Geschosszahl*  
(§ 16 KBV)



***Geschosszahl***  
**(§ 16 KBV)**

2\_1

Unverändert

Innerhalb Bauzone: Zonenreglement

OeBA-Zone: 3 Vollgeschosse

Ausserhalb Bauzone: 2 Vollgeschosse

## 2.1

*Vollgeschoss*  
(in KBV nicht definiert)



***Vollgeschoss***  
**(§ 16<sup>ter</sup> KBV)**

## 2.1\_1

**Vollgeschosse** sind Geschosse, die keine

1. Untergeschosse,
  2. Dachgeschosse oder
  3. Attikageschosse
- sind.

Die maximale zulässige Anzahl an (Voll-)Geschossen ergibt sich aus den Zonenvorschriften. Z.B. W2 = **zwei (2)** zulässige Vollgeschosse.

## 2.2

*Untergeschosse*  
(§ 17 KBV)

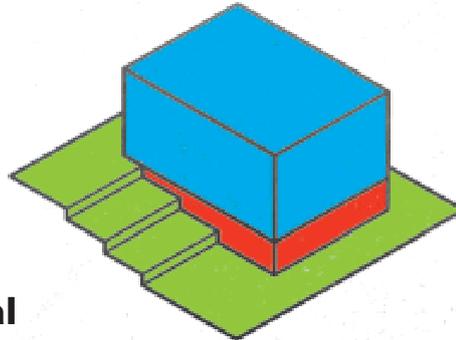


***Untergeschosse***  
**(§ 17 KBV)**

## 2.2\_1

Das UG ragt  
höchstens  
**teilweise** aus  
dem Boden.

§ 17 KBV: **im  
Mittel maximal  
1.20 m.**



Schema (das massgebende Terrain weist naturgemäss keine «Stufen» auf).

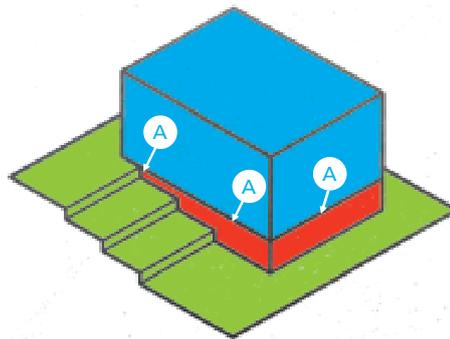
16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

15

## 2.2\_2

Oberer  
Referenzpunkt:  
«**Oberkante  
des fertigen  
Bodens**» (inkl.  
Bodenbelag)



Schema (das massgebende Terrain weist naturgemäss keine «Stufen» auf).

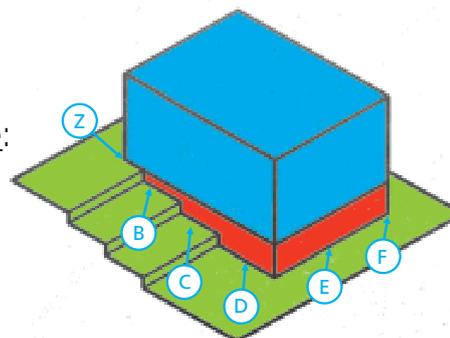
16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

16

## 2.2\_3

Untere  
Referenzpunkte:  
**Fassadenlinie**  
(= Schnittlinie  
Fassadenflucht  
mit  
massgebendem  
Terrain)



Schema (das massgebende Terrain weist naturgemäss keine «Stufen» auf).

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

17

## 2.2\_4

### Durchschnittsmass («im Mittel»):

Die KBV äussert sich nicht zur konkreten Berechnungsweise.

BJD: Vereinfachungen sind zulässig (v.a. bei einem stetigen Verlauf der Fassadenlinie).

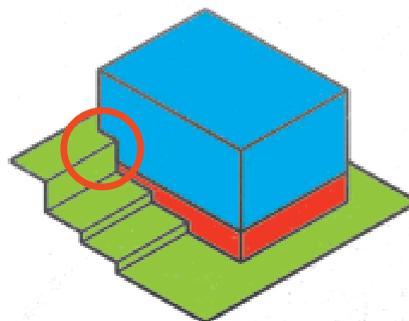
## 2.2\_5

Merke: Bei der Bestimmung des Mittels gibt es keine «Gutschriften». Mit anderen Worten: Die Differenz zwischen oberem und unterem Referenzpunkt kann höchstens Null (0), aber nie negativ sein (z.B. dort, wo das UG unter dem massgebenden Terrain liegt).

## 2.2\_6

Keine  
«Überkompensation»  
möglich!

Merke: An Hanglage kann also das UG talseits maximal 2.4 m über die Fassadenlinie (= Schnittlinie Fassade mit massgebendem Terrain) hinausragen (bei stetiger Hangneigung).



Schema (das massgebende Terrain weist naturgemäss keine «Stufen» auf).

## 2.3

*Dachausbau*  
 (§ 17<sup>bis</sup> KBV)  
 ➔  
***Dachgeschosse***  
**(§ 17<sup>bis</sup> KBV)**

## 2.3\_1

Dachgeschoss = **Kniestock** ≤ 1.20 m.

Unterer Referenzpunkt: rohe Tragkonstruktion (Balkenlage oder Betondecke)

Oberer Referenzpunkt: Schnittlinie Fassadenflucht (fertige Fassade) und Oberkante der «Dachkonstruktion» (typischerweise die Sparrenlage, also ohne Ziegel etc.).

➔ Figur 4 in Anhang I zur KBV

## 2.4

*Attika*  
 (§ 17<sup>bis</sup> KBV)  
 ➔  
***Attikageschosse***  
**(§ 17<sup>ter</sup> KBV)**

### 2.4\_1

Das Attikageschoss muss um das gemäss § 17<sup>ter</sup> KBV erforderliche Mass von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen:

- 1 x längs 4 m
- 2 x längs 2 m
- 3 x 2 m

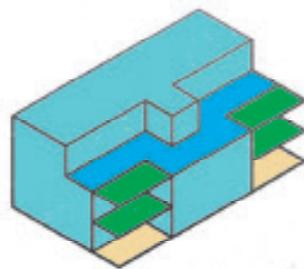
### 2.4\_2

Was bedeutet dies bei (verglasten) Balkonen?

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

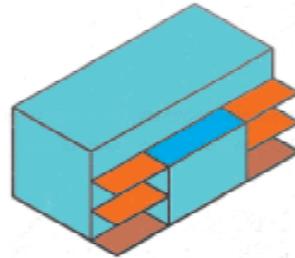
### 2.4\_3

Balkone <= 1.20 m (grün) müssen bei der Bestimmung der Fassadenlinie nicht berücksichtigt werden, womit solche Balkone auch bei der Bestimmung des Rücksprungs gemäss § 17<sup>ter</sup> KBV nicht berücksichtigt werden dürfen.



## 2.4\_4

Balkone > 1.20 m (orange) müssen bei der Bestimmung der Fassadenlinie berücksichtigt werden, womit solche Balkone bei der Bestimmung des Rücksprungs gemäss § 17<sup>ter</sup> KBV ebenfalls berücksichtigt werden dürfen.



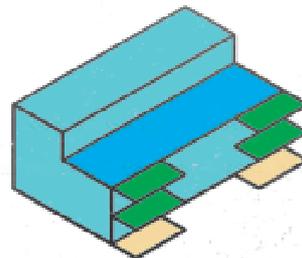
16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

27

## 2.4\_5

Vorgelagerte Balkone <= 1.20 m (grün) müssen weder bei der Bestimmung der Fassadenflucht noch dürfen diese bei der Bestimmung des Rücksprungs beim Attikageschoss berücksichtigt werden.



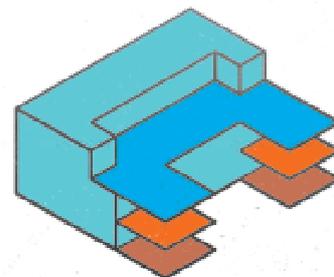
16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

28

## 2.4\_6

Vorgelagerte Balkone > 1.20 m (orange) müssen bei der Bestimmung der Fassadenflucht und dürfen auch bei der Bestimmung des Rücksprungs beim Attikageschoss berücksichtigt werden.



16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

29



3

*Gebäudehöhe*  
(§ 18 KBV)  
➔  
**Fassadenhöhe**  
(§ 18 KBV)

16./20./21.11.2017 Baukonferenzen 2017 30



3\_1

Untere Referenzpunkte: Fassadenlinie (massgebendes Terrain).  
Abgrabungen werden bei der Bestimmung der Fassadenhöhe nie berücksichtigt!

Oberer Referenzpunkt: Schnittlinie Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (= höchster Punkt der Tragkonstruktion, exkl. Isolation, exkl. Dachhaut).

16./20./21.11.2017 Baukonferenzen 2017 31



3\_2

Merke: **Kein Mehrhöhenzuschlag** mehr bei Steildächern mit einer Neigung > 45 Grad.

**Die Gemeinden können (und sollen) die maximale Dachneigung oder die Gesamthöhe in den Zonenvorschriften beschränken.**

16./20./21.11.2017 Baukonferenzen 2017 32

## 3.1

*kleinere Terrainvertiefungen*  
(§ 18 Abs. 4 KBV)



**kleinere Terrainvertiefungen**  
**(§ 63<sup>bis</sup> Abs. 2 und 3 KBV)**

## 3.1\_1

Merke: Die Fassadenhöhe wird immer (auch bei einem tiefer gelegten Terrain) ab dem massgebenden Terrain gemessen. Tieferlegungen werden daher bei der Fassadenhöhe nicht berücksichtigt.

Damit Untergeschosse nicht zu stark in Erscheinung treten, wurden die zulässigen Terrainveränderungen unter dem Titel «Gestaltung» in § 63<sup>bis</sup> KBV beschränkt:

- Beschränkung auf das absolute Minimum (Abs. 1)
- Einzelne Hauseingänge, Garageneinfahrten, Licht- und Lüftungsschächte (Abs. 2)
- Max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens 6 m (Abs. 3)

## 3.2

Maximale Firsthöhe  
(§ 18 Abs. 5 KBV)



**Gesamthöhe**  
**(§ 18<sup>bis</sup> KBV)**

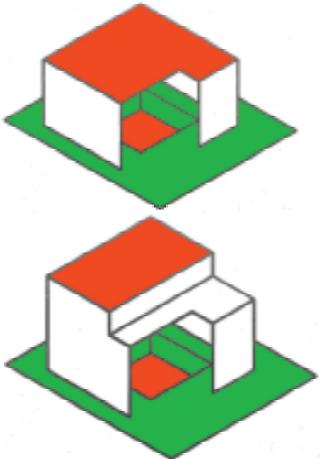


### 3.2\_1

Oberer Referenzpunkt:  
höchster Punkt der Dachkonstruktion.

Unterer Referenzpunkt:  
tiefster Punkt des lotrecht darunterliegenden massgebenden Terrains.

Merke: Bilden die höchsten Punkte der Dachkonstruktion eine Linie (First) oder eine Fläche (Flachdach) so entspricht die Gesamthöhe der grössten lotrechten Distanz zum massgebenden Terrain.



16./20./21.11.2017 Baukonferenzen 2017 36



## 4

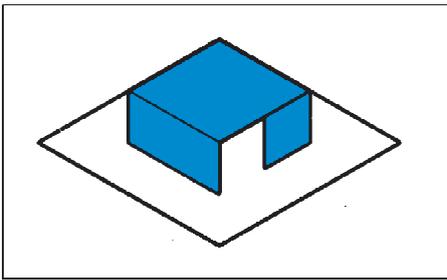
«Gebäude(höhe)»  
(§ 18 Abs. 1 KBV)  
➔  
**Gebäude**  
(§ 21<sup>bis</sup> Abs. 1 KBV)

16./20./21.11.2017 Baukonferenzen 2017 37



### 4\_1

#### Festes Dach und Wände (Abschlüsse)



16./20./21.11.2017 Baukonferenzen 2017 38

## 4.1

---

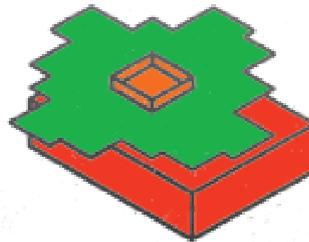


**Unterirdische Bauten (UIB)**  
**(§ 21<sup>bis</sup> Abs. 2 KBV)**

## 4.1\_1

Unterirdische  
 Bauten (UIB) treten  
 mit Ausnahme der  
 Erschliessung  
 (orange) nicht in  
Erscheinung.

Sie liegen unter  
 dem massgebenden  
 oder tiefer gelegten  
Terrain.



## 4.2

---

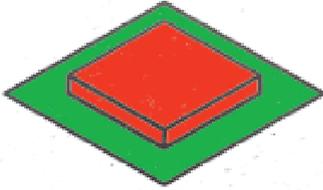


**Unterniveaubauten (UNB)**  
**(§ 21<sup>bis</sup> Abs. 3 KBV)**



### 4.2\_1

Unterniveaubauten (UNB) dürfen bis maximal 0.5 m über dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen.



16./20./21.11.2017Baukonferenzen 201742



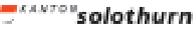
### 4.3

---

➔

**Gebäudeteile  
(§ 21<sup>ter</sup> KBV)**

16./20./21.11.2017Baukonferenzen 201743



### 4.3\_1

- Fassadenflucht (§ 21ter Abs. 1 KBV)
- Fassadenlinie (§ 21ter Abs. 2 KBV)
- projizierte Fassadenlinie (§ 21ter Abs. 3 KBV)
- vorspringende Gebäudeteile (§ 21<sup>ter</sup> Abs. 4 KBV)

16./20./21.11.2017Baukonferenzen 201744

### 4.3\_2

Hinweis: Vorspringend ist ein Bauteil nur, wenn es maximal 1.20 m über die Fassadenflucht hinausragt.

Ragt ein Bauteil mehr als 1.20 m über die Fassadenflucht hinaus, wird es Teil des Gebäudes.

➔ mehr in Ziff. 6, Grenzabstände

### 4.3\_3

Hinweis: Die KBV regelt (unbedeutende) «rückspringende Gebäudeteile»\* nicht!

Somit sind sämtliche «rückspringenden Gebäudeteile» bei der Bestimmung der Fassadenlinie zu berücksichtigen.

\* «rückspringende Bauteile» sind eigentlich «Luft».

## 5

*Überbauungs-, Grünflächen- und  
Ausnutzungsziffer  
(§§ 34 ff. KBV)*



**Nutzungsziffern  
(§§ 34 ff. KBV)**

## 5\_1

Das revidierte Recht definiert zwei  
 «**Flächenanteilsziffern**» (**Überbauungs-  
 und Grünflächenziffer**) und zwei  
 «**Dichteziffern**» (**Geschossflächen- und  
 Baumassenziffer**).



ÜberbauungZ

16./20./21.11.2017



GrünflächenZ



GeschossflächenZ

Baukonferenzen 2017



BauMassenZ

48

## 5.1

*Ausnutzungsziffer*  
 (§ 37 KBV)



**gibt es nicht mehr!**

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

49

## 5.2

*Überbauungsziffer*  
 (§ 35 KBV)



**Überbauungsziffer (ÜZ)**  
**(§ 35 KBV)**

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

50

## 5.2\_1

**ÜZ = aGbF / aGSF**Hinweise:

- Die ÜZ sagt nichts über die Nutzungsdichte oder das architektonische Erscheinungsbild aus.
- Es wird empfohlen, die ÜZ mit einem Höhenmass zu kombinieren.

## 5.3

*Grünflächenziffer*  
(§ 36 KBV)



**Grünflächenziffer (GZ)**  
**(§ 36 KBV)**

## 5.3\_1

**GZ = aGrF / aGSF**Hinweise:

- Die GZ hat v.a. eine (siedlungs-)gestalterische Wirkung.
- GrF dürfen nicht oberirdisch, wohl aber unterirdisch überbaut werden, solange die Überdeckung bepflanzbar ist.

## 5.4

---



**Geschossflächenziffer (GFZ)**  
**(§ 37<sup>bis</sup> KBV)**

## 5.4\_1

**GFZ = sGF / aGSF**

Hinweise:

- Alle Geschossflächen (UG, VG, DG, Attika) sind anrechenbar.  
Ausnahme: lichte Höhe < 1.20 m (§ 37<sup>bis</sup> Abs. 3 KBV i.V.m. Figur 16 in Anhang 1 KBV)
- Für die Umrechnung der AZ in die GFZ besteht keine einfache, überall gültige Umrechnungsmethode ➔ raumplanerische Überlegungen zur gewünschten (baulichen) Dichte!

## 5.5

---



**Baumassenziffer (BMZ)**  
**(§ 37<sup>ter</sup> KBV)**

## 5.5\_1

$$\mathbf{BMZ = BVm / aGSF}$$

Hinweise:

- Ausdruck für die tatsächliche Dichte an oberirdischem Gebäudevolumen
- nicht angerechnet werden offene Gebäudeteile (> 50 % offen)

## 6

*Grenzabstände*  
(§ 22 KBV)



***Grenzabstände***  
**(§ 22 KBV)**

## 6.1

*Ausragende Gebäudeteile*  
(§ 22 Abs. 1 KBV)



***Vorspringende Gebäudeteile***  
**(§§ 22 Abs. 3 i.V.m. 21<sup>ter</sup> Abs. 4 KBV)**

### 6.1\_1

Alt: auskragende Gebäudeteile

Neu: vorspringende Gebäudeteile

(Unbedeutende) vorspringende ( $\leq 1.20$  m) Gebäudeteile werden bei der (projizierten) Fassadenlinie nicht berücksichtigt und sind daher auch für die Bestimmung des Grenzabstands unbeachtlich.

### 6.1\_2

Beispiele:

- Erker (auch mehrstöckige)
- Vordächer (z.B. über dem Eingang)
- Balkone
- Aussentreppen

**Vorspringende Bauteile dürfen auf dem «Boden» stehen.**

### 6.1\_3

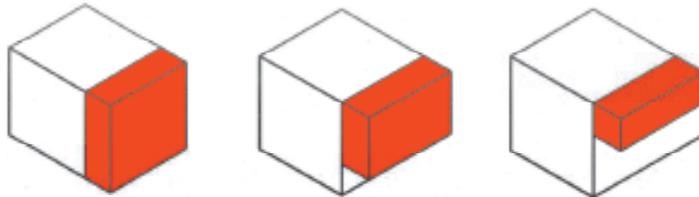
Achtung:

Die KBV begrenzt die Tiefe (maximal 1.20 m), nicht aber die Breite von vorspringenden Bauteilen.

Es existiert aber eine «Missbrauchsschranke».

## 6.1\_4

### «Missbrauchsschranke»:



➔ Klar unzulässig sind Bauteile, welche nicht Vordächer, Balkone oder Erker sind und sich über die gesamte Länge einer Fassade erstrecken!

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

63

## 6.2

---



### **Attikageschoss (§ 22 KBV)**

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

64

## 6.2\_1

### **Attikageschosse werden beim Grenzabstand berücksichtigt!**

Merke: Bei einer Baute mit Attikageschoss wird das Attikageschoss im nicht-zurückspringenden Teil bei der Bestimmung des Grenzabstands als Vollgeschoss berücksichtigt.

Hinweis: Bei einem Rücksprung um 4 m entlang der Längsfassade, gilt die Seitenfassade als höhenmässig gestaffelt, womit - im Bereich des Attikageschosses - der entsprechend grössere Grenzabstand gilt.

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

65

7

*Gebäudeabstand*  
(§ 28 KBV)



**Gebäudeabstand**  
**(§ 28 KBV)**

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

66

7.1

---



**Kein Gebäudeabstand zwischen**  
**Haupt- und Nebenbaute**  
**(§ 28 Abs. 1<sup>bis</sup> KBV)**

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

67

7.1\_1

Den Begriff der «**Nebenbaute**»  
verwendet das solothurnische Baurecht  
nur in § 28 Abs. 1<sup>bis</sup> KBV.

Die IVHB definiert den Begriff nicht.

**Eine Nebenbaute ist der Hauptbaute -**  
**von der Erscheinung her -**  
**untergeordnet und umfasst eine**  
**selbstständige (Neben-)Nutzung.**

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

68

## 7.1\_2

### Beispiele für Nebenbauten:

- Garagen
- Geräteschuppen
- Garten- und Gewächshäuser
- Gartenpavillons
- etc.

## 7.1\_3

Die bauliche «Verbindung» von Wohngebäude und freistehender Garage mit einem Glasdach (oder dergleichen) erübrigt sich somit.

## 8

*Boni* («sinngemäss»)  
(§§ 34 Abs. 3 und Anhang III  
sowie 39 KBV)



***Boni***  
**(§ 39 KBV)**

## 8.1

*Erdgeschosshallen / Balkone*  
(§ 34 Abs. 3 und Anhang III)



***Erdgeschosshallen / Balkone***  
**(§ 39 Abs. 4 KBV)**

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

72

## 8.1\_1



Verglaste (unbeheizte) Balkone sind nicht an die Geschossflächenziffer (sinngemäss an die aBGF bei der AZ) anrechenbar.

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

73

## 8.1\_2



Das Beispiel zeigt im EG (geschlossene) Erdgeschosshallen, welche angerechnet werden müssen (unter altem und neuem Recht).

Hinweis: Es ist vorgesehen, in einer zukünftigen Revision der KBV solche Erdgeschosshallen mit den darüber liegenden Balkonen gleichzusetzen.

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

74

9

*Geltungsdauer der Baubewilligung*  
(§ 10 KBV)



***Geltungsdauer der Baubewilligung***  
**(§ 10 KBV)**

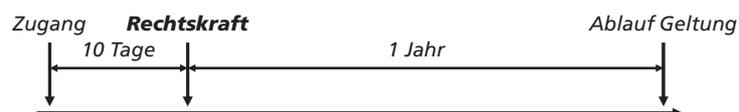
16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

75

9\_1

Die Geltungsdauer beginnt heute generell  
«**ab Rechtskraft der Baubewilligung**»  
(früher «seit der schriftlichen  
Zustellung»).



16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

76

10

«**Übergangsrecht**» nach Planaufgabe  
(§ 15 Abs. 2 PBG)



**«Übergangsrecht» nach Planaufgabe**  
**(§ 15 Abs. 2 PBG)**

16./20./21.11.2017

Baukonferenzen 2017

77

## 10\_1

«Ab Planaufgabe dürfen Baubewilligungen nur noch erteilt werden für Bauvorhaben, welche auch dem neuen Plan entsprechen» (§ 15 Abs. 2 PBG).

- ➔ Gesuch der Gemeinde an das Amt für Raumplanung (ARP) um vorzeitige Plananwendung im konkreten Fall.

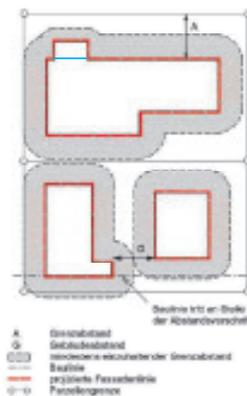
Grundsätzlich bei Gestaltungsplänen möglich, wenn die zur Anwendung kommenden Bestimmungen im Genehmigungsverfahren vor dem Regierungsrat nicht strittig sind.

Das ARP wird das Gesuch um vorzeitige Plananwendung im konkreten Fall in Briefform beantworten.

## 11

Korrigenda:

In Figur 12 fehlt eine Gebäudekante (nachstehend blau ergänzt).



Figur 12 Abstände und Abstandsbereiche

Die Mitteilungsblätter des Bau- und Justizdepartements finden sie unter **[www.bjd.so.ch](http://www.bjd.so.ch)**.

Ralph Kaiser, Rechtsanwalt, E.M.B.L.-HSG, Dipl. Architekt ETH,  
mit bestem Dank für die freundliche Unterstützung an  
Markus Thommen, Bauverwaltung Egerkingen, Bereichsleiter Bau.

## **Siedlungsentwicklung nach innen / Digitale Nutzungspläne**

*Stephan Schader, Corinne Stauffiger, Amt für Raumplanung*

### **1. „Kurskorrektur“ in der Raumplanung**

Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes wurde als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative vom Volk am 3. März 2013 mit 62,9% Ja-Stimmen deutlich angenommen. Im Kanton Solothurn lag die Zustimmung bei 69,5%. Sämtliche Bezirke haben die Vorlage deutlich angenommen; nur eine einzige Solothurner Gemeinde hat die Vorlage abgelehnt.

Das Hauptanliegen der Revision ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Dies findet bereits im Zweckartikel (Art. 1 RPG) seinen Niederschlag. Neben den weiterhin gültigen Grundsätzen, wie der „haushälterischen Nutzung des Bodens“ und der „Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet“ enthält Art. 1 neu Bestimmungen, wonach die Siedlungsentwicklung - unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität - nach innen zu lenken sei. Art. 1 RPG enthält neu auch die Forderung, kompakte Siedlungen zu schaffen. Gefordert sind alle Planungsebenen vom Bund über den Kanton bis zu den Gemeinden.

Der Kantonsrat veranlasste 2009 die Überprüfung des kantonalen Richtplans 2000. In der Folge erarbeitete das Bau- und Justizdepartement das Raumkonzept Kanton Solothurn (RK-SO 2010) als Grundlage für die Richtplananpassung. Der aus der RPG-Revision 2013 entstandene Anpassungsbedarf wurde im laufenden Prozess berücksichtigt.

Die künftige Raumentwicklung im Kanton Solothurn orientiert sich an sechs Grundsätzen (GS), von denen einige das Thema der Innenentwicklung beinhalten:

- GS1: Ausdehnung des Siedlungsgebietes vermeiden;
- GS2: Zentren und Agglomerationen stärken.

Aus den sechs Grundsätzen wurden zehn raumordnungspolitische Handlungsstrategien (HS) abgeleitet. Die ersten beiden Handlungsstrategien nehmen die angepasste Stossrichtung des revidierten RPG direkt auf:

- HS1: Siedlungsentwicklung nach innen lenken;
- HS2: Siedlungsqualität erhöhen.

Zur Umsetzung der Grundsätze und Handlungsstrategien wurden angesichts der Vielfalt der räumlichen Strukturen im Kanton Solothurn Handlungsräume gebildet. Es werden die folgenden drei Handlungsräume unterschieden (die Handlungsräume sind auf der Richtplankarte dargestellt):

- Urbaner Raum;
- Agglomerationsgeprägter Raum;
- Ländlicher Raum.

Die Integration dieser Grundsätze im Richtplan verpflichtet die Gemeinden, diese in der kommunalen Nutzungsplanung, insbesondere in der Ortsplanungsrevision, zu verankern. Die Zuteilung zum jeweiligen Handlungsraum ist dabei zu berücksichtigen.

### **Neue Herausforderungen**

Die Erreichung der Ziele gemäss Art. 1 RPG mittels Siedlungsentwicklung nach innen stellt die Solothurnischen Gemeinden vor Herausforderungen: Was bedeutet es, kompakte Siedlungsstrukturen zu schaffen? Ist es in jedem Fall richtig, eine innere Entwicklung anzustreben? Welche Funktion kommt bestehenden Freiräumen im Siedlungsgebiet zu?

Um solche Fragen zu beantworten, sind die verschiedenen Dimensionen der Siedlungsentwicklung nach innen zu beleuchten. Zum einen stellt sich die Frage, welche Reserven und Potentiale vorhanden sind und wie diese genutzt werden können. Andererseits müssen sich die Gemeinden in der Ortsplanung mit der Wirkung von Verdichtungsmassnahmen innerhalb des Siedlungsgefüges auseinandersetzen.

Siedlungsentwicklung nach innen hat zum Ziel, kompakte Siedlungen zu schaffen, um die Ausbreitung des Siedlungsgebietes einzudämmen. Die Ausscheidung neuer Bauzonen ist zu vermeiden, solange die Reserven und Potentiale im bestehenden Baugebiet nicht ausgeschöpft sind. Neben offensichtlichen Reserven wie Baulücken und unbebauten, erschlossenen Gebieten, bestehen vielerorts Nutzungsreserven in bereits überbauten Gebieten, da die tatsächliche Ausnutzung nicht dem theoretisch Möglichen entspricht.

Neben Reserven, die auf der Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung bestehen, können Potentiale neu geschaffen werden. Konkret geht es um eine höhere Nutzungsdichte - also darum, mehr Personen innerhalb der bestehenden Struktur unterzubringen. Eine solche Massnahme soll zu einer effizienteren Organisation der Siedlungsstruktur und Kompaktheit führen.

Oberstes Ziel sollte eine hohe Wohn- und Lebensqualität sein. Die Nachfrage nach öffentlichen Frei- und Grünflächen steigt mit zunehmender Bevölkerungszahl. Viele gewachsene Strukturen sind für die Bevölkerung identitätsstiftend und daher nur schwer ersetzbar. Es liegt auf der Hand, dass Siedlungsentwicklung nach innen nicht die Überbauung jeder freien Fläche bedeuten kann. Hinzu kommt, dass eine hohe bauliche Dichte nur theoretisch mit einer höheren Personendichte einhergeht. Deshalb ist Qualität auch unabhängig von baulicher Dichte.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Siedlungsentwicklung nach innen ist der Umgang mit bestehenden Baudenkmalern, welche die Geschichte eines Ortes erkennbar machen und erhalten. Auch hier geht es um den Erhalt identitätsstiftender Strukturen.

Siedlungsentwicklung nach innen ist eine Strategie, für deren Umsetzung es kein Patentrezept gibt. Wichtig ist, dass der Prozess auf guten Grundlagen sowie Informationen basiert. Der Kanton steht in der Pflicht, die Gemeinden in diesem Prozess zu beraten und zu begleiten.

Ist eine Siedlungsentwicklung, die ausschliesslich nach innen gerichtet ist, überhaupt möglich angesichts einer Bevölkerungsprognose für den Kanton Solothurn, die bis ins Jahr 2035 einen Zuwachs von 39'000 Personen erwartet? Oder anders gefragt: Bringen wir diese 39'000 Personen und die zusätzlichen Arbeitsplätze in den rechtsgültigen Bauzonen unter?

Von der Gesamtfläche der Bauzonen im Kanton sind 88% (7'542 ha) bebaut und 12% unbebaut (1'008 ha). Das Siedlungsgebiet (Bau- und Reservezone) von 9'027 ha deckt den Bedarf für die bauliche Entwicklung der nächsten 20 bis 25 Jahre. Die Reserven reichen also weit. Das Problem ist allenfalls die richtige Anordnung und die Verfügbarkeit der Flächen.

## **2. Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen (SEIn)**

Die Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen“ richtet sich vorab an die Gemeinden des Kantons Solothurn. Sie unterstützt die Gemeindebehörden während dem Planungsprozess bei der Auseinandersetzung mit der Thematik. Neben Fragestellungen zu Prozessen bietet die Arbeitshilfe SEIn eine Hilfestellung bei der inhaltlichen Bearbeitung der Siedlungsentwicklung nach innen. Letztlich soll die Arbeitshilfe SEIn die Übereinstimmung der Ortsplanungen für den Bereich der Siedlungsentwicklung mit dem kantonalen Richtplan sicherstellen.

Die Arbeitshilfe kann grob in zwei Teile gegliedert werden. Zum einen wird die Eingliederung der **Siedlungsentwicklung nach Innen im Planungsprozess** erläutert, zum anderen werden **konkrete Arbeitsschritte zur Bearbeitung** aufgezeigt.

### ***Eingliederung in den Planungsprozess***

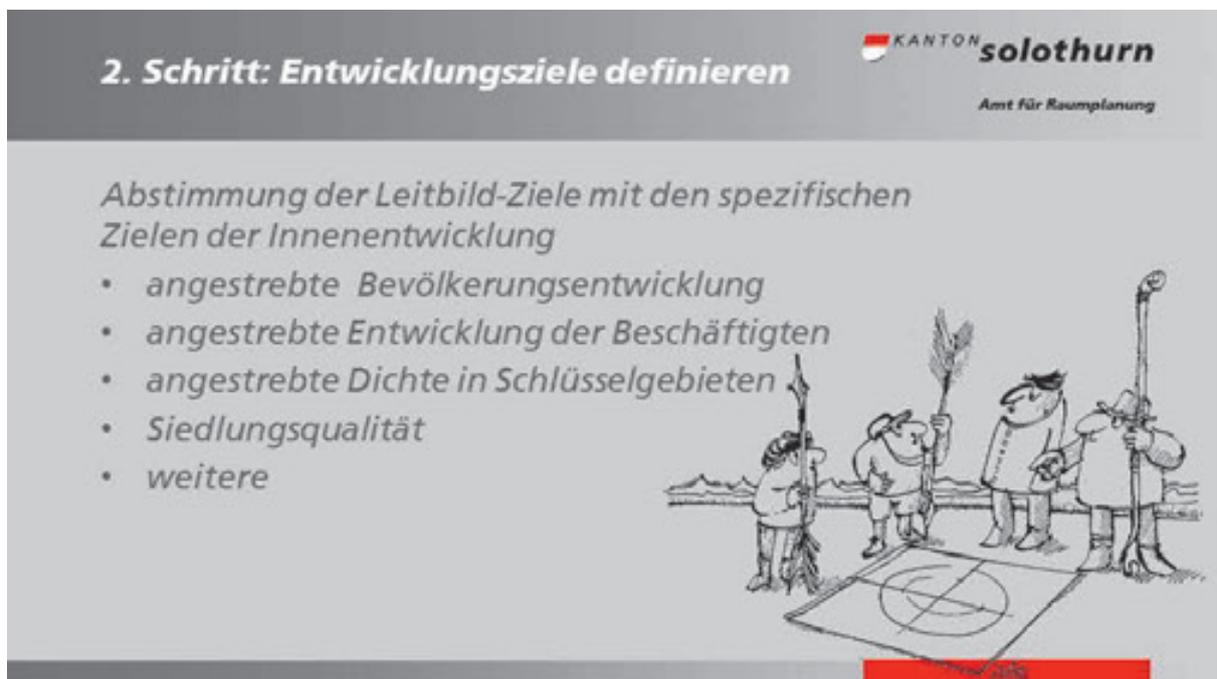
Der Kanton erwartet, dass sich Gemeinden angemessen mit der Thematik der Siedlungsentwicklung nach Innen auseinandersetzen. Durch die Vorgabe entsprechender Grundsätze und Handlungsstrategien im kantonalen Richtplan ist diese Auseinandersetzung ein „Muss“. Die Bearbeitung des Themas ist keine einmalige Sache, sondern Teil jeder Planung. SEIn ist sowohl Bestandteil jeder Ortsplanungsrevision als auch gebietsbezogener Planungen. Die dafür notwendigen Anknüpfungspunkte sowie Instrumente zur Sicherung der Qualitäten sind schematisch und anhand von Beispielen aufgeführt. Dieser Teil der Arbeitshilfe befähigt die Planungsverantwortlichen, die Thematik in den Planungsprozess einzugliedern.

### ***Arbeitsschritte SEIn***

SEIn ist eine Strategie, welche die räumlichen Ausprägungen des Siedlungsgefüges beeinflusst und verändert. Eine zentrale Erkenntnis ist, dass Qualitäten nicht flächig geschaffen werden können. Dies hängt mit der räumlichen Verteilung der Potentiale zusammen und erklärt, weshalb es das Ziel der folgenden fünf Arbeitsschritte ist, **Schlüsselgebiete** zu identifizieren und diese durch aktive Steuerung zu entwickeln.



Als Initialschritt steht bei der Analyse die Suche nach Potentialen im Zentrum. Mittels **quantitativer Analyse**, unter anderem auf Grundlagen kantonaler Daten, sollen Innenentwicklungspotentiale identifiziert werden. Diese Daten, ergänzt durch die Erkenntnisse der **qualitativen Analyse**, werden in der **Eignungsprüfung** beurteilt. Als Zwischenresultat kann das Ergebnis mittels **Potentialkarte** graphisch dargestellt werden.



Die Potentialkarte wird mit den Entwicklungszielen resp. dem räumlichen Leitbild abgeglichen. Für die verschiedenen Gebiete werden Ziele formuliert.

**3. Schritt: Strategie entwickeln**

KANTON **solothurn**  
Amt für Raumplanung

*Mögliche Strategieansätze:*

- *Erhalten*
- *Erneuern*
- *Weiterentwickeln*
- *Umstrukturieren*
- *Neuentwickeln*




Abhängig der Ziele, welche sich aus der Kombination der räumlichen und der nutzungs-technischen Situation ergeben, sind verschiedene Strategieansätze zweckmässig. Potentiale werden priorisiert und Schlüsselgebiete identifiziert. Diese finden Eingang ins räumliche Leitbild und sichern so die Berücksichtigung in zukünftigen Planungsprozessen.

**4. Schritt: Umsetzungsinstrumente**

KANTON **solothurn**  
Amt für Raumplanung

*Formelle Planungsinstrumente*

- *Räumliches Leitbild*
- *Bauzonenplan, Gestaltungsplan, Erschliessungsplan*
- *Zonenvorschriften, Sonderbauvorschriften*
- *Baulandumlegung*

*Informelle Planungsinstrumente*

- *Konzepte*
- *Masterplan, Testplanung*
- *Wettbewerb, Studienauftrag*
- *Aktive Bodenpolitik, Grundeigentümergegespräche*

Die Auswahl der Umsetzungsinstrumente, in Abhängigkeit der Entwicklungsstrategie, ist ein zentraler Schritt für die Entwicklung nach innen. Rund 20 verschiedene Ansätze - formelle und informelle Instrumente - werden erläutert, ihre rechtliche Herkunft dargelegt sowie auf Beispiele und weiterführende Literatur verwiesen. In einer Umsetzungs-

agenda werden die für die Schlüsselgebiete festgelegten verschiedenen Planungsprozesse terminiert und bleiben so übersichtlich.

**5. Schritt: Controlling / Monitoring**

KANTON **solothurn**  
Amt für Raumplanung

- *Indikatoren definieren*
- *evt. Objektblätter für Schlüsselgebiete*
- *Zielerreichung periodisch prüfen*
- *Auch qualitative Ziele*
- *Wenn nötig, korrigieren*



Die Umsetzungsagenda muss durch die Gemeinde periodisch überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Das Controlling kann z.B. durch Objektblätter unterstützt werden.

Die Arbeitshilfe ersetzt weder Planungsfachkräfte, noch wird ein bestimmtes Resultat garantiert. Doch bietet sie sich als Hilfestellung und Argumentarium an, um eine sachdienliche Auseinandersetzung mit den Chancen und Risiken der Siedlungsentwicklung nach Innen zu ermöglichen.

### 3. Digitale Nutzungspläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG, BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton.

Die Nutzungszonendaten aller Solothurnischen Gemeinden sollen mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst werden. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Spätestens mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier als auch in digitaler Form einzureichen. Der Kanton verwaltet die Nutzungsplandaten der Gemeinden treuhänderisch und stellt sie in seinem Geoport im Internet der Allgemeinheit zur Verfügung.

In einem ersten Schritt wurden sämtliche rechtskräftigen Nutzungspläne (Zonenpläne, Gesamtpläne, Erschliessungspläne sowie Gestaltungspläne inkl. Sonderbauvorschriften) und die dazugehörigen Genehmigungsbeschlüsse des Regierungsrats in einem Planregister gemeindeweise verfügbar gemacht. Ergänzend sind seit Ende 2017 alle Bau- und Zonenreglemente der Gemeinden einsehbar. Die Dokumente können unter der Adresse [www.so.ch/planregister](http://www.so.ch/planregister) abgerufen werden.

Das Planregister enthält pro Gemeinde ein Inhaltsverzeichnis (als Link dem Gemeindennamen hinterlegt), das es ermöglicht, jeden rechtskräftigen Plan rasch zu finden. Die Dokumente sind in vier Ordnern abgelegt.

<b>Index of /zonenplaene/Zonenplaene_pdf/109-Wisen</b>			
<u>Name</u>	<u>Last modified</u>	<u>Size</u>	<u>Description</u>
 <a href="#">Parent Directory</a>			-
 <a href="#">Entscheide/</a>	2017-07-04 13:35		-
 <a href="#">Plaene/</a>	2017-10-04 13:38		-
 <a href="#">Reglemente/</a>	2017-08-14 09:49		-
 <a href="#">Sonderbauvorschriften/</a>	2016-06-30 07:47		-

Apache/2.4.7 (Ubuntu) Server at geoweb.so.ch Port 443

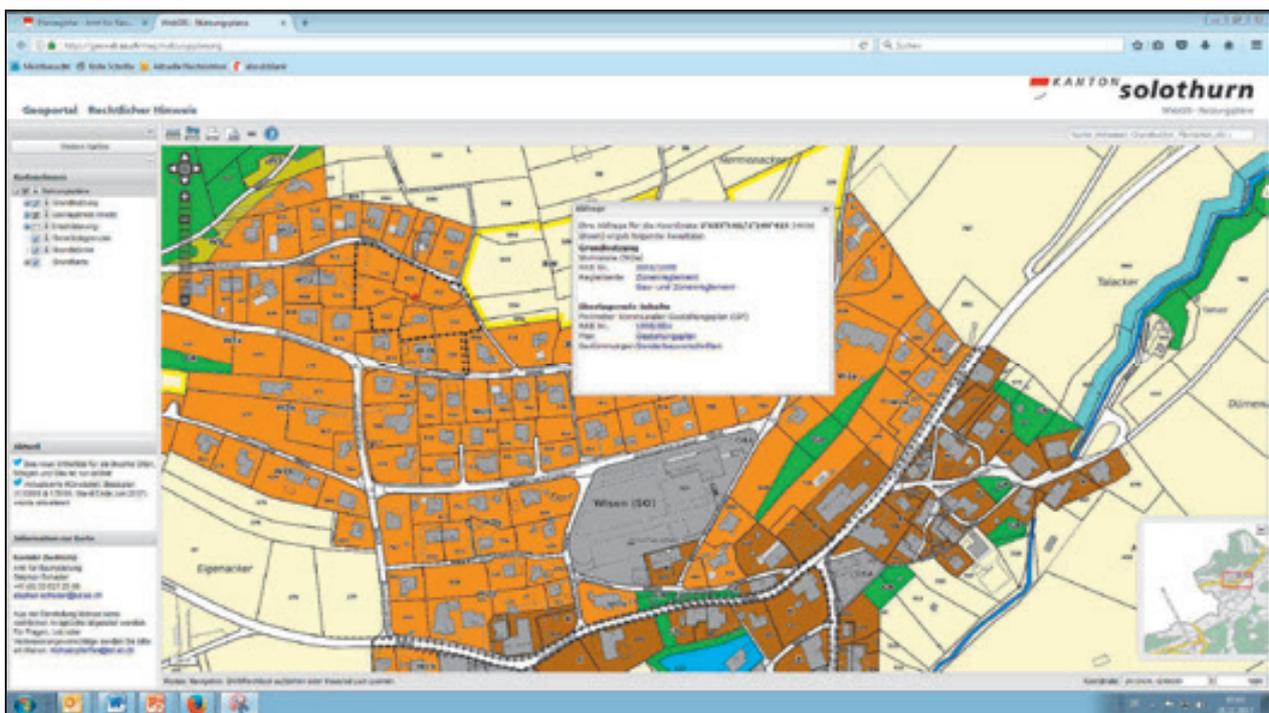
*Abb. xx Verzeichnis der Dokumente für die Gemeinde Wisen*

Das Bau- und Justizdepartement gewährleistet die Erfassung neu genehmigter Pläne und die Archivierung aufgehobener Pläne. Dem Planregister kommt keine Rechtswirkung zu. Fehlerhafte Einträge sind dem Amt für Raumplanung an die folgende E-mail-Adresse zu melden: [arp.digital@bd.so.ch](mailto:arp.digital@bd.so.ch).

Im nächsten Schritt sind die Gemeinden aufgefordert, die Planinhalte der Nutzungspläne zur Ortsplanung digital zu erfassen und mit dem Planregister zu verknüpfen. Damit entsteht die Möglichkeit, Informationen abzufragen und Auswertungen vorzunehmen. Gemäss dem Datenmodell sind die Planinhalte der folgenden Nutzungspläne zu erfassen:

- Bauzonenplan und Gesamtplan (Grundnutzung, überlagerte Nutzungen)
- Erschliessungspläne (Strassenkategorien, Baulinien)
- Lärmempfindlichkeitsstufen nach der Lärmschutzverordnung des Bundes
- Waldfeststellung.

Der Kanton definiert die Standards im einleitend erwähnten Datenmodell. Dieses besteht im Wesentlichen aus einer Beschreibungsdatei und einem Objektkatalog für Zonenarten und Datenebenen. Damit lässt sich jeder Zonenplan individuell erstellen und abbilden. Das von der Gemeinde mit der Datenerfassung beauftragte Fachbüro erstellt ein Datenpaket mit einem Datenformat, welches einen plattformunabhängigen Austausch der Planinhalte ermöglicht. Die Planinhalte sämtlicher Pläne sind in einer einzigen Datei zusammengefasst.



**Abb. xx** Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Wisen mit Links auf hinterlegte Dokumente (Zonenreglement, Gestaltungsplan, RRB's)

Der Kanton finanziert die Datenerfassung der Gemeinden nach dem neuen Datenmodell mit max. 40% (Kostendach Fr. 18'000.-- inkl. MwSt.) pro Gemeinde bis Ende 2019 (RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013). Die Datenerfassung kann sowohl als Teil der Ortsplanungsrevision als auch unabhängig davon erfolgen. Auskünfte erteilt das Amt für Raumplanung. An diese Stelle sind auch die Beitragsgesuche zu richten.

## **Neuerungen in den Bereichen Bodenschutz, Luftreinhaltung und Abfall**

*Martin Würsten, Philipp Staufer, Markus Chastonay, Adrian Stoll, David Wittwer, Thilo Arlt, Amt für Umwelt*

### **1. Wasser und Bodenschutz**

#### **1.1 Gründe und Vorgaben für die Revision des GWBA**

Das Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) vom 4. März 2009 wurde im Sommer 2017 revidiert. Das revidierte Gesetz soll auf den 1. Januar 2018 in Kraft treten. Folgende Gründe führten dazu, das Gesetz zu revidieren:

- Das revidierte Gewässerschutzrecht des Bundes (Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991, GSchG; SR 814.20; Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998, GSchV; SR 814.201) führt zu Anpassungen im kantonalen Umweltrecht.
- Am 26. März 2014 stimmte der Kantonsrat im Rahmen seines Beschlusses über den Massnahmenplan 2014 (KRB Nr. SGB 212/2013) der breiteren Verwendung der Erträge aus der Wasserwirtschaft (Massnahme BJD\_K17) im Grundsatz zu. Ziel dieser Massnahme ist es, die als zweckgebundenes Eigenkapital bilanzierten Erträge aus der Gewässernutzung einem breiteren Verwendungszweck zuzuführen. Damit kann freies Eigenkapital geschont werden. Das freie Eigenkapital ist massgebend für die Auslösung der Defizitbremse.
- Nach wie vor steht der politische Auftrag im Raum, - wo möglich - Spezialfinanzierungen abzuschaffen (Auftrag GPK: Gesetzliche Regelung zur Minimierung der Spezialfinanzierungen, A 182/2014 vom 9. Dezember 2014). Mit vorliegender Teilrevision wird dem Auftrag entsprochen. Bis auf den Deponienachsofgefonds (§ 158 GWBA) sollen alle Spezialfinanzierungen im Umweltbereich abgeschafft werden. Dies bedingt neben Änderungen am GWBA auch die Aufhebung der kantonsrätlichen Verordnung über den Abwasser- und Altlastenfonds vom 8. September 1999 (BGS 712.14).
- In den nächsten Jahren stehen teure Sanierungen von belasteten Standorten an, wie beispielsweise die Schiessanlagen, die Stadtmistdeponien in Solothurn und andere kommunale Siedlungsabfalldeponien. Die vorhandenen Mittel des Altlastenfonds gemäss § 137 ff. GWBA reichen bei weitem nicht aus, um die damit verbundenen Kosten zu decken. Ohne das GWBA zu revidieren, müsste für die bundesrechtlich vorgeschriebenen Sanierungsarbeiten (vgl. Art. 32c Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983, USG; SR 814.01) auf freies Eigenkapital zurückgegriffen werden. Im Rahmen dieser Ausweitung wurde zudem auf Antrag des Verbandes Solothurner Einwohnergemeinden (VSEG) eine Rechtsgrundlage zur Finanzierung der nicht durch den Bund gedeckten Kosten zur Sanierung der Schiessanlagen geschaffen.

Die bundesrechtlichen Bestimmungen im Gewässerschutzrecht sind zum Teil direkt anwendbar. Auf über das Bundesrecht hinausgehende Bestimmungen wurde verzichtet. Damit konnten das kantonale Recht gestrafft werden. So werden neu auf eigene Formulierungen für den Gewässerraum verzichtet. Die Gemeinden können aber weiterhin mit den Instrumenten der Raumplanung grosszügige Uferschutzzonen ausscheiden, die über die Mindestbreite der bundesrechtlich vorgeschriebenen Gewässerräume hinausgehen.

## 1.2 Neue Regelung in der Finanzierung Wasserbau

Das revidierte Gesetz sieht vor, dass unterschieden wird, ob ein Wasserbauprojekt ein reines Hochwasserschutzprojekt ist oder - nebst der Gewährleistung des Hochwasserschutzes - ein Revitalisierungsprojekt. Bei einem reinen Hochwasserschutzprojekt gemäss §45<sup>bis</sup> Absatz 2 GWBA soll der Kanton wie bisher in der Regel 30% der Kosten tragen. Der Bundesbeitrag für solche Projekte beträgt mindestens 35%, die Gemeinden müssen somit einen Kostenanteil von maximal 35% übernehmen. Wenn die Bundesbeiträge und allfällige Beiträge Dritter höher ausfallen als 35%, soll sich der Kostenanteil der Gemeinden entsprechend reduzieren. Sie sollen in jedem Fall aber mindestens 10% der Kosten tragen. Wenn also die Beiträge des Bundes und Dritter höher ausfallen als 60%, wird sich der Beitrag des Kantons reduzieren. Dieser Fall kann beispielsweise eintreten, wenn der Bund zum Schluss kommt, dass mit dem Hochwasserschutzprojekt auch natürliche Funktionen des Gewässers wiederhergestellt werden. Die Kantonsbeiträge werden in diesen Fällen reduziert. Es kann dann eintreten, dass sie nur noch 25% oder noch weniger betragen.

Bei Revitalisierungsprojekten gemäss § 45<sup>bis</sup> Absatz 3 GWBA wird der Kostenanteil der Gemeinden neu auf 10% der Gesamtkosten beschränkt. Nach bisheriger Praxis mussten die Gemeinden 20% der Kosten finanzieren. Sie werden hier also entlastet. Die Bundesbeiträge variieren für solche Projekte zwischen 60% und 80%, so dass die verbleibenden Kosten, die der Kanton trägt, zwischen 10% und 30% betragen.

Die Gemeinden werden mit der vorliegenden Gesetzesrevision somit besser gestellt. Zudem wird am finanziellen Anreiz für die Gemeinden, die Gewässer zu revitalisieren, festgehalten.

## 1.3 Breitere Verwendung der Erträge der Gewässernutzung

Die Erträge aus der Gewässernutzung speisen sich heute aus Wasserzinsen, übrigen Nutzungsgebühren und Schiffssteuern (vgl. §§ 72 ff. und 165 Abs. 1 GWBA). Sie betragen in der Regel rund 12.5 Mio. Franken pro Jahr. Langfristig sind insbesondere die Erträge aus der Nutzung der Wasserkraft wegen der vorgesehenen Anpassung bei den Wasserzinsen in der Bundesgesetzgebung mit gewissen Unsicherheiten behaftet, dürften aber immer noch über 10 Mio. Franken liegen.

Der Einsatz der Mittel war bestimmten Zwecken vorbehalten. Es handelt sich um Massnahmen des Gewässerschutzes, Beiträge gemäss Energiegesetzgebung, Massnahmen zur Bildung und Förderung von regionalen Trägern der Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung, den kantonalen Vollzug des Wasserrechts und insbesondere Massnahmen des Wasserbaus (eigene Wasserbauinvestitionen und Beiträge) sowie des Gewässerunterhalts.

Seit der Einführung von HRM2 im Jahr 2012 werden die Investitionen im Wasserbau nicht mehr sofort zu hundert Prozent abgeschrieben, sondern aktiviert und über eine Zeitdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Dieser Systemwechsel entlastet die laufende Rechnung massgeblich und schont die durch das GWBA zweckbestimmten Eigenmittel. Ohne diese einem breiteren Verwendungszweck zuzuführen, würden sie stetig anwachsen.

In den nächsten Jahren stehen im Kanton Solothurn umfangreiche Sanierungen von belasteten Standorten an. Mit dem bisherigen Altlastenfonds hätte der künftige, höhere Bedarf nicht gedeckt werden können. Dabei geht es vorrangig um die Sanierung von belasteten Standorten, wie beispielsweise kommunale Siedlungsabfalldeponien und Schiessanlagen.

Mit der vorgenommenen Ausweitung des Verwendungszwecks der Erträge aus der Gewässernutzung können neu auch Untersuchungen und Sanierungen von belasteten Standorten und Schiessanlagen finanziert werden. Belastete Standorte (kommunale Kehrichtdeponien, Schiessanlagen etc.) können so zeitnah saniert und finanziert werden.

Die Zusammenführung der drei Fonds (Altlastenfonds, Abwasserfonds und Entsorgungsfonds) mit der «Finanzierung Wasserwirtschaft gemäss GWBA» in ein gemeinsames Konto «Finanzierung Wasserwirtschaft und belastete Standorte» im zweckgebundenen Eigenkapital vereinfacht darüber hinaus die Budgetierung und reduziert den Verwaltungsaufwand.

#### **1.4 Sanierung der Schiessanlagen**

Im Kanton Solothurn gibt es 229 Schiessanlagen. Davon sind 143 noch in Betrieb und 86 stillgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bei nahezu allen Schiessanlagen im Kanton Solothurn der Kugelfang aufgrund der hohen Blei- und Antimonbelastung saniert werden muss. Der Sanierungsbedarf ist unabhängig davon, ob die Schiessanlage noch betrieben wird oder stillgelegt ist. Gesetzliche Grundlagen für die Sanierungen sind das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983, Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) und die Altlasten-Verordnung vom 26. August 1998 (AltIV; SR 814.680). Die Sanierung der Schiessanlagen im Kanton Solothurn wird ca. 70 Mio. Franken kosten.

Im Kanton Solothurn sind die meisten der noch betriebenen Anlagen mit künstlichen Kugelfängen ausgerüstet. Der Kanton hat sich an der Finanzierung des Einbaus von künstlichen Kugelfangsystemen bei Schiessanlagen beteiligt. Mit dem Einbau der künstlichen Kugelfangsysteme bei Schiessanlagen sind die Voraussetzungen für Abgeltungen des Bundes in der Höhe von ca. 20 Mio. Franken gegeben. Den Rest der Kosten für die notwendigen Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung der Schiessanlagen tragen die Verursacher. Sind mehrere Verursacher beteiligt, so tragen sie die Kosten entsprechend ihren Anteilen an der Verursachung.

Den Kostenanteil der Verursacher, die nicht ermittelt werden können oder zahlungsunfähig sind, trägt der Kanton (Art. 32d USG). Im Spezialfall der Schiessanlagen wird die Verteilung der Kosten nach dem Verursacherprinzip meist sehr kompliziert und langwierig sein sowie in vielen Fällen zu unbefriedigenden Lösungen führen. So betreiben einige Gemeinden gar keine Schiessanlage und oft haben kleine finanzschwache Gemeinden viele Schiessanlagen. Dies hätte dazu geführt, dass vor allem bei ländlichen Gemeinden mit geringen finanziellen Mitteln teilweise hohe Sanierungskosten entstanden wären.

Neu sieht nun das revidierte GWBA vor, dass der Kanton mit der «Finanzierung Wasserwirtschaft und belastete Standorte» die Sanierungskosten abzüglich des Bundesbeitrags vollständig übernimmt. Mit dieser Regelung werden die Gemeinden finanziell vollständig entlastet. Weiter können die administrativen Aufgaben im Zusammenhang mit den Sanierungen der Schiessanlagen für die Gemeinden und den Kanton gering gehalten werden. Der Kanton wird die Sanierungen koordiniert durchführen. Dies entlastet die Gemeinden von ungewohnten fachtechnischen Herausforderungen. Es können Ressourcen gespart und Synergien optimal genutzt werden, indem beispielsweise Submissionsverfahren für mehrere Schiessanlagen zusammen durchgeführt werden. Für die Sanierung aller Anlagen im Kanton wird mit ca. 20 Jahren gerechnet.

## 2. Luftreinhaltung

### 2.1 Heutige Feuerungskontrolle

Bei kleinen Feuerungsanlagen (Öl, Gas mit Leistungen < 1MW; Holz < 70kW) gewährleisten heute Kaminfeger, Feuerungskontrolleure und Servicetechniker die sicherheitstechnische Wartung (Personensicherheit und Brandschutz) sowie den lufthygienisch sauberen und energieeffizienten Betrieb. Die sicherheitstechnische Wartung wird durch den Kreiskaminfeger vorgenommen, die Feuerungskontrolle in den meisten Gemeinden durch den gewählten Feuerungskontrolleur der Gemeinde. In beiden Fällen kann der Eigentümer der Heizungsanlage heute nicht frei wählen, wer diese Aufgaben bei seiner Feuerungsanlage vornehmen soll. Einzig beim Unterhalt der Anlage kann der Eigentümer wählen, welchen Servicebetrieb er damit beauftragen will. Wenige Gemeinden haben zudem bereits ein Modell der Feuerungskontrolle gewählt, bei dem der Eigentümer der Heizungsanlage den Feuerungskontrolleur selber wählen kann. Die Situation heute führt dazu, dass unter Umständen im selben Gebäude drei verschiedene Stellen Reinigungs- und Kontrollarbeiten, Messungen und Unterhaltsarbeiten durchführen.

### 2.2 Feuerungskontrolle 2018

Mit der Aufhebung des Kaminfegermonopols auf Beginn des Jahres 2018 durch die Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) und der Neuregelung der Feuerungskontrolle ab Juli 2018 wird der Anlageeigentümer künftig in Eigenverantwortung frei wählen können, wer die notwendigen Arbeiten ausführt. Die Luftreinhalteverordnung des Kantons Solothurns vom 18. November 1986 (LRV-SO; BGS 812.41) musste deshalb total revidiert werden und wird im Januar 2018 durch den Regierungsrat genehmigt.

#### Ablauf der künftigen Feuerungskontrolle

Neu wird der Kanton anstelle der Gemeinden zuständig sein für die Feuerungskontrolle. Die Anlageeigentümer werden vom Amt für Umwelt (AfU) periodisch aufgeboten, ihre Feuerungskontrolle durchzuführen. Ein vergleichbarer Vollzug besteht schon heute für die Kontrolle der Tankanlagen. Die Anlageeigentümer wählen dann frei eine Fachperson aus. Dazu führt das AfU im Internet eine Liste mit den zugelassenen Fachpersonen, welche die Feuerungskontrollen durchführen. Die Daten der Feuerungskontrolle werden direkt dem AfU über eine moderne Web-Plattform zugestellt.

Ablauf der Feuerungskontrolle:

- In den Monaten Mai und Juni fordert das Amt für Umwelt die Anlageeigentümer auf, ihre Heizung durch eine Fachperson kontrollieren zu lassen.
- Der Anlagebesitzer wählt eine Fachperson und lässt die Kontrolle innerhalb eines Jahres durchführen.
- Die Fachperson meldet das Kontrollergebnis über die Webapplikation FEKO an das Amt für Umwelt.
- Je nach Messergebnis nimmt das Amt für Umwelt weitere Schritte vor:  
 Positiv: nächste Aufforderung in 2 Jahren bei Ölfeuerungen bzw. messpflichtigen Holzfeuerungen oder 4 Jahren bei Gasfeuerungen  
 Negativ: Sanierungsverfügung oder Einregulierung.
- Bei Holzfeuerungen mit visueller Kontrolle:

Positiv: nächste Aufforderung in 2 bis 6 Jahren

Negativ: Verwarnung oder Einregulierung

2x Negativ: Verfügung Nachkontrolle, Strafanzeige.

- Der Kanton verlangt pro Messung/Kontrolle gemäss Gebührentarif 5 Franken. Die Abrechnung erfolgt über die Fachperson.

### **2.3 Änderungen Luftreinhalteverordnung 1. Juni 2018**

Die Eidgenössische Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1) wird auf den 1. Juni 2018 an den Stand der Technik angepasst. Die Änderungen betreffen vor allem die Feuerungen. Die Grenzwertverschärfung des Abgasverlustes führt dazu, dass in den nächsten Jahren viele Ölfeuerungen zu sanieren sind. Kleine Holzzentralheizungen bis 70 kW unterstehen neu einer Messpflicht. Bei den Gasheizungen wird der Kontrollturnus auf vier Jahre verlängert. Bei Ölheizungen bis 5 MW Leistung darf in Zukunft nur Ökoheizöl verwendet werden.

### **2.4 Luftqualität nach 30 Jahren Luftreinhaltung**

Seit Jahren setzt sich der Kanton für die Verbesserung der Luftqualität ein. Eine Standortbestimmung 2017 bestätigt: Die Massnahmen der letzten 30 Jahre zeigen Wirkung, die Luftqualität hat sich wesentlich verbessert. Zusätzliche Anstrengungen erfordern jedoch noch die zeitweise zu hohen Ozon- und Ammoniakimmissionen.

Nähere Informationen finden Sie auf der Homepage des Amtes für Umwelt ([www.afu.so.ch](http://www.afu.so.ch)).

## **3. Abfall**

### **3.1 Die Abfallverordnung VVEA**

Die Technische Verordnung über Abfälle (TVA) wurde seit 1. Januar 2016 durch die Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (Abfallverordnung, VVEA; SR 814.600) ersetzt. Schwerpunkt der Verordnung ist die Schonung der Ressourcen. Um den Vollzug in den Kantonen zu erleichtern, wurde vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) eine Vollzugshilfe angekündigt. Geplant sind 10 Module: Allgemeine Bestimmungen, Probenahme fester Abfälle, Berichterstattung, Phosphorreiche Abfälle, Bauabfälle, Elektroofenschlacke, Verbrennungsrückstände, Kompostier- und Vergärungsanlagen, Deponien und Thermische Behandlungsanlagen. Die Module sind unterschiedlich weit fortgeschritten, aber wir hoffen auf deren Publikation in zwei bis drei Jahren. Um in den Kantonen einen homogenen Vollzug zu gewährleisten, verzichten wir auf die Festlegung von Zwischenlösungen und empfehlen bis zur definitiven Regelung der offenen Fragen die Weiterführung der bisherigen Praxis.

### **3.2 Neues zum Thema Bauabfälle**

Einige Neuerungen sind in der VVEA bereits klar geregelt, so dass sie sich auch heute schon umsetzen lassen. Als Beispiel sei der Artikel 16 genannt. Danach ist die Bauherrschaft verpflichtet, ein Entsorgungskonzept (Angaben zu Art, Qualität und Menge der anfallenden Abfälle und über die vorgesehene Entsorgung) zu erstellen, wenn mehr als 200 m<sup>3</sup> Bauabfälle anfallen. Diese Regelung ersetzt § 153 im GWBA (bisher 100 m<sup>3</sup>).

Wenn umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe anfallen, ist das Entsorgungskonzept schon bei geringeren Mengen nötig. Detailfragen zum sogenannten Gebäude-

check wird die Vollzugshilfe klären. Sicher ist jedoch, dass das Entsorgungskonzept der Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs eingereicht werden muss. So soll sich auch Bauherr und Planer stärker mit dem Thema Entsorgung beschäftigen und z.B. problematische Materialien im Neubau vermeiden.

Die Trennung der Bauabfälle ist nun in der Bundesverordnung geregelt und damit verbindlicher. Boden und unverschmutzter Aushub müssen verwertet werden. Für Unternehmer, die bisher das Mehrmuldenkonzept des Baumeisterverbandes angewendet haben, ist Trennung jedoch nichts grundsätzlich Neues. Nur mit sortenreiner Trennung lassen sich auch gute Recycling-Baustoffe herstellen und damit Ressourcen schonen.

Änderungen sind bzgl. der Entsorgung von Ausbauphosphor zu erwarten. Bis 2026 sind noch, je nach Gehalt der Schadstoffe PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, unterschiedliche Entsorgungswege erlaubt: Recycling (als Granulat oder via Belagswerk), Ablagerung auf einer Deponie Typ E oder Thermische Behandlung. Nach 2026 ist für Asphalt über einem PAK-Gehalt von 250 mg/kg nur noch die Thermische Behandlung erlaubt. Man möchte damit die Schadstoffe PAK aus dem Kreislauf entfernen, mit der Konsequenz, dass Asphaltentsorgung zukünftig teurer werden wird.

### **3.3 Baustoffrecycling-Strategie**

Mit unserer Baustoffrecycling-Strategie möchten wir als Kanton Solothurn die Verwertung mineralischer Bauabfälle fördern. Die natürlichen Ressourcen, Deponievolumen und damit unsere Umwelt sollen geschont werden. Konkret soll der Einsatz von Recyclingbaustoffen bei öffentlichen Bauten gefördert werden. Mit einem Umsetzungskonzept vom Juni 2016 ist auch ein Massnahmenplan entwickelt worden, der nun realisiert wird. Unter der Federführung des Amtes für Umwelt überwacht eine Begleitgruppe mit Vertretern der kantonalen Ämter AfU, Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT), Hochbauamt (HBA) und aus der Privatwirtschaft die Umsetzung des Programms. Von den 10 kurz- und mittelfristig geplanten Massnahmen sind bereits drei umgesetzt. So konnte kürzlich, zusammen mit dem Kanton Bern und den Kiesverbänden, eine neue Broschüre herausgegeben werden: «Mineralische Recycling-Baustoffe: Verwendungsempfehlungen für die Kantone Bern und Solothurn». Die Empfehlungen darin haben die beiden kantonalen Bauämter (AVT und HBA) auch bereits in ihren Ausschreibungsunterlagen berücksichtigt. Sie werden sich ab 2018 den Möglichkeiten der Recycling-Baustoffe stärker öffnen. Wir bitten auch die Gemeinden als Bauherren Recyclingmaterial in der Submission von öffentlichen Bauten zu ermöglichen.

---

## Die öffentlichen Beschaffungen

*Franz Fürst, Legistik und Justiz, Staatskanzlei*

### Einleitung

Die Vergabe von öffentlichen Aufträgen und das Submissionsrecht geben immer und immer wieder zu reden. Gerade in letzter Zeit war in den Zeitungen über ein paar „Skandale“ bei Beschaffungen des Bundes (Stichworte: Insieme bei der EStV oder FIS-Heer beim VBS, beides IT-Beschaffungen) zu lesen. Aber auch beim Kanton Solothurn sind kritische Meldungen zum Beschaffungswesen nicht ausgeblieben (Stichwort: Vergabe des Steuerdaten-Scanning-Auftrags). Manchmal gehen die Emotionen aber auch bei ganz gewöhnlichen, korrekt durchgeführten Submissionen recht hoch: Mehrere Anbieter sind am Auftrag interessiert, den Zuschlag dafür erhält aber nur einer. Spätestens damit gehen regelmässig auch die Spekulationen darüber los, ob im Vergabeverfahren wirklich alles mit rechten Dingen zu und her gegangen sei. Es liegt auf der Hand, dass der unterlegene Anbieter diese Frage für sich anders beantworten kann (und will) als derjenige Anbieter, der den Auftrag erhalten hat. In diesem Zusammenhang kann es nicht schaden, wenn alle an einem Vergabeverfahren Beteiligten und Interessierten die zu beachtenden Spielregeln, also das geltende Submissionsrecht, kennen. - Mit diesem Referat soll auf einfache Art und Weise in das - leider nicht immer ganz einfache - Submissionsrecht eingeführt und damit zur Versachlichung der Diskussionen und zur Glättung der emotionalen Wogen beigetragen werden. Wir orientieren uns dazu am folgenden Fragenraster:

1. Welche Rechtsquellen bestehen? Welche sind für die Gemeinden überhaupt massgebend?
2. Welche Ziele verfolgt das Submissionsrecht? Welche Grundsätze sind zu beachten?
3. Welche Auftraggeber unterstehen dem Submissionsrecht?
4. Welche Aufträge unterstehen dem Submissionsrecht? Gibt es Ausnahmen?
5. Welche Vergabeverfahren (Arten) und Schwellenwerte gibt es?
6. Wie läuft das Vergabeverfahren im Einzelnen ab? Was ist zu beachten?
7. Wann darf der Vertrag geschlossen werden?
8. Wie ist der Rechtsschutz geregelt?

Bei der Beantwortung dieser Fragen werden wir uns auf das Grundlegendste beschränken und am passenden Ort (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) einige Erfahrungen einflechten.

## 1. Welche Rechtsquellen bestehen? Welche sind für die Gemeinden überhaupt massgebend?

Im öffentlichen Beschaffungswesen bestehen Rechtsquellen auf fünf Ebenen, nämlich: Völkerrecht, Bundesrecht, Interkantonales Recht, Kantonales Recht und Kommunales Recht. Konkret geht es um folgende Rechtsquellen:

Völkerrecht:

- a) GATT/WTO-Übereinkommen vom 15. April 1994<sup>1</sup>
- b) Bilaterales Abkommen CH / EU vom 26. Februar 1999<sup>2</sup>

*Bundesrecht:*<sup>3</sup>

- c) Bundesgesetz über den Binnenmarkt<sup>4</sup>
- d) Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen<sup>5</sup>
- e) Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen<sup>6</sup>

Interkantonales Recht:

- f) Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, Konkordat)<sup>7</sup>

*Kantonales Recht:*

- g) Submissionsgesetz<sup>8</sup>
- h) Submissionsverordnung<sup>9</sup>

*Kommunales Recht:*

- i) Submissionsreglement der Gemeinde.

Mit Ausnahme des Bundesgesetzes und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (lit. d und e), die allein für den Bund gelten, sind alle genannten Rechtsquellen für die Gemeinden **massgebend**. Der Geltungsbereich dieser Rechtsquellen überschneidet sich teilweise, so dass meistens Bestimmungen mehrerer Rechtsquellen auf die Vergabe eines Auftrages anwendbar sind. Um festzustellen, welchen Bestimmungen ein konkreter Auftrag im Einzelfall untersteht, muss **Klarheit bestehen über** (1.) den Auftraggeber, (2.) die Art des Auftrages, (3.) den Wert des Auftrages und (4.) über mögliche Ausnahmen.

Aktuell ist eine **Revision der IVöB** geplant<sup>10</sup>. Eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundes und der Kantone hat eine sog. parallele Revision (sowohl des BöB als auch der

<sup>1</sup> WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15.4.1994 (SR 0.632.231.422), in Kraft seit 1.1.1996, wird auch Government Procurement Agreement (GPA) genannt; die 2012 revidierte Fassung des GPA soll im Rahmen der laufenden BöB- und IVöB-Revisionen von der Schweiz ratifiziert werden (unten Fussnote 10)

<sup>2</sup> Sektorielles Abkommen zwischen der Schweiz und der Europäischen Gemeinschaft über bestimmte Aspekte des öffentlichen Beschaffungswesens vom 26.2.1999 (Text publiziert im BBl 1999 VI 6128ff.)

<sup>3</sup> Weitere spezielle Bundeserlasse: Alpentransit-Beschluss vom 4.10.1991 (SR 742.104), Art. 13; Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8.3.1960 (NSG, SR 725.11), Art. 41

<sup>4</sup> Bundesgesetz über den Binnenmarkt vom 6.10.1995 (BGBM, SR 943.02), in Kraft seit 1.7.1996

<sup>5</sup> Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB, SR 172.056.1)

<sup>6</sup> Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB, SR 172.056.11)

<sup>7</sup> Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25.11.1994 (IVöB), der alle Kantone beigetreten sind. Revidierte Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25.11.1994 / 15.3.2001 (IVöB), der alle Kantone beigetreten sind

<sup>8</sup> Gesetz über öffentliche Beschaffungen vom 22.9.1996 (Submissionsgesetz, SubG, BGS 721.54), in Kraft seit 1.4.1997

<sup>9</sup> Verordnung über öffentliche Beschaffungen vom 17.12.1996 (Submissionsverordnung, SubV, BGS 721.55), in Kraft seit 1.4.1997

IVöB) aufgegleist. Der provisorische Zeitplan sieht aktuell vor, dass der Nationalrat als Erstrat die Totalrevision des BöB voraussichtlich in der Frühlingssession 2018 behandelt. Der Gesetzgebungsprozess in den Kantonen zur neuen IVöB wird nach dem Beschluss der Bundesversammlung über das BöB, voraussichtlich ab Frühling 2019, folgen.

Die Totalrevision der IVöB wird zur Folge haben, dass es das SubG und die SubV in der heutigen Form nicht mehr braucht, da fast alles, was bei Submissionen zu beachten ist, in der IVöB geregelt sein wird. Das kantonale Recht wird nur noch wenige Regelungen (in einem „Rumpfgesetz“) treffen müssen, vorab zu Organisation und Zuständigkeiten.

Noch kurz ein Wort zu den **Gemeindereglementen**: Aufgrund des übergeordneten Rechts unzulässig sind sog. **Prozentklauseln**. Eine Bestimmung in einem Submissionsreglement, wonach ortsansässige Unternehmungen den Vorzug erhalten, wenn ihr Angebot nicht mehr als 5% über dem günstigsten Angebot liegt, widerspricht dem SubG (§§ 6 und 26) und ist deshalb aufgrund von **§ 43<sup>bis</sup>** SubG aufgehoben.

## 2. Welche Ziele verfolgt das Submissionsrecht? Welche Grundsätze sind zu beachten?

Das Submissionsrecht **bezweckt** die Öffnung des Marktes der öffentlichen Beschaffungen der Gemeinwesen und anderer Träger öffentlicher Aufgaben (Art. 1 Abs. 1 IVöB). Dabei werden insbesondere die folgenden **Ziele** (Art. 1 Abs. 3 IVöB) anvisiert: Es soll der wirksame Wettbewerb unter den Anbietern gefördert, die Gleichbehandlung aller Anbieter gewährleistet, die Transparenz der Vergabeverfahren und die unparteiische Vergabe sichergestellt und die - immer knapperen - öffentlichen Mittel (Steuern etc.) wirtschaftlich verwendet werden.

Dementsprechend müssen auch ein paar **Grundsätze** (Art. 11 IVöB) beachtet werden, wie insbesondere das Gleichbehandlungsgebot und Diskriminierungsverbot (§ 6 SubG), die Vertraulichkeit von Informationen (§ 7 SubG) sowie Bestimmungen über Arbeitsschutz und Arbeitsbedingungen (§ 9 SubG).

Unter diesen Grundsätzen kommt dem Gleichbehandlungsgebot eine besondere Bedeutung zu, u.a. im Zusammenhang mit der sog. **Vorbefassung** eines Anbieters (s. dazu unten Ziff. 6). Ausserdem widerspricht es nach der Rechtsprechung<sup>11</sup> dem Gleichbehandlungsgebot, wenn **der zweitgünstigste Anbieter** den Zuschlag deshalb erhält, weil er steuerpflichtige Personen mit Wohnsitz in der auftraggebenden Gemeinde beschäftigt.

## 3. Welche Auftraggeber unterstehen dem Submissionsrecht?

Dem Submissionsrecht unterstehen die im § 1 SubG genannten Auftraggeber, also u.a. auch die **Gemeinden**, ihre Anstalten und die öffentlich-rechtlichen Körperschaften, an denen sie beteiligt sind. Darunter fallen die Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinden, ihre unselbständigen Anstalten (z.B. für Wasser-, Gas-, Stromversorgung), ihre selbständigen Anstalten (z.B. Städtische Werke) sowie die öffentlich-rechtlichen Körperschaften, an denen sie beteiligt sind (z.B. Zweckverbände für Schulen, Wasser- und Abwasser Versorgung). Dasselbe gilt auch für privat-rechtlich organisierte Institutionen (wie z.B. eine Stiftung oder Aktiengesellschaft), wenn diese für eine oder mehrere Gemeinden öffentliche Aufgaben wahrnehmen, in den Leitungsgremien Gemeindevertreter Einsitz nehmen und entsprechende Projekte mit öffentlichen Geldern finanziert werden (z.B. Neubau eines Altersheims durch eine Stiftung). Aus den gleichen Gründen untersteht übrigens auch die Solothurner Spitäler AG dem Submissionsrecht.

<sup>10</sup> Der Entwurf der neuen IVöB (E-IVöB) ist abrufbar unter: [www.dtap.ch/bpuk/konkordate/ivoeb/e-ivoeb/](http://www.dtap.ch/bpuk/konkordate/ivoeb/e-ivoeb/)

<sup>11</sup> SOG 2001 Nr. 38

#### 4. Welche Aufträge unterstehen dem Submissionsrecht? Gibt es Ausnahmen?

Bei der Beantwortung dieser Frage muss unterschieden werden zwischen dem Staatsvertragsbereich und dem **Binnenbereich**. Im Binnenbereich sind - in Umsetzung des Binnenmarktgesetzes<sup>12</sup> - **alle Arten** von Aufträgen dem Konkordat unterstellt worden (Art. 6 Abs. 2 IVöB; § 2<sup>bis</sup> SubV). D.h. also, dass grundsätzlich alle kommunalen und kantonalen Aufträge unterstellt sind. Insbesondere werden damit auch die Dienstleistungen von Anwälten erfasst.

Anders ist es im **Staatsvertragsbereich**. Im Staatsvertragsbereich findet das Konkordat nur Anwendung auf die in den Staatsverträgen definierten Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge. Nur Aufträge, die in den sogenannten "**CPC-Listen**"<sup>13</sup> aufgeführt sind und die in den Staatsverträgen erwähnt werden (und die entsprechenden Schwellenwerte erreichen), sind den staatsvertraglichen Bestimmungen unterstellt (§ 2 SubV, die Dienstleistungs- und Bauaufträge sind in den Anhängen 1 und 2 der SubV aufgezählt).

In gewissen **Ausnahmefällen** müssen Aufträge nicht nach dem Submissionsrecht vergeben werden (Art. 10 IVöB, § 5 SubG), insbesondere wenn die öffentliche Sicherheit gefährdet ist oder der Schutz der Gesundheit dies erfordert.

#### 5. Welche Vergabeverfahren (Arten) und Schwellenwerte gibt es?

Es gibt **4 Verfahrensarten**, nämlich (1.) das offene Verfahren, (2.) das selektive Verfahren, (3.) das Einladungsverfahren und (4.) das freihändige Verfahren. Die Wahl des Verfahrens hängt dabei vom **Gesamtwert des Auftrages** ab:

Der Auftrag ist (nach § 13 SubG) im **offenen oder selektiven** Verfahren zu vergeben, wenn sein Gesamtwert folgenden Betrag erreicht:

- a) 500'000 Franken bei Aufträgen des Bauhauptgewerbes;
- b) 250'000 Franken bei Aufträgen des Baunebengewerbes sowie bei Lieferungs- und Dienstleistungsaufträgen.

Im **Einladungsverfahren** ist der Auftrag (nach § 14 SubG) zu vergeben, wenn sein Gesamtwert folgenden Betrag erreicht:

- a) 300'000 Franken bei Aufträgen des Bauhauptgewerbes;
- b) 150'000 Franken bei Aufträgen des Baunebengewerbes und bei Dienstleistungen;
- c) 100'000 Franken bei Lieferungen.

Der Auftrag kann im **freihändigen** Verfahren vergeben werden, wenn sein Gesamtwert die *Schwelle für das Einladungsverfahren nicht erreicht* (§ 15 Abs. 1 SubG) oder ein *Ausnahmefall im Sinne von § 15 Abs. 2 SubG* vorliegt. Ein solcher Ausnahmefall kann beispielsweise vorliegen, wenn aus Gründen des Schutzes geistigen Eigentums nur ein Anbieter in Frage kommt (lit. d) oder wenn Güter an Warenbörsen beschafft werden (lit. j).

Für den Binnenbereich wird (in Art. 7 Abs. 1<sup>bis</sup> IVöB, §§ 13 und 14 SubG) bei den Bauaufträgen unterschieden zwischen Aufträgen des **Bauhauptgewerbes** und solchen des **Baunebengewerbes** (mit den erwähnten unterschiedlichen Schwellenwerten). Was darunter zu verstehen ist, wird in der Submissionsverordnung ausgeführt. Nach § 14<sup>bis</sup> SubV fallen alle *Arbeiten für die tragenden Elemente* eines Bauwerkes unter das Bau-

<sup>12</sup> Art. 5 i.V.m. Art. 1 und 3 BGBM

<sup>13</sup> Als CPC-Listen werden die "Statistical Papers Series M No 77 der Vereinten Nationen mit dem Titel Central Product Classification CPC" bezeichnet

hauptgewerbe, alle übrigen Arbeiten unter das Baunebengewerbe. Auf eine detaillierte Umschreibung in der SubV wurde verzichtet, weil in der Praxis die Definition der beiden Begriffe weitgehend gegeben ist. In der Praxis wird auf den *Landesmantelvertrag für das Schweizerische Baugewerbe (LMV)* abgestellt. Die dem LMV unterstehenden Branchen (also Hochbau- und Tiefbau-, Zimmer-, Steinhauer- und Steinbruchgewerbe sowie die Sand- und Kiesgewinnung) gelten als Bauhauptgewerbe. Die übrigen Branchen (beispielsweise Maler, Schreiner, Spengler, Sanitär etc.) gehören zum Baunebengewerbe.

Noch ein Wort zum **Staatsvertragsbereich**: Nach den einschlägigen Staatsverträgen sind Aufträge, die unter die Staatsverträge fallen, wahlweise im offenen oder selektiven Verfahren zu vergeben, in Ausnahmefällen im freihändigen Verfahren. Die im Staatsvertragsbereich geltenden **Schwellenwerte** sind im Konkordat (im Anhang 1) zusammengestellt. Für die Gemeinden beispielsweise gelten dabei nach dem bilateralen Abkommen<sup>14</sup> folgende Schwellenwerte: 8'700'000 Franken für Bauarbeiten und 350'000 Franken für Lieferungen und Dienstleistungen.

Im Zusammenhang mit dem Thema Vergabeverfahren (Arten) und Schwellenwerte haben sich in der **Praxis** insbesondere folgende Fragen gestellt:

- Müssen die geschätzten Summen für die Aufträge „Schliessdienst Schulanlage“ einerseits und „Reinigung Schulanlage“ andererseits zur Bestimmung des Vergabeverfahrens zusammengezählt werden? - Nein, Schliessdienst und Reinigung sind klar verschiedene Dienstleistungen. Nur wenn *gleichartige* Aufträge aufgeteilt werden, ist der **Gesamtwert** nach § 12 Abs. 3 SubV massgebend.
- Zur Bestimmung des Vergabeverfahrens müssen 3 sep. Aufträge für Dachsanierungen (Flachdach A im Jahr X, Flachdach B im Jahr Y, Flachdach C im Jahr Z) nicht zusammengezählt werden. Die sep. Vergabe von **3 Aufträgen (des Baunebengewerbes)** durch die Gemeinde ist sachlich gerechtfertigt und erscheint nicht als künstliche Aufteilung eines Auftrages, wenn es sich um räumlich abgegrenzte Dächer handelt, die zeitlich gestaffelt saniert werden sollen.
- Die Beschaffung eines neuen EDV-Programmes (Gesamtwert über Fr. 250'000.--) stellt eine Lieferung (§ 4 SubG, § 2 SubV) dar. Eine **Ausnahme nach § 15 Abs. 2** (insb. lit. d oder g) SubG, nach welcher der Auftrag im freihändigen Verfahren vergeben werden kann, kommt bei einer grundlegenden Software-Umstellung nicht in Frage.
- Architektur-/Ingenieur-Verpflichtung: Eine in einem privatrechtlichen Vertrag (beispielsweise zur Begründung eines Kaufrechtes) stipulierte **Architektur-/Ingenieur-Verpflichtung** ("die Ingenieurarbeiten werden durch die Ing. AG,.., durchgeführt") ist im öffentlich-rechtlichen Vergabeverfahren unbeachtlich (und wäre auch privatrechtlich nicht durchsetzbar, weil Aufträge frei widerruflich sind<sup>15</sup>).

---

<sup>14</sup> oben Fussnote 2

<sup>15</sup> BGE 98 II 32

## 6. Wie läuft das Vergabeverfahren im Einzelnen ab? Was ist zu beachten?

Beim Vergabeverfahren lassen sich folgende **Schritte** unterscheiden: Vorbereitung des Verfahrens, Ausschreibung (Einladung), Angebot (Eingabe), Prüfung, Zuschlag und Archivierung.

### Zur 1. Phase: Vorbereitung des Verfahrens

Der Phase **Vorbereitung des Verfahrens** kommt zentrale Bedeutung zu. Die Vergabebehörde muss das Vergabeverfahren zu Ende denken, bevor sie ausschreibt oder einlädt. Die Vergabebehörde muss in dieser Phase

- die Leistung, die sie beschaffen will, genau umschreiben, also einen detaillierten *Leistungsbeschreibung* (Pflichtenheft) erstellen;
- die *Unterlagen* (für die Ausschreibung / Einladung) erstellen, insbesondere auch die *Eignungs- und Zuschlagskriterien* und deren Gewichtung festlegen;
- den *Gesamtwert des Auftrages abschätzen* (§ 4 Abs. 2 und 3 SubG, §§ 12f. SubV) und aufgrund dieser Schätzung und der geltenden Schwellenwerte die erforderliche *Verfahrensart bestimmen*.

Nimmt die Vergabebehörde in dieser Phase die Hilfe von Dritten in Anspruch, besteht die Gefahr der **Vorbefassung**, wenn diese im anschließenden Submissionsverfahren auch ein Angebot einreichen. Im Einzelnen stellen sich dazu folgende Fragen:

- Was ist eine Vorbefassung überhaupt?  
Eine Vorbefassung liegt dann vor, wenn ein Anbieter **bei der Vorbereitung eines Submissionsverfahrens mitgewirkt** hat, sei es durch das *Verfassen von Projektgrundlagen*, durch das *Erstellen von Ausschreibungsunterlagen* oder durch das *Informieren der Beschaffungsstelle über bestimmte technische Spezifikationen* des zu beschaffenden Gutes.
- Wieso kann eine solche Vorbefassung submissionsrechtlich problematisch sein?  
Eine solche Vorbefassung kann mit dem **Gebot der Gleichbehandlung** der Anbieter kollidieren. Der vorberefasste Anbieter kann versucht sein, die *bevorstehende Beschaffung auf das von ihm angebotene Produkt* bzw. die von ihm angebotene Dienstleistung *auszurichten*. Oder er kann die im Rahmen der Vorbereitung des Submissionsverfahrens gewonnenen *Kenntnisse bei der Erstellung der Offerte einsetzen (Wissensvorsprung)*. Ferner besteht die Gefahr der *Beeinflussung der Vergabebehörde*.
- Was ist die Rechtsfolge der Vorbefassung? Unter welchen Voraussetzungen ist eine Beteiligung am Submissionsverfahren trotz Vorbefassung zulässig?  
Eine Vorbefassung hat im Grundsatz den **Ausschluss** aus dem Submissionsverfahren zur Folge (§ 11 SubG). Nicht jede Vorbefassung erfordert aber einen solchen Ausschluss. Eine **Beteiligung am Submissionsverfahren** trotz Vorbefassung gilt unter anderem dann als **zulässig**,
  - a) wenn der bestehende *Wissensvorsprung* gegenüber den anderen Anbietern *nur geringfügig* ist,
  - b) oder wenn die *Mitwirkung* des vorberefassten Anbieters bei der Vorbereitung des Submissionsverfahrens *nur untergeordneter Natur* ist,
  - c) ferner auch wenn die ausgeschriebene Leistung nur von *wenigen Anbietern erbracht* werden kann,

- d) oder wenn die Mitwirkung des vorbefassten Anbieters sowie dessen Wissensvorsprung gegenüber den *übrigen Anbietern offen gelegt* wird.

Keine bloss untergeordnete Mitwirkung liegt vor, wenn ein Anbieter bei Bauvorhaben mit der Planung oder Projektierung beauftragt worden ist, wenn er zur gesamten Submission Studien oder Vorprojekte erstellt und zu diesem Zweck die konkreten Verhältnisse vertieft studiert oder wenn er wesentliche Teile oder gar die gesamten Ausschreibungsunterlagen ausgearbeitet hat.

- Wer trägt die Beweislast der unzulässigen Vorbefassung?

Der blosse **Anschein** eines Vorteils (Vorbefassung) genügt nach der Rechtsprechung<sup>16</sup> nicht (mehr<sup>17</sup>) zum Ausschluss. Ein Unternehmer muss sich den Ausschluss aus dem Verfahren nicht gefallen lassen, solange das Vorliegen eines unzulässigen Wettbewerbsvorteils aus Vorbefassung nicht bewiesen ist. Die **Beweislast** hierfür obliegt im Streitfall, soweit keine gegenteilige Regelung besteht, nach den allg. Grundsätzen *nicht dem vorbefassten Anbieter, sondern dem Konkurrenten*, der sich vom Ausschluss des vorbefassten Anbieters bessere Aussichten für den Zuschlag verspricht.

#### Zur 2. Phase: Ausschreibung

Wird ein Auftrag im offenen oder selektiven Verfahren vergeben, so hat eine **Ausschreibung** im kantonalen Amtsblatt (§ 16 Abs. 1 SubG) zu erfolgen. Solche Aufträge können (fakultativ) zusätzlich auf der gemeinsamen Plattform von Bund und Kantonen ([www.simap.ch](http://www.simap.ch)) ausgeschrieben werden (§ 16 Abs. 1<sup>bis</sup> SubV). Aufträge, die in den Staatsvertragsbereich fallen, sind (obligatorisch) zusätzlich auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) auszuschreiben, wo zudem eine *Zusammenfassung* der Ausschreibung in deutscher und französischer Sprache zu veröffentlichen ist (§ 16 Abs. 2 SubV). Ausschreibung, Zusammenfassung und *Ausschreibungsunterlagen* müssen bestimmte *Mindestangaben*, die aus den Anhängen 5 - 7 der SubV ersichtlich sind, enthalten.

#### Zur 3. Phase: Angebot

Im *offenen* Verfahren können alle Anbieter ein **Angebot** einreichen (§ 17 SubG). Im *selektiven* Verfahren können alle Anbieter einen Antrag auf Teilnahme einreichen, wobei aber der Auftraggeber aufgrund der Eignung diejenigen Anbieter bestimmt, die ein Angebot einreichen dürfen. Die Zahl derjenigen, die ein Angebot einreichen dürfen, darf auf mindestens 3 Anbieter beschränkt werden (§ 18 Abs. 1 und 2 SubG, § 15 Abs. 1 SubV). Im *Einladungsverfahren* sind mindestens 3 Anbieter, die vom Auftraggeber bestimmt werden, direkt (ohne Ausschreibung) zur Angebotsabgabe einzuladen (§ 19 SubG). Im *freihändigen* Verfahren lädt der Auftraggeber direkt einen Anbieter zur Angebotsabgabe ein (§ 20 SubG). Auch im freihändigen Verfahren dürfen eine oder mehrere Vergleichsofferten eingeholt werden. Allerdings ist dann in den Offertanfragen transparent zu machen, dass es sich um ein freihändiges Verfahren handelt.

#### Zur 4. Phase: Prüfung

Ist die Eingabefrist abgelaufen, lässt der Auftraggeber die verschlossenen Angebote durch wenigstens 2 Beauftragte öffnen. Über die **Öffnung der Angebote** ist ein *Protokoll* zu erstellen, das durch die Beauftragten zu unterzeichnen ist und in welches alle

<sup>16</sup> BGE 2P.164/2004 vom 25.1.2005

<sup>17</sup> SOG 2001 Nr. 39

Anbieter Einsicht nehmen können (§ 23 SubG, § 22 SubV). Die **Prüfung** der Angebote hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Offensichtliche Schreib- und Rechnungsfehler dürfen korrigiert werden (§ 24 SubG), Verhandlungen zwischen Auftraggeber und Anbietern über Preise, Preisnachlässe und Änderungen des Leistungsinhaltes (also sogenannte "**Abgebotsrunden**") sind aber unzulässig (§ 25 SubG).

Die nachträgliche Änderung des Leistungsinhaltes (Muldengrösse, Art der Befüllung) verstösst gegen das Verhandlungsverbot (§ 25 SubG) und das Diskriminierungsverbot (§ 6 SubG). Im vorliegenden Fall hatte eine Gemeinde nachträglich die gewünschte Muldengrösse (7,5 m<sup>3</sup> statt 6,7 m<sup>3</sup>) und die Art der Befüllung (mit statt ohne Muldengrube) geändert. Das kantonale Gericht<sup>18</sup> hiess die Beschwerde der nicht berücksichtigten Anbieterin gut.

### Zur 5. Phase: Zuschlag

Das Gesetz bestimmt, dass das *günstigste Angebot* den **Zuschlag** erhält. Das günstigste Angebot wird aufgrund der *Zuschlagskriterien* (z. Bsp. Wirtschaftlichkeit, Preis, Qualität etc.) ermittelt (§ 26 Abs. 1 und 2 SubG). Die Zuschlagskriterien beziehen sich in der Regel auf das Angebot, und nicht - wie die Eignungskriterien - auf den Anbieter (resp. die fachliche, technische, organisatorische oder wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anbieters). Sollen einzelne Zuschlagskriterien *besonders gewichtet* werden, so muss das in der Ausschreibung bekannt gegeben werden (§ 26 Abs. 3 SubG, § 16 Abs. 1 und 2 SubV i.V.m. Anhang 4 Ziffer 10 und Anhang 6 Ziffer 3). Der Zuschlag ist den Anbietern schriftlich mit kurzer Begründung zu *eröffnen* (§ 27 SubG). Für Aufträge, die unter die *Staatsverträge* fallen, ist der Zuschlag auch im Amtsblatt mit gewissen Mindestangaben (gemäss Anhang 8 der SubV) zu veröffentlichen. Den beschwerdeberechtigten Anbietern, die den Zuschlag nicht erhalten haben, erteilt der Auftraggeber auf Gesuch hin die im Gesetz (§ 27 Abs. 3 SubG) genannten *Auskünfte*, insbesondere über den Namen des berücksichtigten Anbieters, über den Preis und Vorteile des berücksichtigten Angebotes sowie über die wesentlichen Gründe der Nichtberücksichtigung<sup>19</sup>. Das Verwaltungsgericht hat in einem Fall eines Projektwettbewerbs einer Bürgergemeinde den Zuschlag aufgehoben, weil eine wirksame Überprüfung des Vergabeentscheids aufgrund des Juryberichts, welcher lediglich stichwortartige Bemerkungen zu den eingereichten Projekten enthielt (aber keine vergleichende Bewertung der Kriterien mittels erreichter Punktzahl), nicht möglich gewesen sei<sup>20</sup>.

Das **Eignungskriterium** "*in den letzten 5 Jahren mindestens 2 Aus-/Rückbauten von Kantonsstrassen im Wert von je mind. Fr. 200'000.-- unter Verkehr*" ist nach Auffassung des kantonalen Gerichts<sup>21</sup> höchst problematisch und weist diskriminierende Tendenz auf. Von den Anbietern könne zwar der Nachweis darüber verlangt werden, dass sie bereits Aus- und Rückbauten unter Verkehr von einer gewissen Bedeutung durchgeführt haben. Dass es sich dabei aber um Kantonsstrassen handeln müsse, sei sachlich nicht gerechtfertigt und führe zum ungerechtfertigten Ausschluss all jener Unternehmer, die noch keinen Auftrag des Kantons erhalten hätten.

Beim **Zuschlagskriterium "Lehrlingsausbildung"** handelt es sich um ein sog. vergabefremdes Kriterium. Es hat mit der Wirtschaftlichkeit des konkret zu beurteilenden Angebots nichts zu tun, darf aber berücksichtigt werden, weil das Gesetz (§ 26 SubG) es ausdrücklich zulässt (so auch in den Kantonen ZH, AG und FR). Dabei ist aber insbesondere folgendes zu beachten:

<sup>18</sup> SKSUB.2005.4

<sup>19</sup> S. dazu SOG 2016 Nr. 17

<sup>20</sup> VWBES.2017.265 (Urteil vom 28. September 2017)

<sup>21</sup> SKSUB.2002.6

- In der Anwendung der verschiedenen Kriterien muss die Vergabebehörde jeweils auf eine angemessene Gewichtung achten, weil sie sonst einen Ermessensfehler und damit eine Rechtsverletzung begehen würde, wenn sie eine sachwidrige Über- oder Unterbewertung einzelner Kriterien vornähme. Es ist anerkannt, dass dem vergabefremden Zuschlagskriterium "Lehrlingsausbildung" *kein übermässiges Gewicht* zukommen darf, vielmehr muss ihm eine *untergeordnete Bedeutung im Vergleich zu den übrigen Kriterien* (wie z.B. dem Preis) zukommen.
- Das Bundesgericht hat in einem Fall<sup>22</sup> entschieden, dass der Lehrlingsfaktor (gewichtet *mit 10%*) nicht angewendet werden darf, da dieser im Verhältnis zum Preisfaktor (gewichtet mit 20%) *zu stark gewichtet* wurde. In diesem Fall waren die anderen Faktoren übrigens wie folgt gewichtet: Erfahrung 30%, Berufliche Qualifikation 25%, Organisation Anbieter 15%.
- *Massgebender Zeitpunkt* ist (gemäss Deklarationsblatt) in der Regel der Zeitpunkt der *Einreichung der Offerte*. Wird auf einen späteren Zeitpunkt abgestellt, bedeutet dies nach dem kantonalen Gericht<sup>23</sup> eine nachträgliche Änderung der Zuschlagskriterien.

#### Zur 6. Phase Archivierung

Die Bestimmung über die **Archivierung** (§ 40<sup>bis</sup> SubV) wurde aufgenommen, weil das Bilaterale Abkommen<sup>24</sup> dies verlangt (in Art. 5 Abs. 2). So sind die Vergabeakten (wie Ausschreibung, Unterlagen, Offertöffnungsprotokoll, Korrespondenz, Verfügungen, berücksichtigtes Angebot) während dreier Jahre nach rechtsgültigem Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

### **7. Wann darf der Vertrag geschlossen werden?**

Der Vertrag mit dem Anbieter darf erst nach dem Zuschlag geschlossen werden und nur wenn die *Beschwerdefrist unbenutzt* abgelaufen ist oder wenn einer allfälligen Beschwerde die *aufschiebende Wirkung nicht erteilt* worden ist (§ 29 SubG).

### **8. Wie ist der Rechtsschutz geregelt?**

Nach § 30 Abs. 1 SubG kann unter Vorbehalt von Abs. 3 gegen Verfügungen des Auftraggebers, insbesondere über Zuschlag und Ausschluss vom Vergabeverfahren etc., **Beschwerde** beim **Verwaltungsgericht**<sup>25</sup> erhoben werden. **Keine Beschwerdemöglichkeit** besteht bei Beschaffungen, deren Gesamtwert den **kantonalen** Schwellenwert für das Einladungsverfahren nach § 14 Abs. 1 SubG (d.h. 300'000 Franken bei Aufträgen des Bauhauptgewerbes, 150'000 Franken bei Aufträgen des Baunebengewerbes und bei Dienstleistungen sowie 100'000 Franken bei Lieferungen) nicht erreicht (§ 30 Abs. 3 SubG). Dies gilt nach dem Verwaltungsgericht auch für den Fall, dass eine Gemeinde in ihrem Reglement einen tieferen Schwellenwert als den kantonalen bestimmt hat<sup>26</sup>. Die Beschwerde ist *schriftlich* innert *10 Tagen* seit Eröffnung einzureichen; sie muss einen *Antrag* und eine *Begründung* enthalten und die *Beweismittel* nennen. Entspricht die Beschwerde diesen Anforderungen nicht, wird auf die Beschwerde nicht eingetreten (§ 32 SubG).

---

<sup>22</sup> BGE 129 I 314

<sup>23</sup> SKSUB.2005.7

<sup>24</sup> oben Fussnote 2

<sup>25</sup> Seit 1. Mai 2013. Vorher war die Schätzungskommission zuständige Beschwerdeinstanz.

<sup>26</sup> SOG 2016 Nr. 16

Die Beschwerde hat von Gesetzes wegen **keine aufschiebende Wirkung**. Die aufschiebende Wirkung kann jedoch unter gewissen *Voraussetzungen* erteilt werden (§ 34 SubG), nämlich dann wenn die Beschwerde als ausreichend begründet erscheint und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Erweist sich eine Beschwerde als begründet, ist aber mit dem Anbieter bereits ein Vertrag abgeschlossen worden, so stellt das Verwaltungsgericht lediglich fest, inwiefern die angefochtene *Verfügung rechtswidrig* ist; es kann den abgeschlossenen Vertrag nicht aufheben. Der Auftraggeber **haftet** aber dem Anbieter für *Schaden*, den er durch die rechtswidrige Verfügung verursacht hat. Die Haftung ist jedoch *beschränkt* auf die Aufwendungen, die dem Anbieter unmittelbar im Zusammenhang mit dem Vergabe- und Rechtsmittelverfahren erwachsen sind (§ 38 SubG).

Das **Akteneinsichtsrecht** ist im Submissionsverfahren stark eingeschränkt (VRG § 24 Abs. 3). Im Beschwerdeverfahren verweigert das Gericht<sup>27</sup> die Akteneinsicht in solche Akten, die mit grosser Wahrscheinlichkeit Geschäftsgeheimnisse von Konkurrenzfirmen enthalten. Dies trifft in aller Regel für die Offerten zu. Ausnahmen werden etwa gemacht für Offert-Zusammenzüge.

---

<sup>27</sup> SKSUB.2001.12

<b>BAUVORHABEN</b>	<b>RPG</b>	<b>RPV</b>	<b>REF</b>
<b>ZONENKONFORME BAUTEN UND ANLAGEN</b>			<b>Z</b>
Grundsätzlich zonenkonforme Bauten und Anlagen Bauten und Anlagen für landwirtschaftliche bodenabhängige Bewirtschaftung sowie für bodenabhängige Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau	<b>16a Abs. 1</b>	<b>34 Abs. 1 Abs. 4</b>	<b>Z1</b>
Grundsätzlich zonenkonforme Bauten und Anlagen Bauten und Anlagen für Aufbereitung, Lagerung, Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte	<b>16a Abs. 1</b>	<b>34 Abs. 2 Abs. 4</b>	<b>Z2</b>
Grundsätzlich zonenkonforme Bauten und Anlagen Bauten für unentbehrlichen landwirtschaftlichen Wohnbedarf	<b>16a Abs. 1</b>	<b>34 Abs. 3 Abs. 4</b>	<b>Z3</b>
Grundsätzlich zonenkonforme Bauten und Anlagen Nebenerwerbslandwirtschaft als Abgrenzung zur Freizeit-Landwirtschaft		<b>34 Abs. 5</b>	<b>Z4</b>
Gemeinschaftliche Stallbauten		<b>35</b>	<b>Z5</b>
Innere Aufstockung Bauten und Anlagen für beschränkte bodenunabhängige Tierhaltung	<b>16a Abs. 2</b>	<b>36</b>	<b>Z6</b>
Innere Aufstockung Bauten und Anlagen für beschränkten bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau	<b>16a Abs. 2</b>	<b>37</b>	<b>Z7</b>
Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung von Landwirtschafts-, Gemüsebau- und Gartenbaubetriebe hinausgehen	<b>16a Abs. 3</b>	<b>38</b>	<b>Z8</b>
Zonenkonforme Bauten und Anlagen für die Energiegewinnung aus Biomasse	<b>16a Abs. 1<sup>bis</sup></b>	<b>34a Abs. 1-4</b>	<b>Z9</b>
Pferdehaltung in der Landwirtschaft	<b>16a<sup>bis</sup></b>	<b>34b</b>	<b>Z10</b>

<b>BAUVORHABEN</b>	<b>RPG</b>	<b>RPV</b>	<b>REF</b>
<b>AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN FÜR NICHT ZONENKONFORME BAUTEN UND ANLAGEN</b>			<b>A</b>
Standortgebundene Bauten und Anlagen	<b>24</b>		<b>A1</b>
Bauten und Anlagen in Weilerzonen Dieses Kapitel wird im Kanton Solothurn im kantonalen Richtplan und in der Nutzungsplanung (Gesamtplan) behandelt			<b>A2</b>
Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen Dieses Kapitel wird im Kanton Solothurn im kantonalen Richtplan und in der Nutzungsplanung (Gesamtplan) behandelt			<b>A3</b>
Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe	<b>24b Abs. 1</b>	<b>40</b>	<b>A4</b>
Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen	<b>24a</b>		<b>A5</b>
Erneuerung, Änderung, Erweiterung und Wiederaufbau bestehender zonenwidrig gewordener Bauten und Anlagen	<b>24c Abs. 2 und 3 (24c Abs. 1 für Bestandesgarantie)</b>	<b>41 42 Abs. 1 bis 3</b>	<b>A6</b>
Erneuerung, Änderung, Erweiterung und Wiederaufbau bestehender zonenwidrig gewordener Bauten und Anlagen	<b>24c Abs. 2 und 3</b>	<b>41 42 Abs. 4</b>	<b>A7</b>
Umwidmung einer landwirtschaftlichen in eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung	<b>24d Abs. 1 24d Abs. 3</b>	<b>42a  § 38 Abs. 1 PBG</b>	<b>A8</b>
Vollständige Zweckänderung von Bauten und Anlagen Baute und Anlage ist unter Schutz gestellt worden (durch Kanton oder Gemeinde)	<b>24d Abs. 2 24d Abs. 3</b>	<b>§ 38 Abs. 2 PBG § 122 PBG</b>	<b>A9</b>
Zweckänderung und Änderung von zonenfremden gewerblichen Bauten	<b>37a</b>	<b>43</b>	<b>A10</b>

<b>BAUVORHABEN</b>	<b>RPG</b>	<b>RPV</b>	<b>REF</b>
Solaranlagen	<b>18a</b>	<b>32a 32b RRB Nr. 2014/1023 vom 10.06.2014 (vorläufig, d.h. bis zur Genehmigung des Kant. Richtplans durch BR) § 19 KDV § 122 PBG § 7 NHV § 36 PBG</b>	<b>A11</b>
Hobbymässige Tierhaltung	<b>24e</b>	<b>42b</b>	<b>A12</b>

**Z1 – Z2: Grundsätzlich zonenkonforme Bauten und Anlagen**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung (vorbehältlich Z8)	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Für die Beurteilung der Zonenkonformität und der Ausnahmebewilligungen Grundlagen / Nachweise (X = notwendig; g = grössere)											
							Nachweis landwirtsch. Nutz- fläche (Eigen-/ Pachtland)	Betriebskonzept	Betriebsvoranschlag	Arbeitsvoranschlag (Ar- beitskräftebedarf)	Nachweis Produkthei- er-kunft	Deckungsbeitragsbe- rechnung	Trockensubstanz: - Bedarf - Potenzial	Gemeinschafts-Vertrag	Erhebungsbogen baulicher Gewässerschutz mit Ent- wässerungsplan	Nachweis Emissionsab- stand		
Z1	16a Abs. 1	34 Abs. 1 Abs. 4	Bauten und Anlagen die der bodenabhän- gigen Bewirtschaftung dienen und verwendet werden für die Produktion verwertbarer Er- zeugnisse aus Pflan- zenbau und Nutztier- haltung und die Be- wirtschaftung natur- naher Flächen.	Landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne Art. 7 Abs. 1 BGGB Vollerwerbsbetrieb im Kt. SO mit 0.75 SAK = 1950 Jahresarbeitsstunden. Baute/Anlage muss für die in Frage ste- hende Bewirtschaftung nötig sein. Landwirtschaftlicher oder produzierender gartenbaulicher Betrieb, der voraus- sichtlich längerfristig bestehen kann.	Es dürfen keine überwiegenen öffentlichen Interessen entgegenstehen (z.B. Landschafts-/ Ortsbild, FFF usw.).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftliche Siedlungen (für Wohnbauten s. Z3)</li> <li>- Ökonomiebauten                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stallbauten</li> <li>• Remisen</li> <li>• Laufhöfe/Allwetterplätze</li> </ul> </li> <li>- Güllegruben</li> <li>- Silos</li> <li>- Wetterschutzeinrichtungen (Obstanlagen)</li> <li>- Zäune (feste)</li> <li>- Erschliessungen</li> </ul>	X	X	X	X	X				X	X	X	
Z2	16a Abs. 1	34 Abs. 2 Abs. 4	Bauten und Anla- gen, die der Aufbe- reitung, der Lage- rung oder dem Ver- kauf landwirt- schaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen.	Landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne Art. 7 Abs. 1 BGGB Vollerwerbsbetrieb im Kt. SO mit 0.75 SAK = 1950 Jahresarbeitsstunden. Produkte müssen in Region und zu mehr als 1/2 auf Standortbetrieb oder in Pro- duktionsgemeinschaft erzeugt werden. Betrieb muss voraussichtlich längerfristig bestehen können. Landwirtschaftlicher / gartenbaulicher Charakter von Standortbetrieb muss ge- wahrt bleiben.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufbereitung, Lagerung, Verkauf darf nicht industriellgewerblicher Art sein (keine hohen Investitionen).</li> <li>- Es dürfen keine überwiegenen öffentlichen Interessen entgegenstehen (z.B. Landschafts-/ Ortsbild, FFF usw.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lagerräume</li> <li>- Rüsträume</li> <li>- Kühlräume</li> <li>- Verkaufsräume</li> </ul>	X	X	X	X	X				X	X	X	X

UVB ist erforderlich, wenn die Gesamtkapazität des Betriebs 125 Grossvieheinheiten (GVE) übersteigt. Ausgenommen sind Alpställe, Raufutter verzehrende Tiere zählen nur mit dem halbem GVE-Faktor gemäss der Landwirtschaftlichen Be-  
griffsverordnung (LBV) vom 7. Dezember 1998 (Anlagentyp 80.4 „Anlagen für die Haltung Landwirtschaftlicher Nutztiere“ im Anhang UVPV).





**Z5: Gemeinschaftliche Stallbauten**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung (vorbehältlich Z8)	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Für die Beurteilung der Zonenkonformität und der Ausnahmebewilligungen Grundlagen / Nachweise (X = notwendig; g = grössere)									
							Nachweis landwirtsch. Nutz- fläche (Eigen-/Pacht-land)	Betriebskonzept	Betriebsvoranschlag	Arbeitsvoranschlag (Ar- beitskräftebedarf)	Nachweis Produkteher- kunft	Deckungsbeitragsbe- rechnung	Trockensubstanz: - Bedarf - Potenzial	Gemeinschafts-Vortrag	Erhebungsbogen baulicher Gewässerschutz mit Ent- wässerungsplan	Nachweis Emissionsab- stand
Z5		35	Bauten und Anlagen für die gemeinschaftli- che Tierhaltung mehrerer Betriebe.	Betriebe müssen anerkannte Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaften ge- mäss landwirtschaftlicher Begriffsverord- nung bilden. Gemeinschaftsvertrag muss von allen Mit- gliedern unterzeichnet sein. Vertrag muss noch für mindestens 10 Jah- re Gültigkeit haben.	Es dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entge- genstehen (z.B. Landschafts- / Ortsbild, FFF usw.). Weitere Anforderungen / Bedin- gungen wie übrige Stallbauten (Z1 - Z3).	- <b>Gemeinschaftliche Stallbauten</b>	X	X	X	X	X	(X)	(X)	(X)	X	X

UVB ist erforderlich, wenn die Gesamtkapazität des Betriebs 125 Grossvieheinheiten (GVE) übersteigt. Ausgenommen sind Alpställe, Raufütter verzehrende Tiere zählen nur mit dem halbem GVE-Faktor gemäss der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV) vom 7. Dezember 1998 (Anlagetyp 80.4 „Anlagen für die Haltung Landwirtschaftlicher Nutztiere“ im Anhang UVPV).

**Z6 – Z7: Innere Aufstockung**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung (vorbehältlich Z8)	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Für die Beurteilung der Zonenkonformität und der Ausnahmebewilligungen Grundlagen / Nachweise (X = notwendig; g = grössere)										
							Nachweis landwirtsch. Nutz- fläche (Eigen-/Pacht-land)	Betriebskonzept	Betriebsvoranschlag	Arbeitsvoranschlag (Ar- beitskräftebedarf)	Nachweis Produktether- kunft	Deckungsbeitragsbe- rechnung	Trockensubstanz: - Bedarf - Potenzial	Nährstoffbilanz	Erhebungsbogen baulicher Gewässerschutz mit Ent- wässerungsplan	Nachweis Emissionsab- stand	
Z6	16a Abs. 2	36	Bauten und Anlagen für innere Aufstockung durch bodenunabhän- gige Tierhaltung.		ist der Deckungsbeitrag der bo- denabhängigen Produktion hö- her als der bodenunabhängige DB, muss 50 % des Trocken- substanzbedarfs in der Fütte- rung vom Betrieb selber produ- ziert werden. Ist der bodenab- hängige Deckungsbeitrag tiefer als der bodenunabhängige, müssen 70 % des TS-Bedarfs auf dem Betrieb produziert werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sämtliche Bauvorhaben mit einer Erweiterung der bodenunabhängigen Tierhaltung.</b></li> <li>- <b>Bei Milchviehställen, wenn bestehende, bodenunabhängige Betriebszweige vorhanden sind oder wenn mehr als 2.5 DGVE / ha LN geplant sind.</b></li> <li>- <b>Gewächshäuser</b></li> </ul>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Z7	16a Abs. 2	37	Bauten und Anlagen für die innere Aufsto- ckung durch bodenun- abhängigen Gemüse- und Pflanzenbau.	Als bodenunabhängige Bewirtschaftung gilt, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht.			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

UVB ist erforderlich, wenn die Gesamtkapazität des Betriebs 125 Grossvieheinheiten (GVE) übersteigt. Ausgenommen sind Alpställe, Raufutter verzehrende Tiere zählen nur mit dem halbem GVE-Faktor gemäss der Landwirtschaftlichen Be-griffsverordnung (LBV) vom 7. Dezember 1998 (Anlagentyp 80.4 „Anlagen für die Haltung Landwirtschaftlicher Nutztiere“ im Anhang UVBV).



**Z9: Zonenkonforme Bauten und Anlagen für die Energiegewinnung aus Biomasse**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung (vorbehältlich Z8)	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Für die Beurteilung der Zonenkonformität und der Ausnahmebewilligungen Grundlagen / Nachweise (X = notwendig; g = grössere)									
							Nachweis landwirtsch. Nutz- fläche (Eigen/Pacht- land)	Betriebskonzept	Betriebsvoranschlag	Arbeitsvoranschlag (Ar- beitskräftebedarf)	Nachweis Produktreher- kunft	Deckungsbeitragsbe- rechnung	Trockensubstanz: - Bedarf - Potenzial	Nährstoffbilanz	Erhebungsbogen baulicher Gewässerschutz mit Ent- wässerungsplan	Nachweis Emissionsab- stand
Z9	16a Abs. 1 <sup>bis</sup>	34a Abs. 1-4	Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zu- sammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind. Die verarbeitete Biomasse muss einen engen Bezug zur Land- wirtschaft sowie zum Standortbetrieb haben.	Die verarbeitete Biomasse hat einen en- gen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb.  Notwendige Bauten und Anlagen inner- halb des Hofbereichs des Standortbe- triebs, die Wärme dient der Versorgung von Bauten und Anlagen, welche zusam- men mit dem Hofbereich eine Gebäude- gruppe bilden.  Verarbeitete Substrate zu mehr als der Hälfte ihrer Masse vom Standortbetrieb oder von Landwirtschaftsbetrieben inner- halb einer Fahrdistanz von in der Regel 15 km. Dieser Teil muss mindestens 10 Pro- zent des Energieinhalts der gesamten ver- arbeiteten Substrate ausmachen. Die Quellen der restlichen Substrate müssen innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 50 km liegen. Ausnahmsweise kön- nen längere Fahrdistanzen bewilligt wer- den.  Baute/Anlage muss für die in Frage ste- hende Bewirtschaftung nötig sein.  Landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Betrieb, der voraussichtlich längerfristig bestehen kann.	<p>Bevolligungen mit Bedingung verknüpfen, dass Bauten und Anlagen nur zum bewilligten Zweck verwendet werden dür- fen.</p> <p>Die ganze Anlage muss sich dem Landwirtschaftsbetrieb unter- ordnen und einen Beitrag dazu leisten, dass die erneuerbaren Energien effizient genutzt wer- den.</p> <p>Es dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entge- genstehen (z.B. Landschafts- / Ortsbild, FFU usw.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse (für Brenn- oder Treibstoffe)</b></li> <li>- <b>Die wärmegekoppelte Produktion von Strom</b></li> <li>- <b>Leitungen für den Transport der Energie</b></li> <li>- <b>Die Aufbereitung der zugeführten Biomasse und der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe.</b></li> </ul>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Bauten und Anlagen für die Energiegewinnung aus Biomasse unterstehen als Vergärungsanlagen mit einer Behandlungskapazität von mehr als 5'000t t Substrat (Frischsubstan) der UVP-Pflicht (Anlage typ 2.1.2a „Vergärungsanlagen“).

**Z10: Pferdehaltung in der Landwirtschaft**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Für die Beurteilung der Zonenkonformität und der Ausnahmebewilligungen Grundlagen / Nachweise (X = notwendig, g = grössere)									
							Nachweis landwirtsch. Nutz- fläche (Eigen-/Pachtland)	Betriebskonzept	Betriebsvoranschlag	Arbeitsvoranschlag (Ar- beitskräftebedarf)	Nachweis Produktzehr- kunft	Deckungsbeitragsbe- rechnung	Trockensubstanz: - Bedarf - Potenzial	Nährstoffbilanz	Erhebungsbogen baulicher Gewässerschutz mit Ent- wässerungsplan	Nachweis Emissionsab- stand

<p><b>Z10</b></p>	<p><b>16a<sup>bis</sup></b></p>	<p><b>34b</b></p>	<p>Zonenkonforme Pferdehaltung:  a) auf landwirtschaftlichen Gewerben (mind. 0,75 SAK)  b) auf Landwirtschaftsbetrieben unterhalb der Gewerbegrenze Nebenerwerbslandwirtschaft (mind. 0,2 SAK und ca. Fr. 15'000.- steuerbares Einkommen)</p>	<p>Allgemeine Voraussetzungen für die zonenkonforme Haltung eigener und fremder Pferde (Pensionspferde) auf landwirtschaftlichen Gewerben und Nebenerwerbslandwirtschaft:  - Überwiegend eigene Futtergrundlage  - Weide für Pferde  - Längerfristiger Bestand des Betriebs  Anzahl der Pferde richtet sich nach vorhandener Futterbasis und Weiden.  a) Zulässige Bauten und Anlagen auf Landwirtschaftsbetrieben:  Bauten und Anlagen für die <u>Haltung</u> eigener und fremder Pferde:  - Ställe: Grösse und Ausgestaltung richtet sich nach TschV  - Umnutzung bestehender Bauten  - Allwetterausläufe (Laufhof): grenzt an Stall an, min 36m<sup>2</sup> (TschV), max. 800m<sup>2</sup> für alle Pferde  - Mistlager  - Futterlager  - Weideunterstände  - Zäune  Bauten und Anlagen für die <u>Nutzung</u> eigener Pferde:  - Plätze für Training und Bewegung bis max. 800 m<sup>2</sup>  - Angemessene Beleuchtungsanlage  - Sattelkammer, Umkleieraum, sanitäre Einrichtungen  b) Zulässige bauliche Massnahmen auf Nebenerwerbslandwirtschaft:  - Umnutzung bestehender Bauten für eigene und fremde Pferde  - Errichtung von Aussenanlagen für tiergerechte Haltung</p>	<p>Einschränkungen :  a) Landwirtschaftl. Gewerbe:  - Keine Bauten und Anlagen für die Nutzung fremder Tiere (Ausnahme: gemeinschaftliche Anlagen)  - Keine Reithallen  - Keine neuen Wohnbauten für Pferdehaltung  b) Nebenerwerbsbetriebe:  - Keine neuen Bauten und Anlagen (ausser Aussenanlagen für tiergerechte Haltung)  Zusätzliche Anforderungen für die Haltung von Pensionspferden (a und b):  - Hinreichende Erschliessung für Pferdehalter  - Genügend Abstellflächen für Fahrzeuge der Pferdehalter, keine Versiegelung neuer Flächen  - Genügend Ausreitmöglichkeit</p>	<p>- Stall für Pensionspferde auf Landwirtschaftsbetrieb  - Allwetterauslauf für Pferde in umgenutzter Ökonomiebaute auf Nebenerwerbsbetrieb</p>	<p>X</p>						
-------------------	---------------------------------	-------------------	---	---	--	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

**A1: Standortgebundene Bauten und Anlagen (Art. 24 RPG)**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
A1	24		Standortgebundene Bauten und Anlagen	<p>Art. 24 PRG: „Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. der Zweck der Baute und Anlage einen Standort ausserhalb der Zone erfordert; und</li> <li>b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.“</li> </ul>	<p>Mit der Erteilung einer Ausnahmebewilligung für eine landwirtschaftsfremde Nutzung wird gleichzeitig auch eine Entlassung aus dem bauerlichen Bodenrecht stattfinden müssen.</p>	<p><b>Standortgebunden können sein:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transportanlagen</li> <li>- Energiegewinnungsanlagen</li> <li>- Bergrestaurant</li> <li>- SAC-Hütte</li> <li>- 300 m-Schiessanlage</li> <li>- Hochwasserschutzbauten</li> <li>- Wasserreservoir</li> </ul>	<p><b>Nachweis der positiven oder negativen Standortgebundenheit durch den Gesuchsteller</b></p>

**A2 / A3: Weilerzone, Erhaltungszone/Kleisiedlung**

Diese Kapitel werden im Kanton Solothurn im Kantonalen Richtplan und in der Nutzungsplanung (Gesamtplan) behandelt.

**A4: Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
A4	24b Abs. 1	40	<p>Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>mit engem sachlichem Bezug ohne engem sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe</li> </ol>	<p>Landwirtschaftlicher Betrieb mit mind. 1/3 Standardarbeitskraft (SAK) und landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 5 Bst. a oder 7 BGBB) Differenzierung in Nebenbetriebe mit (privilegiert) und ohne engem sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mit engem sachlichem Bezug (ein enger Bezug setzt grundsätzlich voraus, dass es sich um eine Aktivität bzw. Dienstleistung handelt, die nur von einem landwirtschaftlichen Gewerbe angeboten werden kann): <ul style="list-style-type: none"> <li>Erfordernis einer zusätzlichen Einkommensquelle</li> <li>entfällt,</li> <li>massvolle Erweiterungen ausserhalb der bestehenden Bauten und Anlagen sind möglich (max. 100 m<sup>2</sup>, innerhalb und ausserhalb, inkl. Fahrnisbauten wie Tipis, Zelte, Wohnwagen, Container etc)</li> <li>Personal allein für den Nebenbetrieb zulässig, sofern die Bewirtschaftsfamilien den überwiegenden Teil der Arbeit leitet,</li> <li>aber: Charakter eines Neben- nicht eines Hauptbetriebs.</li> </ul> </li> <li>Ohne engem sachlichen Bezug: <ul style="list-style-type: none"> <li>das Gewerbe ist (längerfristig) auf das Zusatzkommen angewiesen,</li> <li>nur innerhalb des Volumens von landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen</li> <li>keine Anstellung von Personal, das überwiegend für den Nebenbetrieb tätig ist. Aushilfe von Personal des Landwirtschaftsbetriebes und zeitlich befristete Anstellungen sind zulässig</li> </ul> </li> </ol> <p>Immer: Nebenbetrieb liegt innerhalb des Hofbereiches des landwirtschaftlichen Gewerbes (v.a. örtlich).</p> <p>Die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes (ca. 2'100 Stunden/Jahr) darf vom Nebenbetrieb nicht gefährdet werden, sie muss im Jahresmittel überwiegen. Der Hofcharakter muss im Wesentlichen erhalten bleiben → unbefangene Dritte muss der Bauernhof im Vordergrund stehen, der Nebenbetrieb muss sich "im Hintergrund" halten.</p>	<p>Gleichbehandlung (Wettbewerbsneutralität) mit entsprechenden Betrieben in der Bauzone (Arbeitsgesetz, Gewerbepolizei, Umwelt- und Gesundheitsschutz etc.).</p> <p>Fachliche Qualifikation zur Führung des Nebenbetriebs muss beim Betriebsleiter (oder dessen Ehegatten) vorhanden sein; diesbezüglich ist eine Vertretung durch Dritte oder andere Familienangehörige nicht möglich (Ausnahme: Betriebsgemeinschaft).</p> <p>Wichtig: Sind die Voraussetzungen gemäss Art. 24b RPG nicht mehr erfüllt, fällt die Bewilligung dahin. Auf Gesuch hin ist in einem neuen Verfahren zu prüfen, ob der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb allenfalls gestützt auf eine andere Bestimmung bewilligt werden kann.</p> <p>Achtung: Gemäss Art. 24b Abs. 1<sup>bis</sup> RPG sind auch kleiner Anbauten möglich, was mit entsprechenden Investitionen verbunden ist, welche während der Gültigkeit der Bewilligung amortisiert werden müssen → Risiko.</p> <p>Schwierigkeit: Vollzug, grundsätzlich muss das Vorliegen der Bewilligungsvoraussetzungen regelmässig überprüft werden.</p> <p>Vorschlag: Dem Bewilligungsempfänger ist eine entsprechende Dokumentationspflicht aufzuerlegen (Auflage in Bewilligung: „Bringprinzip“)</p> <p>Hinweis: Ein Nebenbetrieb ist im Grundbuch anzumerken (Art. 24b Abs. 3 RPG).</p>	<p>Mit engem sachlichem Bezug: - Angebote des Agrotourismus (Besenwirtschaft, Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof (ohne Kochgelegenheit), Heubäder etc.).</p> <p>- Sozialtherapeutische und pädagogische Angebote (Leben auf dem Bauernhof). Nicht aber eigentliche Therapieeinrichtungen.</p> <p>Ohne engem sachlichen Bezug (breite Palette):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lohnunternehmen</li> <li>Buchhaltungsbüro</li> <li>Kleine Schreinerei (in der nicht nur Holz aus dem eigenen Wald verarbeitet wird)</li> <li>Kleine mechanische Werkstätte für Landmaschinen</li> <li>Metzgerei / Schlachtraum (auch für Tiere Dritter)</li> <li>Käserei</li> <li>Bäckerei</li> <li>Pferde: Pension und Vermietung an Dritte (kein Reitsport)</li> <li>Verkaufslokale (auch für Produkte Dritter)</li> <li>Coiffeursalon</li> <li>Kosmetikinstitut</li> </ul>	<p>Betriebskonzept (inkl. Umgebungs- und Gestaltungspläne)</p> <p>Controlling (Bilanz, Ertragsrechnung etc.)</p>

**A5: Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
A5	24a		Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (erleichterte Ausnahmebewilligung; ohne Standortgebundenheit)	<p>Der Begriff der baulichen Massnahme knüpft an Art. 22 Abs. 1 RPG an.</p> <p>D.h. keine künstlich geschaffene, auf Dauer angelegte Einrichtung, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden steht und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermag. Dazu zählen auch Fahrsbauten, welche über längere Zeit ortsfest verwendet werden sowie erhebliche Geländeänderungen.</p>	<p>Keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt (insb. keine höhere Erschliessungsbelastung)</p> <p>Nicht nach anderem Bundeserlass unzulässig.</p> <p>Umnutzungen können dann nicht bewilligt werden, wenn sie Gewässerschutzauflagen oder lärmschutzrechtliche Massnahmen erfordern (z.B. Lager für Malerei oder Bauunternehmung).</p> <p>Ein späterer Umbau nach einem anderen Sondertatbestand des RPG ist möglich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umnutzung ohne Aus- oder Umbauten von ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnräumen (Dauerwohnsitz oder Ferienaufenthalt)</li> <li>- Umwandlung einer Scheune in einen Lagerraum, nicht aber in ein Lastwagendepon</li> <li>- Nutzungserweiterung einer Hundezucht in eine Hundepension und -schule mit Verkaufsladen ist unzulässig (wegen erhöhtem Verkehrsaufkommen)</li> <li>- Umwandlung einer Schweinemast in eine Futterküche für ausserbetriebliche Schweinehaltung ist keine (Zunahme der Luftbelastung und höheres Verkehrsaufkommen)</li> </ul>	

**A6: Erneuerung, Änderung, Erweiterung und Wiederaufbau bestehender zonenwidrig gewordener Bauten und Anlagen**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
A6	24c Abs. 2 und 3  (24c Abs. 1 für Be- stan- desga- rantie)	41 42 Abs. 1 bis 3	Erneuerung, teilweise Änderung, massvolle Erweiterung bestehender, zonenwidrig gewordener Bauten.  Erweiterung des Anwendungsbe- reiches durch Art. 24c Abs. 3 RPG (1.11.2012): Die Regelung gilt nun für alle alt- rechtlichen, ursprünglich einmal landwirtschaftlich genutzten Wohnbauten, unabhängig davon, ob sie im Moment der Rechtsän- derung noch landwirtschaftlich genutzt wurden (Erneuerung / Änderung / Erweiterung mit Wie- deraufbau kumulierbar).	Zonenwidrigkeit ist Resultat: - einer Planänderung oder - einer Erlassänderung (i.d.R. 1.7.1972 = Inkrafttreten Gewässerschutzgesetz).  Die Baute muss noch bestimmungsgemäss nutzbar sein (Art. 24c Abs. 1 RPG).  Baute wurde rechtmässig erstellt oder geändert (Art. 41 Abs. 1 RPV). Rechtswidrig erstellten oder geänderten Bau- ten und Anlagen bleibt die Anwendung von Art. 24c RPG versagt. Bei unrechtmässigen Bauten, die aus Gründen des Vertrauensschutzes oder der Verhältnismässigkeit gedul- det wurden, besteht lediglich ein reduzierter Bestandes- schutz, da nur bewilligungsfreie Unterhaltmassnahmen zulässig sind.  Identität der Baute (Umfang, Erscheinung, Bestimmung) einschliesslich Umgebung muss gewahrt bleiben. Mass- geblich für den Vergleich ist der Zeitpunkt der Plan- / Er- lassänderung (Art. 42 Abs. 2 RPV).  Vorbehalt der wichtigen Anliegen der Raumplanung (Art. 24c Abs. 5 RPG).	Art. 24c Abs. 4 RPG (1.11.2012): Verände- rungen am äusseren Erscheinungsbild müs- sen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpas- sung in die Landschaft zu verbessern.  Rechtswidrig erstellte Bauten/Anlagen auch dann nicht nach 24c Abs. 2 RPG, wenn Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht mehr durchgesetzt werden kann.  Maximale Erweiterung um 30% der zo- nenwidrig genutzten Fläche. Erweite- rungen innerhalb Gebäudevolumen wer- den nur zur Hälfte angerechnet. Obergren- ze insgesamt: 100m <sup>2</sup> (Art. 42 Abs. 3 RPV).  Sämtliche Änderungen/Erweiterungen sind als Einheit zu beurteilen und an das maxi- mal Zulässige anzurechnen. Änderungen/ Erweiterungen können in zeitlicher Hin- sicht etappiert werden.  Die hobbymässige Tierhaltung gilt als Er- weiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute und ist anzurech- nen (Art. 42b Abs. 1 und 2 RPV).  Nicht anwendbar auf allein stehende, un- bewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV).	<b>Wohnräume (für Gewerbebau- ten gilt Art. 37a RPG).</b>  <b>Eine Familie (kein landw. Gewer- be) will im Jahre 2016 ein Wohn- haus in den ehemaligen Ökono- mietel hinein erweitern. Bau- jahr: 1964, der Wohnteil wurde bereits im Jahre 2004 einmal durch einen Landwirt (zonenkon- form) erweitert (Unter dem Titel von 24c wird alles angerechnet, was seit dem 1.7.1972 erweitert wurde, selbst die zonenkonfor- men Erweiterungen).</b>  <b>Umbau eines ehemaligen Schweinstalles zum hobbymäs- sigen Halten von Pferden (Die gesamte Fläche der hobbymäs- sigen Tierhaltung wird an die mögliche Erweiterung angerech- net, sofern auch nur geringe Um- bauten vorgenommen werden).</b>	

**A7: Erneuerung, Änderung, Erweiterung und Wiederaufbau bestehender zonenwidrig gewordener Bauten und Anlagen**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
A7	24c Abs. 2 und 3	41 42 Abs. 4	<p>Wiederaufbau bestehender, zonenwidrig gewordener Bauten. Erweiterung des Anwendungsbereiches durch Art. 24c Abs. 3 RPG (1.1.2012): Die Regelung gilt nun für alle altrechtlichen, ursprünglich einmal landwirtschaftlich genutzten Wohnbauten, unabhängig davon, ob sie im Moment der Rechtsänderung noch landwirtschaftlich genutzt wurden. (Wiederaufbau mit Änderung / Erneuerung / Erweiterung kumulierbar)</p>	<p>Zonenwidrigkeit ist Resultat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- einer Planänderung oder</li> <li>- einer Erlassänderung (i.d.R. 1.7.1972 = Inkrafttreten Gewässerschutzgesetz).</li> </ul> <p>Baute wurde rechtmässig erstellt. Baute war vor Zerstörung / Abriss bestimmungsgemäss nutzbar und das Interesse an der Nutzung ist dokumentiert (Art. 42 Abs. 4 RPV). Geringe Abweichung vom bisherigen Standort nur, wenn wegen Landschafts- oder Ortsbild objektiv geboten. Vorbehalt der wichtigen Anliegen der Raumplanung (Art. 24c Abs. 5 RPG).</p>	<p>Der Wiederaufbau kann mit einer Erweiterung verbunden werden. Die so vorgenommene Erweiterung gilt stets als „ausserhalb“. Das zulässige maximale Mass der Erweiterung beträgt deshalb 30% der ursprünglich zonenwidrig genutzten Fläche, bzw. maximal 100 m<sup>2</sup>. Art. 42 Abs. 3 lit. a (60% innerhalb) ist nicht anwendbar. Ersatzbauten sind innert nützlicher Frist nach dem Untergang des Gebäudes zu erstellen (BGE 107 Ib 40), d.h. der Bestandeschutz ist zeitlich beschränkt. Nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV).</p>	<p><b>Der Wiederaufbau stellt ein z.B. zerstörtes Gebäude am alten Ort und im Rahmen des bisherigen Umfangs und der bisherigen Zweckbestimmung wieder her.</b></p>	

**A8: Umwidmung einer landwirtschaftlichen in eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
A8	24d Abs. 1 und 24d Abs.3	42 a § 38 Abs. 1 PBG	Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung in Bauten, die bisher der landwirtschaftlichen Wohnnutzung dienen („Wohnen bleibt Wohnen“).	<p>Landwirtschaftliche Wohnbaute wurde nach dem Zeitpunkt erstellt, in welchem das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets wurde, i.d.R. 1. Juli 1972 (für Bauten, die davor erstellt wurden, gilt Art. 24c RPG (Art. 24c Abs. 3 RPG)).</p> <p>Landwirtschaftliche Nutzung ist weggefallen (nach dem Zeitpunkt, in welchem das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets wurde, i.d.R. 1. Juli 1972).</p> <p>Baute muss in ihrer Substanz erhalten sein (Fundamente, tragende Wände, Böden, Dachkonstruktion in gutem Zustand oder nur zu kleinem Teil erneuerungsbedürftig).</p> <p><u>Zusätzliche Voraussetzung:</u> 24d Abs. 3 RPG: Baute ist für Wohnnutzung geeignet und wird nach objektiven Kriterien für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt. Die Bewilligung darf keine Ersatzbaute zur Folge haben. Die verbleibenden Raumkapazitäten genügen für die gegenwärtigen/künftigen landwirtschaftlichen Bedürfnisse.</p> <p>Aussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur bleibt im Wesentlichen unverändert (zulässig ist z.B. neue Raumeinteilung).</p> <p>Bestehende oder nur geringfügige Erweiterung der Erschliessung (zulässig sind z.B. Hausanschlüsse an Strasse und Kanalisation, punktuelle Strassenverbreiterung, unzulässig aber z.B. Strassenneubauten).</p> <p>Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Umgebung darf nicht gefährdet werden.</p> <p>Es dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (z.B. Landschafts- / Ortsbild, FFF usw.).</p>	<p>Erweiterung der Wohnnutzung (innerhalb und ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens) nur möglich, soweit sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind (z.B. wenn und soweit der aktuelle Zustand der Wohnbaute deren Vermietung oder Verkauf nicht zulassen würde; Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens ist nur zulässig, wenn mit baulichen Vorkehrungen innerhalb keine zeitgemässe Wohnnutzung geschaffen werden kann) und die Baute ursprünglich ganzjährig bewohnt war.</p> <p>Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt kann zugelassen werden (Art. 42a Abs. 3 RPV). Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch ist dagegen unzulässig.</p> <p>Keine Bewilligung, wenn die Baute allzu abgelegen und unzugänglich oder zu klein ist.</p> <p>Nicht möglich ist eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung in Stallungen und anderen eigenständigen Ökonomiegebäuden.</p> <p>Landwirtschaftlich geprägte Umgebung darf grundsätzlich nicht durch Einzäunung, Terrassenbau, Parks etc. beeinträchtigt werden.</p> <p>Keine Gewerbenutzung.</p> <p>Infrastrukturkosten im Zusammenhang mit Zweckänderung zulasten Grundeigentümer.</p> <p>Mit der Zweckänderung wird gleichzeitig auch die Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht erfolgen müssen.</p>	<p><b>Dauerwohnungen/Ferienwohnungen im Wohnort, respektive in den daran angrenzenden Ökonomiegebäuden, welche nicht als eigenständige Ökonomiegebäude gelten.</b></p>	

**A9: Vollständige Zweckänderung von Bauten und Anlagen**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
A9	24d Abs. 2 und 24d Abs. 3	§ 38 Abs. 2 PBG  § 122 PBG	Vollständige Zweckänderung von Bauten und Anlage	<p>Baute oder Anlage ist unter Schutz gestellt worden (durch Kanton oder Gemeinde).</p> <p>Die dauernde Erhaltung der Baute oder Anlage kann nicht anders sichergestellt werden.</p> <p>Zusätzliche Voraussetzung 24d Abs. 3 RPG: Baute oder Anlage ist für Wohnnutzung geeignet und wird nach objektiven Kriterien für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt. Die Bewilligung darf keine Ersatzbaute zur Folge haben. Die verbleibenden Raumkapazitäten genügen für die gegenwärtigen/künftigen landwirtschaftlichen Bedürfnisse.</p> <p>Äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur bleibt im Wesentlichen unverändert (zulässig ist z.B. neue Raumeinteilung).</p> <p>Bestehende oder nur geringfügige Erweiterung der Erschliessung (zulässig sind z.B. Hausanschlüsse an Strasse und Kanalisation, punktuelle Strassenverbreiterung, unzulässig aber z.B. Strassenneubauten).</p> <p>Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Umgebung darf nicht gefährdet werden.</p> <p>Es dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (z.B. Landschafts- / Ortsbild, FFF usw.).</p>	<p>Git für alle Arten von Bauten und Anlagen, die unter Schutz gestellt wurden (z.B. Wohn-, Ökonomie-, Gewerbe- und Industriebaute etc.).</p> <p>Die Baute oder Anlage muss materiell schutzwürdig sein (aufgrund ihrer Substanz, Geschichte, traditionellen Nutzung oder weil sie conditio sine qua non des typischen kulturlandschaftlichen Wertes ist).</p> <p>Die Baute oder Anlage darf in der äusseren Erscheinung nicht so verändert werden, dass der Schutzzweck verfehlt wird. Die traditionellen Nutzungen müssen ablesbar bleiben.</p> <p>Landwirtschaftlich geprägte Umgebung darf grundsätzlich nicht durch Einzäunung, Terrassenbau, Parks etc. beeinträchtigt werden.</p> <p>Infrastrukturkosten im Zusammenhang mit Zweckänderung zulasten Grundeigentümer.</p> <p>Mit der Zweckänderung wird gleichzeitig auch die Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht erfolgen müssen.</p>	<p><b>Wohnungen (auch in Ökonomiebauten), Gewerberäume, Büroräume</b></p>	<p><b>Schutzverfügung (§ 122 PBG)</b></p>

**A10: Zweckänderung und Änderung von zonenfremden gewerblichen Bauten (Art. 37a RPG; Art. 43 RPV)**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
A10	37a	43	Vollständige Zweckänderung und Erweiterung zonenfremder gewerblicher Bauten und Anlagen.	<p>Zonenwidrigkeit ist Resultat von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planänderung oder</li> <li>- Erlässänderung</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baute muss vor 1980 rechtmässig erstellt oder geändert worden sein.</li> <li>- Keine neuen wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.</li> <li>- Nutzung darf nicht nach anderem Bundeserlass unzulässig sein.</li> <li>- Bestehende oder nur geringfügige Änderungen der Erschliessung, Infrastrukturkosten zu Lasten des Grundeigentümers.</li> <li>- Gewerbe darf nicht stillgelegt sein.</li> </ul>	<p>Gewerbe bleibt Gewerbe: Umnutzung einer reinen Gewerbebaute ohne Wohnanteil in Wohnen ist nicht zulässig (Ist Gewerbebaute Teil eines Wohnhauses, so kann allenfalls die Wohnnutzung in den Gewerbeteil nach 24c RPG erweitert werden).</p> <p>Identitätsanfordernis wird mit Möglichkeit der vollständigen Zweckänderung (neues Gewerbe) relativiert.</p> <p>Maximale Erweiterungen von 30% der zonenwidrig genutzten Fläche.</p> <p>Erweiterung von &gt; 100m<sup>2</sup> möglich, wenn dies zur Fortführung des Betriebs notwendig ist.</p>	<p><b>Bestehendes Gewerbe wird ausgebaut.</b></p> <p><b>Gewerbe wird durch anderes Gewerbe ersetzt, z.B. in Hotel, Atelier, Reitanlage umgewandelt.</b></p>	<p><b>Betriebskonzept, falls Erweiterung mehr als 100m<sup>2</sup> beträgt.</b></p>

**A11: Solaranlagen**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
A11	18a	32a 32b  RRB Nr. 2014/1023 vom 10.06.2014 (vorläufig, d.h. bis zur Genehmi- gung des Kant. Richtplans durch BR)	Solaranlagen	<p>Solaranlagen sind grundsätzlich <u>bewilligungspflichtig</u>, so z.B. an Fassaden oder am Boden.</p> <p>Solaranlagen auf einem Dach sind ebenfalls <u>bewilligungspflichtig</u>. Ausnahme: Eine Solaranlage, die genügend angepasst ist und auf einem Dach eines nicht geschützten Objektes liegt, ist nicht bewilligungspflichtig. Sie muss der Baubehörde aber <u>gemeldet</u> werden.</p> <p>Genügend angepasst ist eine Solaranlage, wenn sie (kumulativ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragt</li> <li>- von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragt</li> <li>- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt wird</li> <li>- als kompakte Fläche zusammenhängt</li> </ul> <p>Geschützte Objekte sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung; dies betrifft ausserhalb Bauzone Objekte, <ul style="list-style-type: none"> <li>• die in der Jurasschutzzone liegen (§ 7 NHV)</li> <li>• die in den Ortsbildschutzonen sowie Gebieten von besonderer Schönheit und Eigenart liegen (§ 36 PBG)</li> <li>• die im Schutzverzeichniss der Kantonalen Denkmalpflege eingetragen sind (Einzelverfügung des Kantons [§ 19 Abs. 1 KDVI])</li> </ul> </li> <li>• die im Anhang des Schutzverzeichnisses der Kantonalen Denkmalpflege eingetragen sind (Einzelverfügung der Gemeinden betreffend geschützte historische Kulturdenkmäler [§ 19 Abs. 2 KDVI; § 122 PBG])</li> </ul> <p>- Kulturdenkmäler von nationaler Bedeutung; dies sind Objekte, welche im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) mit Erhaltungsziel A eingetragen sind.</p> <p>- Naturdenkmäler</p>	<p>Falls die Solaranlage nicht baubewilligungspflichtig ist, ist sie der Baubehörde zu melden. Die <u>Meldung</u> hat mindestens 30 Tage vor Baubeginn zu erfolgen. Es sind ihr ein Situationsplan, ein Fassadenplan sowie ein Baubeschrieb beizulegen.</p>		<p><b>Situationsplan, Fassadenplan, Baubeschrieb</b></p>

**A12: Hobbymässige Tierhaltung (Art 24e RPG; Art. 42b RPV)**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
A12	24e	42b	Hobbymässige Tierhaltung	<p>Bauliche Massnahmen werden bewilligt in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in ihrer Substanz erhalten sind und</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute (max. 100 m zu Stallungen)</li> <li>- zur hobbymässigen Tierhaltung (Liebhaberei) dienen und</li> <li>- eine tierfreundliche Haltung gewährleisten.</li> </ul> <p>Keine neuen (Hoch)Bauten nach 24e möglich (beachte: ev. nach 24c möglich).</p> <p>Neue Aussenanlagen möglich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soweit für tiergerechte Haltung nötig und</li> <li>- die Anlage reversibel erstellt wird.</li> </ul> <p>Nutzung von bestehenden Aussenanlagen möglich, falls</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine baulichen Massnahmen und</li> <li>- keine neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.</li> </ul> <p>Einzäunungen für Beweidung auch möglich, wenn Tiere in BZ gehalten werden</p>	<p>Sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach 24e nicht mehr erfüllt, so fällt die Bewilligung dahin (Art. 42b Abs. 7 RPV)</p> <p>Kein landwirtschaftliches Gewerbe (ansonsten ev. 16a<sup>bis</sup>)</p> <p>Nur so viele und eigene Tiere, wie selber betreut werden können (max. vier Pferde [Art. 42b Abs. 3 RPV]).</p> <p>Hobbymässige Tierhaltung gilt als Erweiterung der Wohnnutzung und ist an eine allfällige Möglichkeit hierzu anzurechnen (alles, was für Hobbytierhaltung nötig [Art. 42b Abs. 1 bzw. 2 RPV]).</p> <p>Bedingungen nach 24d III müssen erfüllt sein (vgl. oben A8/9).</p>	<p><b>(Neue) Aussenanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mistlager</li> <li>- Gehege</li> <li>- Zäune</li> <li>- Ausläufe</li> </ul> <p><b>Keine (neuen) Aussenanlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten jeder Art</li> <li>- Weidunterstände</li> <li>- Übungs- und Reitplätze (gedeckt und ungedeckt)</li> </ul>	

**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



41275 3/18 1400