

Vorwort des Baudirektors

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Bau-Departement hat mit Ihnen als Behördenmitgliedern der Gemeinden auch dieses Jahr wieder Baukonferenzen durchgeführt. Und Sie haben auch dieses Jahr wieder in grosser Zahl an den drei regionalen Anlässen in Grenchen, Olten und Dornach teilgenommen. Für dieses Engagement und Ihr Interesse möchte ich Ihnen herzlich danken.

Das vorliegende Mitteilungsblatt enthält Bekanntes und Neues. Seine Themenvielfalt ist ein Abbild des breiten Aufgabengebietes, das Sie und wir täglich zu bearbeiten haben. Es soll Ihnen bei dieser Arbeit behilflich sein.

Mit freundlichen Grüssen

**BAU-DEPARTEMENT
Der Vorsteher:**

**Walter Straumann
Regierungsrat**

Oktober 1999

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die Stellung der Baukommission und ihre Kompetenzen (Alfons Lack, Departementssekretär und Chef Rechtsdienst Bau-Departement)	2 - 7
Das unerschöpfliche Baurecht (Karin Scherrer, Paul Flury, Christoph Schlaefli, Rechtsdienst Bau-Departement)	8 - 22
Bauen ausserhalb Bauzone und die Mobilfunkantennen (Franz Fürst, Stv. Chef Rechtsdienst Bau-Departement)	23 - 31
Der Schutz der Gewässer	32 - 42
■ Die Grundwasserschutzzone im Baubewilligungsverfahren	
■ Belasteter Standort und Baubewilligung (Dr. Peter Jordan, Kantonsgeologe/ Martin Brehmer, Fachstellenleiter Amt für Wasserwirtschaft)	
Bewilligungsverfahren für Tankanlage (Hanspeter Beutler, Abteilungsleiter Amt für Umweltschutz)	43 - 44
Die Vergabe öffentlicher Aufträge Hinweise zur Praxis und Ausblick (Dr. Klaus Reinhardt, Chef Amt für Justiz)	45 - 51
Sind die Archäologen Bauverzögerer (Hanspeter Spycher, Kantonsarchäologe, Erziehungs-Departement)	52 - 54

Die Stellung der Baukommission und ihre Kompetenzen

1. Einleitung

Die meisten von Ihnen sind Mitglieder der kommunalen Baubehörde, der Baukommission. Was auch immer Sie dazu bewogen hat, sich für dieses Amt zur Verfügung zu stellen - sei es pures Interesse, sei es, weil Sie gerne Verantwortung übernehmen oder vielleicht einen gewissen Hang zum Masochismus haben, es ist ein schwieriges Amt, ein Amt, das in der Regel keine grossen Lorbeeren einbringt. Die Gründe: Vielleicht fehlt es Ihren Kunden, dem Bauwilligen, am Verständnis für die Bauvorschriften oder er möchte möglichst schnell seinen Traum vom Einfamilienhaus verwirklichen und das Verfahren geht ihm zu langsam. Er wiederum reicht ungenügende Pläne ein oder er baut entgegen den Plänen. Oder er baut - auch das soll vorkommen - überhaupt ohne Bewilligung. Wie auch immer, Ihre Aufgabe ist nicht leicht.

In diesem Umfeld tun Sie Ihre Arbeit: Sie entscheiden, Sie bewilligen, Sie lehnen ab, Sie sistieren, Sie verlangen Pläne, Sie schreiben aus, Sie kontrollieren usw. und Sie tun diese Arbeit - dafür sei Ihnen gedankt - in aller Regel gut, mit Kompetenz und mit Engagement. Wir, meine Kollegen und ich, wir profitieren davon. Wir sind dankbar für jede Beschwerde, die nicht erhoben wird, weil Sie die Leute mit Ihrem Entscheid oder Ihrer Begründung überzeugt haben. Sie haben bei Ihrer Arbeit Rechte, aber auch Pflichten und das soll Thema meines Referates sein.

2. Die Stellung der Baukommission und ihre Pflichten

Das älteste Baugesetz der Schweiz stammt aus dem Kanton Solothurn. Es wurde 1337 erlassen und enthält bereits Bestimmungen über die Kompetenzen der Baukommission, deren Mitglieder, damals "bulüt" (also Bauleute) oder "die dreye" (weil es drei waren) oder später "Bauherren" hiessen. Sie hatten eine umfassende Macht, sie erteilten die Baubewilligung. Sie bestimmten z.B., ob mit Stein oder Holz gebaut werden musste, sie bewilligten das Bauholz, die Höhe der Entschädigung, welche die Stadt und der Nachbar zahlen mussten, wenn ein Stein gebaut wurde. Sie schätzten das Haus wegen den Abgaben usw. Sie mussten ihre Entscheide nicht begründen und es gab auch keine Beschwerdemöglichkeit. Also nicht wie heute. Was offenbar schon damals vorkam war, dass diese "bulüt" nicht immer beliebt waren. Wer ihren Aufforderungen nicht nachkam, musste eine Busse zahlen und wer sie gar beschimpfte oder handgreiflich wurde, musste die doppelte Busse bezahlen. Eine Busse, welche "die Drei" auch noch selber einzogen.

Diese Reminiszenz aus längst vergangener Zeit soll Ihnen zeigen, dass es "früher nicht besser war", dass der Vollzug der baupolizeilichen Vorschriften schon immer eine Kernaufgabe des Staates war, aber auch dass Ihre Stellung im Rechtssystem heute natürlich eine ganz andere ist.

Die Baukommission ist eine Kommission nach § 101 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (GG). Sie ist eine Kommission.

2.1 mit selbständiger Entscheidbefugnis

Was bedeutet dies? Zunächst: Sie stellen nicht der Exekutive Antrag, sondern Sie entscheiden selber. Sie sind unabhängig vom Gemeinderat, dieser darf Ihnen fachlich nicht dreinreden. Der Gemeinderat hat auf dem Gebiet des Baurechts nur Kompetenzen, wenn er als 1. Beschwerdeinstanz eingesetzt ist. Dies ist in immer weniger Gemeinden der Fall. Noch etwa 30 Gemeinden kennen diese Regelung. Im Hinblick darauf, dass sie den Beschwerdeweg verlängert und die Gefahr besteht, dass Entscheide der Fachkommission auch unter politischen Gesichtspunkten überprüft werden, empfehlen wir den Gemeinden eigentlich den direkten Instanzenzug an das Bau-Departement. Dies auch deshalb, weil Ihnen als Baukommission kein Beschwerderecht gegen Entscheide des Gemeinderates zusteht. Sie können auch keine Entscheide des Bau-Departementes oder des Verwaltungsgerichts anfechten. Das könnte - unter gewissen Bedingungen - allenfalls der Gemeinderat, weil er die Gemeinde vertritt. Er könnte diese Befugnis allerdings generell oder im Einzelfall an die Baukommission delegieren. Aber gerade dies wird er natürlich nicht tun, wenn die Baukommission u.a. auch seinen Entscheid anfechten will.

Was der Gemeinderat noch kann: er kann gegen ein Bauvorhaben gemäss § 136 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Wahrung öffentlicher Interessen Einsprache erheben. Oder er kann über ein gewisses Gebiet eine Planungszone legen und so ein Bauvorhaben bzw. eine Baubewilligung verhindern. Aber sonst hat er der Baukommission nicht dreinzureden.

2.2 Die Ueberprüfung der Entscheide der Baukommission

Ihre Entscheide können angefochten werden. Das gehört zu einer rechtsstaatlichen Ordnung. Wir bitten Sie, die Aenderung oder Aufhebung Ihres Entscheides durch das Bau-Departement nicht als Desavouierung Ihrer Arbeit oder gar als ehrverletzend zu empfinden. So ist unser Rechtssystem und auch **unsere** Entscheide werden hie und da (natürlich zu Unrecht!) vom Verwaltungsgericht aufgehoben. Wir bemühen uns auch, Ihnen einen Entscheidungsspielraum zu belassen, wo Sie über einen solchen verfügen. Etwa wenn es um Aesthetik geht oder um kommunale Zonenvorschriften und deren Auslegung oder bei Fristen oder Gebühren usw. Wo es aber um reine Rechtsfragen geht, müssen wir volle Kognition walten lassen.

Wir bitten Sie auch, an den Augenscheinen und Verhandlungen teilzunehmen, welche wir bei Beschwerdefällen durchführen. Es ist in letzter Zeit hie und da vorgekommen, dass die Baukommission nicht erschien. In einer Gemeinde war es lange Zeit Usus, dass der Baupräsident seine Frau schickte, die gar nicht der Baukommission angehörte. Wir haben dann halt ein Auge zugeedrückt. Aber das geht natürlich nicht.

2.3 Bauen ausserhalb der Bauzone

Seit der letzten Teilrevision des PBG und der kantonalen Bauverordnung (KBV) hat die Baukommission umfassende Kompetenzen, der Kanton ist nicht mehr zuständig. Das gilt aber nur für das Bauen innerhalb der Bauzone. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone dürfen nur mit Zustimmung des Kantons erstellt werden. Hier sei Ihnen folgendes in Erinnerung gerufen:

- Sie müssen solche Gesuche ganz normal publizieren und uns diese erst nach der Publikation zusenden.
- Sind Einsprachen eingegangen, so müssen Sie diese dem Bau-Departement ebenfalls einreichen. Wir können dann entscheiden, ob deren Behandlung in unserer oder Ihre Zuständigkeit fällt.
- Und schliesslich: Wir bitten Sie, zum Baugesuch Stellung zu nehmen bzw. Antrag zu stellen. Auch wenn wir entscheiden müssen, Ihre Meinung ist uns wichtig. Das PBG **verpflichtet** in § 38^{bis} die Baukommission zur Stellungnahme.

2.4 Bauen an Kantonsstrassen

Seit der genannten Teilrevision sind Sie als kommunale Baubehörde auch zuständig, über Ausnahmen zur Unterschreitung des Bauabstandes und über neue oder die Erweiterung bestehender Erschliessungen auf die Kantonsstrasse zu befinden. Allerdings - und hier scheint § 52 KBV noch nicht überall im Gedächtnis der Baukommission verankert zu sein - nach Anhören des Kreisbauamtes. Das Gesetz schreibt die vorgängige Anhörung explizit vor, die Publikation des Gesuches genügt hier nicht. Also bitte: Bevor Sie entsprechende Bewilligungen erteilen oder ablehnen oder besser noch **vor** der Publikation des Gesuches, ziehen Sie das Kreisbauamt bei. Denn dieses verfügt nicht nur über den entsprechenden Sachverstand, sondern auch über die Kompetenz, Ihren Beschluss anzufechten.

2.5 Die Gemeinde als Bauherrin

Oft wird gefragt, wer Baubehörde sei, wenn die Gemeinde selber etwas baut. Die Antwort ist klar: Da der Gemeinderat die Gemeinde vertritt, ist es die Baukommission. Diese hat das Baurecht genau gleich anzuwenden wie bei einem privaten Bauherrn. Das ergibt sich eben aus der selbständigen Entscheidbefugnis der Baukommission. Was anderes ist allein der Instanzenzug. Ist der Gemeinderat in der Gemeinde gleichzeitig auch 1. Beschwerdeinstanz, so kann er natürlich nicht in eigener Sache handeln. In diesem Fall ist direkt das Bau-Departement Beschwerdeinstanz (§ 2 Abs. 5 KBV).

2.6 Die Baukommission ist keine Strafbehörde

Wer gegen Bauvorschriften verstösst, kann bestraft werden, gemäss § 153 PBG mit Haft oder Busse. Im Unterschied zu Ihren Kollegen des Mittelalters können Sie aber - auch das wird hie und da gefragt - nicht selber eine Strafe aussprechen, auch nicht eine Busse. Der richtige Weg ist die Strafanzeige an den Untersuchungsrichter oder die Polizei.

3. Die Ausstandspflichten der Mitglieder der Baukommission

Ein heikles Thema. Es gibt Fälle, wo Sie als Mitglied der Baukommission nicht unbefangen handeln und deshalb in den Ausstand treten müssen. § 117 GG nennt zwei Sachverhalte:

- a) wenn Sie selbst, Ihr Ehegatte, Ihre Blutsverwandten in auf- und absteigender Linie oder Ihre unmittelbaren Vorgesetzten am Ausgang des Baubewilligungsverfahrens ein persönliches Interesse besitzen. Das kann sein, wenn die genannten Personen z.B. Nachbarn des Bauherrn sind. Oder
- b) wenn Sie sich schon in anderer amtlicher Stellung oder aufgrund eines privatrechtlichen Mandates mit der Sache befasst haben. Sie können also nicht als Mitglied der Baukommission handeln, wenn Sie der Architekt des Bauherrn sind, über dessen Gesuch entschieden werden muss.

In den Ausstand treten heisst, auch bei der Beratung - nicht nur bei der Beschlussfassung - nicht anwesend zu sein.

Die Verletzung der Ausstandspflicht kann Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse zur Folge haben. Ueberlegen Sie also gut, ob Sie nicht in den Ausstand treten sollten, sobald Sie das Gefühl haben, nicht unbefangen zu sein.

4. Anzeigepflicht nach § 14 KBV

Jedes Mitglied der Baubehörde ist verpflichtet, dieser über reglementswidrige Zustände, die ihm zur Kenntnis gelangen, unverzüglich Anzeige zu erstatten. Diese Bestimmung ist keine Aufforderung zur Denunzierung, sondern schützt Sie gegen den Vorwurf derselben. Sie sind zur Anzeige verpflichtet, es bleibt Ihnen vom Gesetz her keine Wahl. Die Unterlassung kann eine Dienstpflichtverletzung sein.

Die Anzeigepflicht ist Ausfluss der Untersuchungs- und Officialmaxime. Sie wenden das Gesetz von Amtes wegen an. Sie haben u.a. das Recht, alle Beweismassnahmen zu treffen, welche hiefür nötig sind. Sie haben als Mitglied der Baukommission das Recht, das fragliche Grundstück zu betreten oder Räume zu prüfen, wenn dies für einen Entscheid der Baukommission oder die Kontrolltätigkeit über den

Vollzug von Verfügungen, insbesondere deren Auflagen nötig ist. Dabei gilt - wie für jedes amtliche Handeln - das Prinzip der Verhältnismässigkeit. Wenn Sie die Kniewandhöhe im Dachgeschoss messen müssen, brauchen Sie nicht die ganze Wohnung zu inspizieren und der Besuch sollte - wenn dies das Ergebnis nicht beeinträchtigt - nicht unangemeldet und nicht gerade am Heiligen Abend erfolgen. Das meine ich mit Verhältnismässigkeit.

5. Verfahrenskoordination

Obwohl das Thema seit dem berühmtem Entscheid des Bundesgerichtes i.S. Deponie "Chrützen-Egg" vor ca. 10 Jahren gewiss an Brisanz verloren hat, möchte ich Ihnen an dieser Stelle § 134 PBG in Erinnerung rufen. So gilt insbesondere Absatz 2 auch für die Baukommission, welche als Leitbehörde im Baubewilligungsverfahren als Leitverfahren fungiert.

Das Gebot der Koordination der Entscheide bedeutet:

- a) Der Entscheid über die Baubewilligung ist nach Einholung der Stellungnahmen aller betroffenen anderen Stellen zu fällen. Das können sein, Umweltschutzkommission, Wasserkommission, Werkkommission usw.
- b) Der Entscheid hat unter Abwägung aller Interessen zu erfolgen.
- c) Sind in der gleichen Sache noch andere Stellen zuständig, so achten Sie darauf, dass deren Entscheide zumindest gleichzeitig mit Ihrem Entscheid eröffnet werden. Das klappt gerade im Zusammenhang mit den Verfügungen des Bau-Departementes hinsichtlich Bauen ausserhalb Bauzone heute automatisch und ausgezeichnet. Im übrigen hat natürlich gerade die weitgehende Kompetenzdelegation an die Gemeinden die Verfahrenskoordination vereinfacht, indem Sie nun praktisch für alle Sachverhalte allein zuständig sind.

6. Regionale Bauverwaltungen

Das Baurecht wird immer komplizierter: Dabei kann ich Ihnen versichern, dass das Solothurnische Baurecht etwa im Vergleich mit jenem anderer Kantone, von prägnanter Kürze und Einfachheit ist. Als Mitglied der Espace-Arbeitsgruppe zur Harmonisierung der Bauvorschriften unter den Kantonen Bern, Freiburg, Waadt, Jura, Neuenburg und Solothurn habe ich die Erfahrung machen können, dass wir bezüglich Vereinheitlichung der Vorschriften und Abbau der Regelungsdichte weit voraus sind, etwa wenn man bedenkt, dass jede Gemeinde im Kanton Bern z.B. die AZ selber definieren kann.

Trotzdem: das Baurecht ist nicht einfach. Das ist auch der Hauptgrund, dass § 75 Abs. 3 PBG bestimmt: "Der Kanton fördert auch regionale Bausekretariate, sofern diese mit unabhängigen und ausgewiesenen Fachleuten besetzt sind". Gemäss Subventionsverordnung werden bei solchen regionalen Bausekretariaten maximal

40% der Lohnkosten subventioniert, wobei sich die Höhe nach der Beteiligung der angeschlossenen Gemeinden, dem Pflichtenheft des Sekretariates und dem Interesse des Kantons richtet.

Mit regionalem Bausekretariat ist nicht eine überörtliche Baukommission gemeint, sondern eine private Dienstleistungsstelle, welche die Baukommission bei ihrer Arbeit unterstützt. Dies kann ein Ingenieur-, Architektur- oder Anwaltsbüro sein, welches für die kommunalen Baukommissionen Abklärungen trifft, Verhandlungen führt, Auskünfte erteilt usw. Der Entscheid, welcher ja öffentlich-rechtlich und anfechtbar sein muss, würde weiterhin von der Baukommission gefällt. Die Gemeinde würde also keine Kompetenzen abgeben, sondern Leistungen bei einem Profi einkaufen und diesen entschädigen. Vielleicht überlegen Sie einmal, ob eine solche Lösung nicht auch für Ihre und die Nachbargemeinden Vorteile bieten könnte.

Ein letztes:

7. Der Bürger als Kunde

Unabhängig davon, ob Sie die neuen Verwaltungsformen wie "NPM" oder "WOV" eingeführt haben oder nicht, ob Sie eine kleine Gemeinde oder eine Stadt vertreten, ob Sie mit einem Bauherrn oder einem Nachbarn zu tun haben, denken Sie daran - und das gilt auch für uns, die kantonalen Behörden -, Ihre Arbeit, die Anwendung und der Vollzug des Baurechts, ist eine Dienstleistung gegenüber dem Bürger. Eine Baubewilligung ist keine Rechtswohlthat, auf eine Baubewilligung besteht ein Rechtsanspruch, sofern das Gesetz eingehalten wird.

Ihre Arbeit besteht in dieser Prüfung. Sie prüfen, ob alle Bestimmungen eingehalten sind. Sie prüfen das Baugesuch, die Pläne, die Nutzung, die Grundrisse, die Schnitte, die Höhen usw. Und Sie können sich dieser Prüfung nicht durch generelle Hinweise entziehen. Es gibt viele Gemeinde, welche - meistens vorgedruckt auf Baumappen - die Baubewilligung erteilen unter dem Vorbehalt, dass die Bestimmungen des PBG, der KBV und des kommunalen Bau- und Zonenreglementes eingehalten werden. Ein solcher Vorbehalt, sei er nun als Bedingung formuliert oder als genereller Hinweis ist insofern nutzlos, als er Ihnen nichts hilft, wenn Sie fälschlicher Weise eine Baubewilligung erteilen, z.B. nicht merken, dass das Sockelgeschoss eigentlich als Vollgeschoss zählt. Was Sie bewilligt haben, bleibt bewilligt.

Das unerschöpfliche Baurecht

Dauerbrenner - Fallstricke - Aktuelles

1. Fragen des formellen Rechts

Das formelle Baurecht zwingt alle, die mit Bauen zu tun haben, für ihre Handlungen, Entscheidungen, Eingaben eine bestimmte Form, eine bestimmte Vorgehensweise zu beachten (Fristenläufe, Beachtung von Parteirechten etc.). Damit garantiert das formelle Baurecht **Rechtssicherheit und nicht zuletzt auch Rechtsgleichheit im Bauverfahren**. Das Beachten der Verfahrensvorschriften bei der Behandlung von Baugesuchen und Einsprachen ist **keine** (unliebsame oder gar vernachlässigbare) **Nebenpflicht** zur Beantwortung materieller Baufragen. Unter Umständen kann bei einer Einsprache auf eine eingehende materielle Prüfung verzichtet werden, weil schon aus formellen Gründen nicht auf die Einsprache einzutreten ist, bspw. weil die Frist verpasst wurde.

Bevor wir uns mit einigen spezifischen Problemen des formellen Baurechts auseinandersetzen, ein Tipp, der die Beantwortung formeller Fragen erleichtert: Werfen Sie einen Blick ins kantonale Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG), denn darin ist ein wesentlicher Teil des Einsprache- und Beschwerdeverfahrens geregelt.

1.1 Baubewilligung: Ja oder nein?

Die erste Frage, die sich im Baubewilligungsverfahren jeweils stellt, ist diejenige nach der Baubewilligungspflicht. Wofür ist ein Baugesuch einzureichen? Ab wann nehmen bauliche Massnahmen einen Umfang an, für den eine Bewilligung einzuholen ist?

Die Antwort auf diese grundlegende Frage findet sich im Referat zum materiellen Baurecht.

1.2 Rechtliches Gehör

Ist einmal festgestellt, dass ein Baugesuch nötig ist, folgt nach dessen Einreichung die Publikation. Einzureichen ist das Gesuch vom eigentlichen Bauherrn. Ist der Mieter Bauherr, muss aber die **schriftliche** Zustimmung des Grundeigentümers bei Einreichung des Gesuches vorliegen (§ 5 Abs. 1 lit. a der Kantonalen Bauverordnung (KBV)).

Mit der Publikation wird der **Drittrechtsschutz** gewährleistet: Dritte, die durch ein Bauvorhaben in ihren Interessen berührt sein könnten, erhalten durch die öffentliche Bekanntmachung des Gesuches die Möglichkeit, sich durch Akteneinsicht eine Vorstellung vom Vorhaben zu machen und entsprechend ihre Rechte wahrzunehmen.

men. Der Nachbar wird durch die Publikation im amtlichen Anzeiger beispielsweise darauf aufmerksam, dass auf dem benachbarten Grundstück eine Garage erstellt werden soll und hat nun die Möglichkeit, das Gesuch einzusehen und eventuell Einsprache einzureichen. Nicht nötig ist, dass allenfalls Betroffene direkt angeschrieben werden; mit der Publikation ist der Anzeigepflicht Genüge getan. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass jedem dieses Mass an Eigenverantwortung zuzumuten ist und dass eine **spezielle Anschrift nicht nötig** ist, um die Wahrung der rechtlichen Interessen zu gewährleisten. Gerade in Fällen, wo eine beträchtliche Anzahl von Personen betroffen sein könnte und wo es mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden wäre, die einzelnen Grundeigentümer ausfindig zu machen (Bsp. Erbengemeinschaft), würde das Bauverfahren sonst wesentlich verlängert.

Fragen stellen sich, wenn bei der Publikation **Fehler** unterlaufen. Wurde beispielsweise die Bauherrschaft falsch bezeichnet, muss im Einzelfall geprüft werden, welche Auswirkungen dies für Betroffene haben könnte. Wird etwa der nicht vor Ort wohnende Eigentümer statt des Mieters angegeben, merkt der Betreffende eventuell gar nicht, dass auf seinem Nachbargrundstück gebaut werden soll. Dann ist eine nochmalige Publikation nötig, um sicherzustellen, dass der Drittrechtsschutz gewahrt wird. Wird hingegen der Sohn anstelle des im selben Haus wohnenden Vaters als Bauherr bezeichnet, erübrigt sich eine zusätzliche Publikation. Ist die Bauherrschaft eine (Einfache) Gesellschaft, wie das gerade im Baugewerbe oft vorkommt, müssen alle Gesellschafter aus der Publikation erkennbar sein.

Es kann auch vorkommen, dass die Bauherrschaft vom ursprünglich publizierten Baugesuch **abweichen** will. Dann hat sie die Baukommission **vor** Ausführung der Arbeiten davon in Kenntnis zu setzen. Die Baukommission entscheidet, ob die Änderung bewilligt wird. Dabei ist im Zusammenhang mit der Publikation vor allem zu beachten, dass **bei wesentlichen Änderungen das geänderte Baugesuch nochmals zu publizieren ist (§ 12 Absatz 3 KBV)**! Was als wesentlich zu qualifizieren ist, muss im Einzelfall entschieden werden. Insbesondere wenn sich durch die Änderung grössere Einwirkungen auf die Nachbarschaft ergeben, muss publiziert werden. Als Faustregel lässt sich sagen: **Im Zweifelsfalle lieber einmal zuviel publizieren.**

Wurde zwar korrekt publiziert, aber das **Baugespann** nicht aufgestellt, so ist das Publikationsverfahren mit der Profilierung zu wiederholen. Das Gespann soll die **räumliche Ausdehnung** des Baus aufzeigen. Zusammen mit der Publikation soll das Baugespann ermöglichen, dass jeder, der durch ein bestimmtes Bauvorhaben in seinen Interessen beeinträchtigt werden könnte, sich über das Projekt genauer orientieren kann, um allfällige Einwirkungen auf die Umgebung beurteilen zu können und nötigenfalls Einsprache zu erheben. Die wesentlichen, gegen aussen in Erscheinung tretenden Gebäudeteile müssen durch das Baugespann dargestellt werden, denn sonst rechnet der Nachbar nicht mit Hochbauten in seinem Interessensbereich und wird auch nicht auf die Publikation aufmerksam.

Auf eine Publikation kann hingegen verzichtet werden, wenn ein Gesuch **offensichtlich** den materiellen Bauvorschriften **widerspricht**. Will jemand in der Zone W1 beispielsweise zweigeschossig bauen, muss das Gesuch gar nicht erst publi-

ziert werden, da im voraus feststeht, dass es in dieser Weise nicht bewilligt werden kann. Bestehen allerdings Zweifel, ob das Gesuch allenfalls unter Auflagen und Bedingungen nicht doch bewilligt werden könnte, ist sicherheitshalber zu publizieren. § 8 Abs. 1 KBV sagt denn auch, dass das Baugesuch, wenn es nicht *offensichtlich* den materiellen Bauvorschriften widerspricht, auf Kosten des Bauherrn zu publizieren ist. Zu beachten ist insbesondere, dass von der *Publikation* bei Baugesuchen von untergeordneter Bedeutung, die keine erheblichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren zwar abgesehen werden kann (§ 8 Abs. 2 KBV), **eine Baubewilligung ist aber dennoch nötig.**

Im Zusammenhang mit der Gewährung des rechtlichen Gehörs kann es empfehlenswert wenn nicht sogar nötig sein, im Falle einer Einsprache einen **Augenschein vor Ort mit Einspracheverhandlung** durchzuführen. Dazu sind sämtliche Parteien des Einspracheverfahrens einzuladen, also sowohl die Bauherrschaft als auch die einsprechende Partei. Es gilt der "Grundsatz der Waffengleichheit", sämtliche Beteiligten sollen denselben Informationsstand aufweisen, damit sie ihre Interessen genügend wahrnehmen können. Somit erhalten sie die Möglichkeit, zu den Vorbringen der Gegenpartei und der Baukommission wirksam Stellung zu nehmen. Zu den Vorteilen eines Augenscheines gehört, dass auch Sie sich einen besseren Eindruck von der Angelegenheit machen können und nicht einen Entscheid vom Schreibtisch aus fällen, bei welchem das Fehlerrisiko aus mangelnder Kenntnis der Verhältnisse viel grösser ist. Eine Besichtigung vor Ort erhöht die Entscheidakzeptanz bei den Betroffenen allemal. Zudem besteht manchmal die Chance, vor Ort eine gütliche Einigung der Parteien herbeizuführen, beispielsweise durch Abschluss eines Vergleiches. Ergibt sich keine Einigung, hat die Baukommission über die Einsprache zu entscheiden. Sie hat in jedem Fall dem Bauherrn und den Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen mit schriftlicher Begründung gleichzeitig mit der Baubewilligung und unter Hinweis auf das Beschwerderecht zu eröffnen (§ 9 KBV). Auf die Begründung kann nicht verzichtet werden! Ein blosser Verweis: "Die Einsprache wird abgewiesen" genügt nicht, denn für den Betroffenen muss erkennbar sein, worauf die Baukommission ihren Entscheid stützt. Die Baumappe mit dem unterzeichneten Exemplar des Baugesuches ist dem Bauherrn aber erst nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist von 10 Tagen auszuhändigen (§ 9 Absatz 4 KBV).

1.3 Ausnahmbewilligung

Eine besondere Art von Baugesuchen sind die Gesuche um **Ausnahmbewilligung**.

Der Gesetzgeber erlässt Vorschriften, die auf den Normalfall zugeschnitten sind. Es ist nicht möglich, alle denkbaren Besonderheiten der tatsächlichen Verhältnisse im voraus zu regeln. Die Ausnahmbewilligung dient dazu, **im Einzelfall** Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu vermeiden. Ausnahmbewilligungen sind, wie der Name ja deutlich macht, eine Ausnahme. Es ist aber nicht Aufgabe der Baubehörde, zu begründen, weshalb eine Ausnahmeregelung getroffen werden soll: Wer von den materiellen Bauvorschriften abweichen will, muss das Gesuch

ausdrücklich als Gesuch um eine Ausnahmegewilligung bezeichnen und dieses auch entsprechend **begründen**. Die Baubehörde hat sodann zu prüfen, ob die angeführten Gründe als ausreichend zu qualifizieren sind. Wichtig ist, dass bei der **Publikation** explizit darauf hingewiesen wird, dass es sich um ein Gesuch für eine Ausnahmegewilligung handelt. Damit soll sichergestellt werden, dass das rechtliche Gehör Dritter, welche durch die Ausnahmeregelung betroffen sein könnten, gewahrt bleibt.

Nochmals: Eine Ausnahmegewilligung soll die Ausnahme bleiben! Daher ist es wichtig, dass begründet werden kann, warum im spezifischen Fall eine Abweichung von der allgemeinen Regelung gerechtfertigt ist.

Im Zusammenhang mit der Abweichung vom Regelfall sei hier noch das Instrument des Gestaltungsplanes erwähnt. Zur Wahrung wichtiger öffentlicher Interessen, etwa zur Erhaltung der Quartierstruktur, aus Immissionsschutzgründen oder zur Verbesserung der Siedlungsqualität, kann es angebracht sein, mit Hilfe eines Gestaltungsplanes von den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften (Bsp. Gebäude- oder Grenzabstände) oder vom Zonen- resp. Erschliessungsplan (Bsp. Nutzung) abzuweichen. Wird aber erheblich von der Grundnutzung abgewichen, ist auch eine Änderung des Zonenplans erforderlich. Die Begriffe des Planungs- und Baugesetzes wie Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Gebäudehöhe und Grenzabstand dürfen nicht anders definiert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen dazu finden sich in den §§ 44 ff. des Planungs- und Baugesetzes/PBG.

1.4 Legitimation

Wird Einsprache erhoben, hat die entscheidende Behörde zuerst einmal zu prüfen, ob der Einsprecher überhaupt **legitimiert** ist.

Legitimiert zur Einreichung einer Baueinsprache oder Beschwerde ist, wer durch ein Baugesuch **mehr betroffen** ist als irgendein Bürger und wer ein **schutzwürdiges Interesse** an der Änderung oder Nichtbewilligung des Baugesuches hat (§ 12 VRG).

- Mehr betroffen kann der Nachbar sein, wobei sich je nach geltend gemachter Rechtsverletzung - etwa bei Lärmimmissionen - dieser Begriff nicht auf die unmittelbare Nachbarschaft beziehen muss.
- Schutzwürdige Interessen können Abstände, Geschosszahl, Ästhetik usw. sein, nicht aber solche, welche nichts mit dem Baurecht zu tun haben. Der Inhaber eines Hotels kann nicht Einsprache erheben mit der Begründung, es brauche kein weiteres Hotel im Dorf, da ihm sonst Konkurrenz erwachse.

Ist die Legitimation zu bejahen (und die Einsprache- oder Beschwerdefrist eingehalten), so ist die Einsprache oder Beschwerde materiell zu behandeln. Ist die Legitimation hingegen zu verneinen (oder wurde die Rechtsmittelfrist verpasst), so ist **nicht** auf die Einsprache **einzutreten**. Dieser Nichteintretensbeschluss ist dem Einsprecher ebenfalls in Verfügungsform zu eröffnen.

Oft kommt es vor, dass sich eine ganze Gruppe von Einsprechern zusammenschliesst, um gegen ein Baugesuch zu protestieren, etwa sämtliche Anwohner eines bestimmten Quartiers. Das Verwaltungsrechtspflegegesetz äussert sich nicht zu derartigen **Kollektiveinsprachen** und auch in den Baurechtsnormen ist dieser Fall nicht geregelt. Für die Baubehörde kann es im konkreten Fall mit einem grossen Aufwand verbunden sein, die Legitimation jedes einzelnen Einsprechers zu prüfen. Steht aber die Legitimation einzelner Einsprecher fest, hat die Baubehörde ja sowieso auf die Einsprache einzutreten und die geltend gemachten Gründe zu prüfen. Sie kann daher einen einzigen Entscheid fällen, der sämtlichen Einsprechern zuhanden einer Ansprechperson (die von den Einsprechern vorgängig zu benennen und zu bevollmächtigen ist) eröffnet wird. Wenn Zweifel hinsichtlich der Legitimation bestehen, ist es angebracht, über die Einsprache zu entscheiden. Damit vermeiden Sie das Risiko, dass gegen den Nichteintretensbeschluss Beschwerde geführt wird: Es ist dann nämlich denkbar, dass die Beschwerdeinstanz die Sache an Sie zurückweist und Sie die materielle Prüfung doch noch vornehmen müssen.

1.5 Aufschiebende Wirkung

Der Einsprache resp. Beschwerde kommt **im verwaltungsinternen** Verfahren, d.h. im Baubeschwerdeverfahren bis und mit der Beschwerde ans Bau-Departement, **von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu** (§ 36 Abs. 1 VRG). Aus wichtigen Gründen, insbesondere bei Dringlichkeit, kann der Beschwerde die aufschiebende Wirkung entzogen werden (§ 36 Abs. 2 und 3 VRG). Demgegenüber kommt der Beschwerde ans **Verwaltungsgericht** nicht bereits von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu, sondern **nur, wenn sie das Gericht erteilt** (§ 70 VRG).

Gleiches gilt für das Beschwerdeverfahren bei Erlass eines Nutzungsplanes. Der Gemeinderat beschliesst den Nutzungsplan und entscheidet über die dagegen eingereichten Einsprachen. Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Regierungsrat geführt werden. Nach dem Entscheid des Regierungsrates über die Plangenehmigung und die dagegen eingereichten Beschwerden kann innert 10 Tagen Beschwerde ans Verwaltungsgericht erhoben werden. **Bis und mit Beschwerde an den Regierungsrat kommt der Beschwerde also von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu**, danach liegt es im Ermessen des Verwaltungsgerichtes, ob es der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt.

Kürzlich hat das Verwaltungsgericht in einem Fall, wo die Grösse der Bauzone an der Grenze des Zulässigen lag und die Beschwerdeführer Rechtsungleichheit gegenüber anderen Grundstücken in der Bauzone geltend gemacht hatten, die aufschiebende Wirkung uneingeschränkt erteilt. Dies hatte zur Folge, dass in der Gemeinde praktisch keine Baugesuche mehr behandelt werden konnten, bis das Verwaltungsgericht über die Sache entschieden hatte, weil solange nicht feststand, ob die Bauzoneneinteilung geschützt würde.

1.6 Fristen

Bereits kurz erwähnt wurde die Einhaltung von Rechtsmittelfristen. Fristen sorgen für einen **geordneten Verfahrensablauf** und dienen der **Rechtssicherheit**. Irgendwann muss für alle Beteiligten abschliessend feststehen, ob noch jemand und wer sich gegen ein Vorhaben wehrt, ob ein Entscheid rechtskräftig wird oder ob er weitergezogen wird.

Bei der Berechnung der Frist wird der Tag, an dem der Entscheid zugestellt wird, **nicht** mitgezählt. Sie endet am letzten Tag um 24 Uhr. Trägt die Eingabe den **Poststempel** des letzten Tages, gilt sie als rechtzeitig eingereicht. Ist der letzte Tag der Frist ein Samstag, Sonntag oder Feiertag, endet sie am nächstfolgenden Werktag. Diesen Tagen sind der 2. Januar, der Ostermontag und der Pfingstmontag gleichgestellt (§ 9 VRG).

1.7 Dauer der Baubewilligung

Ist die Baubewilligung rechtskräftig erteilt, muss der Bauherr davon auch Gebrauch machen: § 10 Abs. 1 KBV bestimmt, dass die Baubewilligung mit Ablauf eines Jahres seit schriftlicher Zustellung des Entscheides erlischt, wenn innert dieser (beziehungsweise innert der nach Absatz 2 verlängerten) Frist nicht mit den Bauarbeiten begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Die blosse Ausführung von Grabarbeiten gilt nicht als Baubeginn.

Massgeblicher Zweck der gesetzlichen Frist ist u.a. zu verhindern, dass bei inzwischen eingetretenen Änderungen in den Voraussetzungen (Bsp. neues Recht) noch beliebig lange bauliche Investitionen erfolgen. Zudem sollen "**Bauruinen**" und gefährliche **Baugruben** vermieden werden. Welche Frist **im konkreten Fall** noch zumutbar ist, muss im einzelnen entschieden werden. Gerade bei grösseren Überbauungen kann es zu längeren Unterbrüchen kommen. Wurde aber etwa für eine Gesamtüberbauung von acht Häusern eine einzige Baubewilligung erteilt, ist dies zu berücksichtigen. Die Baubewilligung erlischt dann nicht sofort, wenn es zu einem Unterbruch zwischen der Fertigstellung der einen und dem Beginn der weiteren Häuser kommt. Jedenfalls wäre eine Praxis der Baubehörde, wonach generell nach einem Unterbruch der Bauarbeiten von einem Jahr die Bewilligung erlischt, mit § 10 Abs. 1 KBV nicht vereinbar.

Die Frist ist eine Verwirkungsfrist, d.h. sie läuft ohne Tätigwerden der Behörde von Gesetzes wegen aus. Die Behörde ist also grundsätzlich nicht verpflichtet, vorgängig ihrerseits noch eine Frist zu setzen, es sei denn, es lägen besondere Umstände vor, die dies als notwendig erscheinen lassen. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt es sich aber, dem Bauherrn vor Ablauf der zumutbaren Frist zur Vollendung der begonnenen Bauten eine Frist zur Fertigstellung zu setzen, mit der Androhung des Erlöschens der Baubewilligung im Unterlassungsfall. Die Übertragung der Bewilligung an einen Dritten bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde (§ 10 Abs. 4 KBV). Das heisst nun aber nicht, dass die Behörde grossen Entscheidungsspielraum hat. Sie kann eine Verweigerung nur von personenbezogenen Gründen ab-

hängig machen. Wurde beispielsweise eine Baubewilligung erteilt, weil der Gesuchsteller liquid und dadurch sicher war, dass er die kostspielige Erschliessung tatsächlich erstellen würde und läuft gegen den neuen Bauherrn gerade ein Konkursverfahren, kann die Baukommission die Übertragung der Baubewilligung verweigern.

1.8 Nachträgliches Baugesuchsverfahren

Im Normal- und Idealfall sollte der Bauherr **vor** Baubeginn die Baubewilligung einholen. Leider kommt es aber oft vor, dass ohne Baubewilligung gebaut wird. Erhält die Baubehörde davon Kenntnis, stellt sie, sofern noch gebaut wird, den Bau sofort ein. Diese Anordnung tritt von Gesetzes wegen **sofort in Kraft** (§ 150 PBG) und eine dagegen eingereichte Beschwerde setzt die Einstellung nicht wieder ausser Kraft. Es gilt aber auch gegen die Einstellung eine Beschwerdefrist von 10 Tagen anzusetzen. Danach muss dem Bauherrn Gelegenheit gegeben werden, ein Baugesuch für die ohne Bewilligung begonnene oder von den bewilligten Plänen abweichende Baute einzureichen und sich zum Sachverhalt zu äussern. Es darf also **nicht** ohne Gewährung des rechtlichen Gehörs einfach die Beseitigung verfügt werden. Gleichzeitig mit der Fristansetzung zur Einreichung des nachträglichen Baugesuches ist dem Bauherrn anzudrohen, die Baubehörde werde die Baute auf dem Verfügungsweg beseitigen lassen, wenn nicht rechtzeitig das Baugesuch eingereicht werde. Reicht der Verfügungsadressat ein Baugesuch ein, ist es zu prüfen. Entspricht es den materiellen Bauvorschriften, ist die nachträgliche Bewilligung, allenfalls mit Auflagen und Bedingungen, zu erteilen. Möglich ist, den Bauherrn wegen Bauens ohne Bewilligung beim Untersuchungsrichteramt oder der Polizei anzuzeigen.

Reicht der Bauherr hingegen weder ein Gesuch noch eine Beschwerde ein und kann **nach der Prüfung der materiellen Voraussetzungen aufgrund der bekannten Tatsachen** eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt werden, ist die Beseitigung der Baute und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verfügen. Erhebt der Adressat der Beseitigungsverfügung auch dagegen keine Beschwerde, kommt aber der Aufforderung nicht nach, ist das Oberamt mit dem Vollzug zu beauftragen. (Beispiele für Verfügungen finden Sie im Mitteilungsblatt des Bau-Departementes zu den Baukonferenzen 98).

Denkbar ist, dass die Baubehörde von einem Nachbarn resp. einem Dritten auf einen rechtswidrigen Zustand aufmerksam gemacht wird. Sodann hat sie tätig zu werden und allenfalls das nachträgliche Baugesuchsverfahren einzuleiten. Der Nachbar hat jedenfalls **Anspruch auf einen anfechtbaren Entscheid**. Wird der Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides verweigert oder ungebührlich verzögert, so kann jederzeit wegen **Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung** Beschwerde geführt werden (§ 32 Abs. 3 VRG).

1.9 Widerruf / Wiedererwägung

Schliesslich stellt sich immer wieder die Frage nach dem Widerruf oder der Wiedererwägung rechtskräftiger Verfügungen. § 22 VRG bestimmt, dass Verfügungen oder Entscheide durch die zuständige Behörde oder die Aufsichtsbehörde abgeändert oder widerrufen werden, falls sich die Verhältnisse geändert haben oder wichtige öffentliche Interessen dies erfordern. Vorbehalten bleiben Verfügungen und Entscheide, die nach besonderen Vorschriften oder der Natur der Sache nach nicht oder nur unter erschwerten Voraussetzungen widerrufen werden können (§ 22 Abs. 2 VRG). Ein Beispiel dafür ist eine Verfügung, über die ein Gericht materiell entschieden hat.

Nach § 28 VRG kann eine Verfügung oder ein Entscheid durch diejenige Behörde, die rechtskräftig verfügt oder entschieden hat, auf schriftliches Gesuch einer Partei in Wiedererwägung gezogen werden, sofern neue erhebliche Tatsachen oder Beweismittel vorliegen oder geltend gemacht werden.

Wichtig ist, dass bei der Wiedererwägung ein **zweistufiges** Verfahren durchzuführen ist: In einer **ersten (verfahrensrechtlichen) Phase** ist zu entscheiden, ob ausreichende Gründe bestehen, auf die Verfügung zurückzukommen. Ausgelöst wird der erste Schritt durch die verfügende Behörde von Amtes wegen oder durch Gesuch des Verfügungsadressaten. Die verfügende Behörde prüft nun, ob genügend Gründe für ein Zurückkommen vorliegen. Nur wenn neue Tatsachen oder Beweismittel vorliegen oder sich die **Umstände** seit dem Entscheid **wesentlich** geändert haben, ist auf eine Verfügung zurückzukommen. Liegen solche Gründe vor, beschliesst die Behörde eintreten. Fehlen solche Gründe, so tritt sie auf ein allfälliges Wiedererwägungsgesuch nicht ein.

Die wichtigsten Gründe für ein Zurückkommen auf die Verfügung:

- **wenn auf die Verfügung durch Verbrechen oder Vergehen eingewirkt wurde;**
- **wenn wesentliche Verfahrensmängel vorliegen;**
- **wegen unrichtiger Rechtsanwendung (Rechtswidrigkeit muss aber klar zu Tage treten).**

Vorsicht: es wird von einigen die Lehre vertreten, dass die Verwaltungsbehörde auf eine Verfügung nicht zurückkommen darf, wenn sie den Fehler ihrer eigenen Nachlässigkeit zuzuschreiben hat.

In einer zweiten (materiellrechtlichen) Phase prüft die Behörde, ob **ausreichende** Gründe für eine **Aufhebung/Abänderung** einer formell rechtskräftigen Verfügung vorliegen. Die Behörde hat dabei zwischen dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts einerseits und dem Interesse an der Rechtssicherheit bzw. dem Vertrauensschutz andererseits abzuwägen.

Die **Rechtssicherheitsinteressen** überwiegen vor allem da, wo von einer in der Verfügung zuerkannten Berechtigung bereits Gebrauch gemacht wurde (z.B. Ins-
werksetzen einer bewilligten Baute). Dennoch kann das Interesse an einer **Wieder-
herstellung der Gesetzmässigkeit** namentlich dann überwiegen, wenn

- **auf die Verfügung durch unrichtige oder unvollständige Angaben eingewirkt wurde** (etwa im Sinne eines arglistigen Erschleichens der Bewilligung);
- **besonders gewichtige öffentliche Interessen vorliegen** (Polizeigüter, z.B. Widerruf einer Baubewilligung für ein lawinengefährdetes Grundstück; nicht aber bspw. bei Verletzung von Grenzabständen, da diese vorwiegend privatrechtlichen Charakter haben und auch durch nachbarliche Verständigung geändert werden können).

Der Widerruf einer Verfügung stellt verständlicherweise in der Praxis da grosse Probleme, wo er **zu Lasten** des Betroffenen erfolgt. Gerade wenn der Bauherr schon beträchtliche Investitionen vorgenommen hat und mit dem Bau begonnen hat, spielt der Vertrauensschutz eine wichtige Rolle. Entsteht dem aus einer Verfügung oder einem Entscheid Berechtigten zufolge des Widerrufs ein Schaden, so hat er allenfalls Anspruch auf Entschädigung, sofern er im Hinblick auf die Verfügung oder den Entscheid gutgläubig Aufwendungen getätigt hat und den Widerruf nicht verursacht hat (§ 22 Abs. 3 VRG).

2. Fragen des materiellen Rechts

Seit unseren letzten Baukonferenzen haben Sie sich anderthalb Jahre mehr mit der Kantonalen Bauverordnung (KBV) beschäftigen dürfen oder vielleicht auch müssen. Sicher haben Ihnen ab und zu einzelne Bestimmungen auch Kopfzerbrechen bereitet.

Aufgrund unserer Erfahrung im Zusammenhang mit Rechtsauskünften und Beschwerdeverfahren will ich Ihnen in Form einer Hitparade die grössten Stolpersteine der KBV vorstellen. Die Rangfolge habe ich subjektiv vorgenommen, sie erhebt deshalb keinen Anspruch auf objektive Richtigkeit und erfolgt natürlich „ohne Gewähr“.

2.1 Die 15 grössten Stolpersteine der KBV

Wie jede Hitparade läuft auch diese in umgekehrter Reihenfolge ab, also von Platz 15 bis Platz 1.

- **15. Immissionsabstand** ▶ § 24 Abs. 2 KBV

Für industrielle und gewerbliche Bauten innerhalb der Industrie- und Gewerbezone gilt nach § 24 Abs. 2 KBV gegenüber einer anderen Zone ein Grenzabstand von mindestens 10 m.

Gilt dies auch gegenüber der Landwirtschaftszone?

Nein. Zweck der Bestimmung ist der Immissionsschutz. Gemeint ist deshalb der Abstand gegenüber einer anderen Bauzone, also zum Beispiel einer Wohnzone. Es war nie das Ziel dieser Regelung, ein anderes Gewerbe, nämlich die Landwirtschaft, zu bevorzugen.

- **14. Minimale Geschosszahlen** ▶ § 19 KBV

Die Zonenvorschriften bezüglich der Geschosszahl beschränken die Geschosse nicht nur nach oben, sondern teilweise auch nach unten. So darf nach § 19 KBV z.B. in einer Wohnzone W2 mit der Zonenvorschrift „zulässige Geschosszahl: 2“ kein Wohnhaus mit bloss 1 Geschoss gebaut werden.

Allerdings können die Gemeinden in den Zonenreglementen etwas anderes bestimmen. Sollte die Gemeinde in der obigen Wohnzone W2 auch eingeschossige Bauten zulassen wollen, müsste sie die Zonenvorschrift etwa wie folgt abändern: „zulässige Geschosszahl: 1-2“, oder „max. 2“.

- **13. Grünflächenziffer** ▶ § 34 Abs. 2 KBV

Zählen Abstellplätze zur Grünflächenziffer, wenn sie mit Rasengittersteinen ausgestaltet sind?

Anrechenbare Flächen müssen den Zweck der ordentlichen Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken. Sie müssen mit anderen Worten im Dienste der Wohnlichkeit stehen. Das trifft zum Beispiel auf Spielplätze zu. Abstellflächen mit Rasengittersteinen sind Verkehrsflächen. Solche zählen nicht zur Grünflächenziffer.

Noch ein Wort zur Grünflächenziffer: anders als bei der Ausnützungs- und der Überbauungsziffer ist ein Transport der Grünflächenziffer nicht zulässig. Die vorgeschriebene Grünfläche muss also zwingend auf dem Baugrundstück selbst eingehalten sein.

- **12. Messweise der Kniewand** ▶ § 17^{bis} Abs. 1 lit. a KBV

Immer wieder stellt sich das Problem: von wo bis wo wird eine Kniewand gemessen? Möglichkeiten gibt es viele.

Gemessen wird ausserkant Fassade vom Fertigzustand des Dachgeschossbodens bis zum Fertigzustand des Daches. Teppiche, Isolationen, Ziegelsteine, etc. sind also alle mit zu berücksichtigen.

Weil ausserkant Fassade gemessen wird, ist es schon vorgekommen, dass ein Bauherr eine 50 cm dicke Fassadenisolation anbrachte. Dabei handelt es sich selbstverständlich um eine Umgehung, welche nicht zu berücksichtigen ist. Auszugehen ist auch in solchen Fällen von einer üblichen Fassadenstärke.

- **11. Baugesuchspflicht** ▶ § 3 Abs. 2 KBV

Häufig wird die Frage gestellt, ob für einen Parabolspiegel ein Baugesuch verlangt werden muss.

Nach der KBV ist fast alles baubewilligungspflichtig.

In der nicht abschliessenden Aufzählung werden etwa genannt: Heizungs- und Feuerungsanlagen (zu denen auch Wärmepumpen gezählt werden müssen), Cheminéeanlagen, Reklamen und auch Sende- und Empfangsanlagen.

Zu der letzten Kategorie gehören auch die Parabolspiegel, welche besonders häufig Gegenstand von Anfragen sind. Nach der KBV müsste also für jeden Parabolspiegel ein Baugesuch eingereicht werden. Dies ist aber nicht immer sinnvoll.

Abzustellen ist bei der Frage der Baugesuchspflicht generell etwa auf Kriterien wie:

- Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt;
- mögliche Beeinträchtigung von Dritten;
- Dauer des Bestehens einer Baute;
- Bedeutung der Veränderung gegenüber heute.

Diese Checkliste soll verhindern, dass die Baubehörden mit Bagatellen überschwemmt werden.

Nach diesem Katalog verlangen wir generell und unabhängig der konkreten Umstände bei Parabolspiegeln ein Baugesuch, wenn ihr Durchmesser mehr als 80 cm beträgt. Wenn aber z.B. in Kernzonen besonders auf das Ortsbild Rücksicht genommen werden muss, kann es auch gerechtfertigt sein, für jeden Parabolspiegel ein Baugesuch zu verlangen. Schliesslich kann eine Ge-

meinde aber auch in ihrem Reglement eine andere Lösung vorsehen. Diese geht dann der Praxis des Bau-Departements selbstverständlich vor.

Gesuche betreffend Parabolantennen beschäftigen die Gemüter der Baukommissionsmitglieder offenbar stark. Darauf deutet die Zahl der bei uns eingegangenen Fragen zu dieser Konferenz hin. Deshalb hier noch einige Ausführungen zur Behandlung dieser Gesuche:

Parabolspiegel ermöglichen dem Gesuchsteller, sich bei allgemein zugänglichen Quellen zu informieren oder sich zu unterhalten. Es handelt sich dabei um das verfassungsmässig garantierte Recht der Informations- und Meinungsäusserungsfreiheit jedes Einzelnen.

Die Einschränkung dieses Grundrechts durch ein Verbot zum Errichten eines Parabolspiegels ist deshalb an strenge Voraussetzungen geknüpft: die Einschränkung muss auf einer Gesetzesgrundlage beruhen (z.B. einem kommunalen Zonenreglement), und sie muss im öffentlichen Interesse und verhältnismässig sein. Wenn nicht alle diese Voraussetzungen erfüllt sind, muss der Parabolspiegel zugelassen werden, unter Umständen mit Auflagen betreffend Gestaltung.

Mit Hilfe der erwähnten Kriterien lässt sich auch die eingereichte Frage beantworten, ob ein Transparent des Blutspendedienstes, welches die nächste Spendeaktion ankündigt, baubewilligungspflichtig ist. Aufgrund der zu erwartenden Dauer eines Baubewilligungsverfahrens im Vergleich zu einer Vorankündigung von gewöhnlich wenigen Tagen ist in diesem Fall von einem Baugesuch abzusehen.

Schliesslich gibt es auch noch Bauvorhaben, die von der Bedeutung her zu **gross** sind für eine Baubewilligung durch die kommunalen Baubehörden. Deswegen sucht einer der Fragesteller unter Ihnen vergebens in den Akten seiner Baukommission nach einer Bewilligung für den Bau der N5! Hier gilt Bundesrecht.

- **10. Lichte Höhe im Dachstock** ► § 57 Abs. 2 lit. a KBV

Nach § 57 Abs. 2 lit. a KBV muss die durchschnittliche lichte Höhe im Dachstock mindestens 2.20 m betragen.

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

- **9. Alte Dachausbauten** ► § 17^{bis} Abs. 1 lit. a KBV

Die KBV lässt neue Dachausbauten ohne Anrechnung an die Geschosszahl zu, sofern die Kniewand nicht höher als 80 cm ist. Alte Dachausbauten, also solche von vor 1992, werden nicht erwähnt.

Die alten Dachgeschosse sind nicht mehr an die Geschosszahl anzurechnen, selbst wenn ihre Kniewand mehr als 80 cm beträgt. Sie dürfen also weiter benutzt und sogar umgebaut werden. Allerdings darf dabei das Dach nirgendwo angehoben werden.

- **8. Abstand zur Bauzonengrenze** ► § 26 Abs. 1 KBV

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

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

- **7. Anpflanzungen** ► § 255 EG ZGB

Im Anhang zur KBV gibt es auch Hinweise auf das private Nachbarrecht. Dieses kann bei der Bautätigkeit ebenfalls von Bedeutung sein. Es bietet sogar Anlass zu häufigen Anfragen bei uns.

Bäume müssen in der Regel zur Grundstücksgrenze und zu öffentlichen Straßen in städtischen Verhältnissen einen Abstand von 2 m, in ländlichen einen solchen von 3 m einhalten.

Ein Entfernen von rechtswidrigen Bäumen kann allerdings nur in den ersten 3 Jahren verlangt werden.

- **6. Einfriedigungen** ▶ § 262 Abs. 3 EG ZGB

Ebenfalls aus dem privaten Nachbarrecht stammt die Frage, wie hoch darf die Einfriedigung einer Liegenschaft sein.

Selbst ohne Zustimmung des Nachbarn darf eine Einfriedigung, welche näher als 3 m zur Grenze steht, die stattliche Höhe von 2 m erreichen.

- **5. Dachgeschoss mit Quergiebel** ▶ § 17bis Abs. 1 lit. a KBV

Dachgeschosse mit einer Kniewand von maximal 80 cm sind nach der KBV nicht an die Geschosszahl und somit auch nicht an die Ausnutzungsziffer anzurechnen.

Der Grund für diese Privilegien liegt darin, dass das Geschoss in ein Dach eingebaut ist und deshalb eine Dachschräge oder gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss eine reduzierte Grundfläche aufweist. Eine Gleichbehandlung mit den übrigen Geschossen wäre daher nicht gerechtfertigt.

Immer wieder wird nun versucht, von den erwähnten Privilegien zu profitieren, ohne aber die damit verbundenen Nachteile hinzunehmen. In diese Kategorie von Schlaumeiern gehören jene, die das Dachgeschoss mit Quergiebeln übernutzen wollen.

Mit Quergiebeln wird die Dachschräge weitgehend eliminiert und die nutzbare Grundfläche wird jener der unterliegenden Vollgeschosse angenähert. Um diese Umgehung einzuschränken, muss die Traufe gegenüber dem Quergiebel das absolut dominierende Element bleiben. Deshalb darf die Gesamtlänge aller Quergiebel maximal $\frac{1}{4}$ der Gesamtlänge aller Traufen eines Hauses ausmachen.

- **4. offene Autounterstände** ▶ Anhang III KBV

Nach der Definition der Ausnutzungsziffer müssen unter anderem offene Erdgeschosshallen nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Wann sind also z.B. Autounterstände noch als „offen“ zu bezeichnen?

Solche Unterstände gelten noch als offen, wenn nicht mehr als 50% der gesamten Wandflächen geschlossen sind. Eine Garage, bei welcher nur eine Längs- und eine Stirnseite geschlossen sind, muss deshalb nicht an die AZ angerechnet werden.

- **3. kleinere Terrainvertiefungen** ▶ § 17 KBV

Kleinere Terrainvertiefungen, welche nach § 17 KBV ein Untergeschoss noch nicht zu einem anrechenbaren Geschoss machen, sind ein verlockendes Tummelfeld für viele Bauherren und deren Architekten.

Mit peinlicher Genauigkeit ist deshalb daran festzuhalten, dass es sich tatsächlich um kleinere und einzelne Vertiefungen handelt, und nicht etwa um eine Kumulation von solchen.

- **2. Attikageschosse** ▶ § 17^{bis} Abs. 3 KBV

Auch hier bewirkt die Privilegierung der Attikageschosse bezüglich Geschosszahl und Ausnützungsziffer, dass der Kreativität auf Seiten der Gesuchsteller keine Grenzen gesetzt sind.

An folgenden Eigenschaften eines Attikageschosses muss unseres Erachtens unbedingt festgehalten werden:

Die Rückversetzung um 4 m auf einer resp. um 2 m auf zwei Längsseiten muss der ganzen Seite entlang verlaufen. Ein Systemwechsel bei einem einzigen Gebäude ist nicht zulässig.

Dem Charakter nach sind Attikas nach unserer Auffassung auch stets Flachdachbauten.

- **1. Wintergärten** ▶ Anhang III KBV

Wo hinter auslegungsbedürftigen Formulierungen noch grosse wirtschaftliche Anreize stehen können, werden offenbar die Probleme für die Baubehörden am grössten. So hat auch der Spitzenreiter unter den Stolpersteinen die Ausnützungsziffer im Visier.

Die Privilegierung der Wintergärten bei der Ausnützungsziffer hat historisch betrachtet primär energiepolitische Gründe.

Nicht an die Bruttogeschossfläche anzurechnende Wintergärten müssen jedenfalls und kumulativ

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

sein.

Bauen ausserhalb Bauzone und die Mobilfunkantennen

Einleitung

Mit diesem Referat will ich Sie mit den Grundsätzen des Bauens ausserhalb Bauzone (aBZ) vertraut machen und dabei kurz auf ein paar Auswirkungen der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG-Revision, rev.RPG) und auf die Problematik der Mobilfunkantennen eingehen.

Die RPG-Revision ist bekanntlich vom Schweizer Volk am 7. Februar 1999 angenommen worden. Weil die Revision der eidgenössischen Raumplanungsverordnung, welche zwingend nötig geworden ist, noch nicht unter Dach und Fach ist, konnte auch die RPG-Revision noch nicht in Kraft gesetzt werden. Deshalb, aber auch aus Zeitgründen, kann ich im Nachfolgenden nicht auf alle Änderungen eingehen, sondern nur auf diejenigen, die auf die Zuständigkeit der Baukommission (BK) Auswirkungen haben oder für den Gesuchsteller – im Vergleich mit der heutigen Praxis im Kanton Solothurn – unmittelbar aufgrund des RPG neue Möglichkeiten bringen.

Ich referiere über folgende Themen:

1. Was ist der Zweck der Trennung zwischen Bauzone (BZ) und Nichtbauzone (Nicht-BZ)?
2. Was gehört zum Gebiet ausserhalb Bauzone (aBZ)?
3. Was bedeutet das Gebiet aBZ für die Zuständigkeit und das Verfahren bei Baugesuchen?
4. Wie beurteilt das Bau-Departement Baugesuche aBZ?
5. Wie sind Baugesuche für Mobilfunkantennen zu beurteilen?

1. Zur 1. Frage: Was ist der Zweck der Trennung zwischen BZ und Nicht-BZ?

Die BV (Art. 22^{quater}) sagt, dass die Raumplanung der "zweckmässigen Nutzung des Bodens" und der "geordneten Besiedlung des Landes" dienen soll.

Das RPG (Art. 3 Abs. 3) verlangt darum nicht nur eine **flächenmässige Beschränkung des Siedlungsgebietes**, sondern auch eine **klare Abgrenzung zwischen Siedlung und Landschaft**.

Die Trennung zwischen BZ und Nicht-BZ bezweckt also, die **Zersiedlung unserer Landschaft zu verhindern**.

2. Zur 2. Frage: Was gehört zum Gebiet aBZ?

Zum Gebiet aBZ gehört:

- a) alles Gemeindegebiet, das nicht nach einem rechtsgültigen Nutzungsplan (**Zonenplan**) der BZ zugeteilt ist;
- b) aufgrund von § 155 Abs. 2 PBG die **Reservezone** und die **nicht erschlossene BZ 2. Etappe**, die nach altem Recht ausgeschieden worden sind. Beides liegt bekanntlich seit dem 1. Juli 1992 in der sog. **Uebergangszone**, wo nur nach den Regeln des Bauens aBZ gebaut werden darf.

Die Frage, ob die BZ 2. Etappe erschlossen ist oder nicht im Sinne von § 155 Abs. 2 PBG, ist nach folgenden Kriterien zu beurteilen:

- 1) Welche Erschliessungsanlagen sind in welchem Umfang am **1. Juli 1992 tatsächlich** vorhanden gewesen?
- 2) Wie gross ist der **Aufwand** für die Erstellung/Fertigstellung der Erschliessungsanlagen (Strasse, Wasserversorgung und Kanalisation) entsprechend den **rechtsgültigen Erschliessungsplänen** (Strassenplan, GWP und GKP). Ist dieser Aufwand mehr als Fr. 25.--/m² Land, das erschlossen wird, gilt das betreffende Gebiet nicht mehr als erschlossen.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn wie auch das Bundesgericht haben diese Praxis des Bau-Departementes und des Regierungsrates (RR) im Wesentlichen abgesegnet.

3. Zur 3. Frage: Was bedeutet das Gebiet aBZ für die Zuständigkeit und das Verfahren bei Baugesuchen?

Bei Baugesuchen aBZ sind zwei Behörden zuständig: das Bau-Departement und die örtliche Baukommission. Das Bau-Departement entscheidet nach der ordentlichen Baupublikation und nach der Stellungnahme der Baukommission über die Zonenkonformität, die Ausnahmegewilligung und die damit zusammenhängenden Einsprachen (§ 38bis Abs. 1 PBG). Ist das Bauvorhaben zonenkonform oder kann dafür eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden, prüft die örtliche Baukommission anschliessend, ob es auch die baupolizeilichen und baurechtlichen Bestimmungen einhält.

Für das Verfahren kann auf die Verordnung über die Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung vom 28. September 1993, Anhang III) verwiesen werden.

Hervorgehoben sei nochmals, dass die Verfügung des Bau-Departementes und der Entscheid der örtlichen Baukommission dem Baugesuchsteller und allfälligen weiteren Parteien (Einsprecher) zusammen eröffnet werden, und zwar durch die örtliche Baukommission.

4. Zur 4. Frage: Wie beurteilt das Bau-Departement Baugesuche aBZ?

Aufgrund von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG hat das Bau-Departement in einem **1. Schritt** zu beurteilen, ob das Bauvorhaben "dem Zweck der Nutzungszone" entspricht, also **zonenkonform** ist. Trifft dies zu, ist die Prüfung des Bau-Departementes abgeschlossen.

Ist das Bauvorhaben dagegen nicht zonenkonform, so prüft das Bau-Departement in einem **2. Schritt**, ob die **Voraussetzungen von Art. 24 RPG** (§ 38 PGB) vorliegen.

Nach Art. 24 **Abs. 1** RPG (entspricht Art. 24 rev.RPG) können nicht zonenkonforme Bauvorhaben aBZ unter 2 (kumulativen) Voraussetzungen bewilligt werden, und zwar wenn:

- a) der Zweck des Bauvorhabens einen Standort aBZ erfordert, das Bauvorhaben m.a.W. **standortgebunden** ist, und
- b) **keine überwiegenden Interessen** entgegenstehen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes (118 Ib 19) darf die Standortgebundenheit nur bejaht werden, wenn das Bauvorhaben aus **technischen** oder **betrieblichen** Gründen oder wegen der **Bodenbeschaffenheit** auf einen Standort aBZ angewiesen ist (sog. positive Standortgebundenheit) oder wenn das Bauvorhaben wegen seiner **Immissionen** in der BZ ausgeschlossen ist (sog. negative Standortgebundenheit). Ob diese Voraussetzungen vorliegen, beurteilt sich nach **objektiven Massstäben**. Die subjektiven Vorstellungen, die Wünsche des Einzelnen, die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit sind nach dem Bundesgericht völlig irrelevant.

Art. 24 **Abs. 2** RPG erlaubt es den Kantonen, die Erneuerung, die teilweise Aenderung und den Wiederaufbau von **bestehenden** - ich betone bestehenden! - Bauten und Anlagen zuzulassen. Der Kanton Solothurn hat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und lässt die **Erneuerung**, die **teilweise Aenderung** und den **Wiederaufbau** von bestehenden Bauten und Anlagen unter den Voraussetzungen von § 38 Abs. 2 und 3 PGB zu. Nach dem rev. RPG bestehen diese Möglichkeiten übrigens direkt aufgrund der Bundesregelung (Art. 24c rev. RPG), ohne dass sie vom Kanton noch ausdrücklich zugelassen werden müssten.

Was die **teilweise Aenderung** von bestehenden Bauten anbelangt, hat das Bundesgericht entschieden, dass darunter nur **geringfügige Erweiterungen** und **Nutzungsänderungen** fallen. Eine teilweise Aenderung darf die **Identität** der Baute nicht in Frage stellen. Umfang, Erscheinung und Zweckbestimmung der Baute müssen im Wesentlichen gewahrt bleiben und es dürfen **keine erheblichen neuen Auswirkungen** auf die Nutzungsordnung, Erschliessung oder Umwelt ausgehen. Das Bundesgericht hat entschieden, dass eine Vergrösserung um **mehr als 1/3** nicht mehr geringfügig ist und darum auch nicht mehr als "teilweise Aenderung" qualifiziert werden kann (112 Ib 99). Der Kanton Solothurn hat eine grosszügigere Praxis: Innerhalb des bestehenden Bauvolumens lässt es Vergrösserungen bis zum Doppelten sowie die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit (§ 38 Abs. 2 lit. a PBG) zu. In jedem Fall aber, d.h. bei Vergrösserungen innerhalb und ausserhalb des bestehenden Bauvolumens, darf die Fläche, welche der Wohnnutzung dient, max. 180 m² pro Wohnung betragen.

Beispiel 1:

Ein Bauer will in der Landwirtschaftszone (Lw-Zone) ein neues Bauernhaus mit Oekonomie- und Wohnteil bauen. Er bewirtschaftet 10 ha Eigenland und 10 ha Pachtland (Pachtdauer 20 J.) und produziert Milch, Fleisch und Getreide. Die Wohnung soll 200 m² gross werden. Kann das Bauvorhaben bewilligt werden?

1. Schritt: Entspricht das neue Bauernhaus dem Zweck der Lw-Zone? Ist es zonenkonform? Sicher! Weil

- a) der Bauer eine genügende **Existenzgrundlage**, also eine genügend grosse und langfristig gesicherte Produktionsfläche hat und auch tatsächlich nutzt,
- b) eine Wohnung zu einem solchen Betrieb **objektiv betriebsnotwendig** ist, und
- c) der Oekomieteil, verglichen mit der Grösse der Produktionsfläche, wie auch der Wohnteil **angemessen dimensioniert** sind,

ist das Bauernhaus zonenkonform. Das Bau-Departement wird in diesem Fall eine entsprechende **Feststellungsverfügung** erlassen.

Der **2. Schritt** ist in diesem Fall nicht nötig.

Beispiel 2:

Der Bauer hat den erwähnten Bauernhof (Beispiel 1) erbaut, bewirtschaftet diesen jahrzehntelang und kommt langsam in ein Alter, in welchem er den Hof seinem Sohn übergeben möchte. Der Vater-Bauer will darum für sich und seine Frau eine sog. "Stöckli-Wohnung" von 80 m² anbauen und die jetzige Betriebsleiter-Wohnung seinem Sohn überlassen. Geht das?

1. Schritt: Ist der Anbau dieser "Stöckli-Wohnung" in der Lw-Zone zonenkonform? Klar ja! Weil

- a) der **Bauernbetrieb selber zonenkonform** ist,
- b) der Betrieb für alle, d.h. für den Vater-Bauer und den Sohn-Bauer und ihre Familien, eine **genügende Existenzgrundlage** bietet, und
- c) der Vater-Bauer und seine Frau das **ganze Leben** auf dem Betrieb gearbeitet haben,

ist auch diese "Stöckli-Wohnung" zonenkonform. Das Bau-Departement wird auch in diesem Fall eine entsprechende **Feststellungsverfügung** erlassen.

Der **2. Schritt** erübrigt sich wiederum.

Beispiel 3:

Der Vater-Bauer ist nun in die „Stöckli-Wohnung“ umgezogen und hat den Betrieb dem Sohn übergeben. Weil er einen erheblichen Teil des Pachtlandes an den Verpächter zurückgeben muss, will der Sohn-Bauer nun zusätzlich Poulet-Mast betreiben. Das Futter für die Poulet-Mast kann und will er nicht selber auf seiner Nutzfläche produzieren, sondern muss zugekauft werden. Der Sohn-Bauer will nun eine Poulet-Mast-Halle bauen. Darf er das?

1. Schritt: Ist der Bau der Poulet-Mast-Halle in der Lw-Zone zonenkonform? Nein! Nach dem heute noch geltenden RPG gelten solche eigenständigen, bodenunabhängig bewirtschaftete Produktionsteile, die der Existenzsicherung des herkömmlichen Landwirtschaftsbetriebes dienen – im Fachjargon spricht man von sog. „inneren Aufstockungen“ – nicht als zonenkonform. Dies wurde auch vom Bundesgericht so entschieden (117 Ib 270 ff.).

2. Schritt: Erfüllt die Poulet-Mast-Halle die Voraussetzungen nach Art. 24 Abs. 1 RPG? Ja! Die Mast-Halle ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aus **betriebswirtschaftlichen** Gründen standortgebunden, wenn das zusätzliche Einkommen aus der bodenunabhängigen Poulet-Mast der Existenzsicherung des gesamten, im übrigen zonenkonformen Betriebes dient und höchstens 35 % des gesamten Betriebseinkommens ausmacht.

Vorausgesetzt, dass **keine überwiegenden Interessen**, wie etwa die ästhetischen Belange (schlechte Gestaltung) entgegenstehen, wird das Bau-Departement die Ausnahmebewilligung nach Art. 24 Abs. 1 RPG erteilen.

Auswirkungen des rev. RPG:

Nach dem rev. RPG (Art. 16a) gelten Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung dienen, neu explizit als **zonenkonform**. Der **2. Schritt** wird sich deshalb nach dem Inkrafttreten des rev. RPG erübrigen.

Für die **Baukommission** bedeutet dies, dass sie nicht nur bei den herkömmlicherweise zonenkonformen Bauten, sondern neu auch bei solchen, die der „inneren Aufstockung“ dienen, zur **Beurteilung der ästhetischen Belange** (Gestaltung etc.) zuständig wird, wenn diese Bauten in die **Lw-Zone** geplant sind. Dies gilt jedoch nicht, wenn sie in die Juraschutzzone zu liegen kommen sollen. In der Juraschutzzone werden die ästhetischen Belange nach wie vor durch das Bau-Departement beurteilt.

Beispiel 4:

Trotz „innerer Aufstockung“ seines Landwirtschafts-Betriebes mit der erwähnten Poulet-Mast, reicht das Betriebseinkommen nicht aus, um die Existenz des Betriebes des Sohn-Bauers zu sichern. Der Sohn-Bauer, welcher vor seiner Ausbildung zum Landwirt bereits eine Lehre als Schreiner absolviert hatte, will nun auf seinem Hof eine kleine Schreinerei in einen leer stehenden Stall einbauen. Darf er dies?

1. Schritt: Ist eine Schreinerei in der Lw-Zone zonenkonform? Sicher nicht! Es kann nicht im Ernst behauptet werden, dass eine Schreinerei dem Zweck der Lw-Zone entspricht. Nichtlandwirtschaftliche (gewerbliche) Aufstockungen gelten nach wie vor nicht als zonenkonform.

2. Schritt: Erfüllt die Schreinerei die Voraussetzungen nach Art. 24 Abs. 1 RPG? Nein! Es kann sicher nicht gesagt werden, dass Schreinereien aus technischen oder betrieblichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort aBZ angewiesen sind. Schreinereien sind grundsätzlich nicht standortgebunden, sondern gehören in die BZ.

Das Bau-Departement wird somit mit Verfügung feststellen, dass die geplante Schreinerei nicht zonenkonform ist und gleichzeitig eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 Abs. 1 RPG verweigern. Dies aber nur unter dem geltenden Recht

Auswirkungen des rev. RPG:

Nach dem rev. RPG (Art. 24b) kann eine solche Schreinerei als sog. „**nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb**“ - und zwar ohne dass das Erfordernis der Standortgebundenheit erfüllt sein müsste ! – bewilligt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- 1) muss ein **landwirtschaftliches Gewerbe** (i.S. von Art. 7 BGG: 2100 Arbeitsstunden) vorliegen,
- 2) das **nur mit einer zusätzlichen Einkommensquelle weiterbestehen** kann (Nachweis eines Arbeitslohn von weniger als Fr. 70'000.--),
- 3) muss der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb (örtlich und sachlich) **betriebsnah** und dem landwirtschaftlichen Hauptbetrieb betrieblich **untergeordnet** sein,
- 4) darf ein solcher Nebenbetrieb nur in **bestehende** Bauten und Anlagen eingebaut und
- 5) nur vom **Bewirtschafter** (der über die nötige Qualifikation selber verfügt) geführt werden.

Nach den Vorgaben in unserem Beispiel scheinen diese Voraussetzungen erfüllt zu sein. Ist das rev. RPG in Kraft getreten, wird das Bau-Departement mit Verfügung feststellen, dass die Schreinerei zwar nicht zonenkonform ist, dafür aber eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 b RPG erteilen.

5. Zur 5 Frage: Wie sind Baugesuche für Mobilfunkantennen zu beurteilen?

Zuerst ein paar Vorbemerkungen zur Ausgangslage: Der Bund hat den Mobilfunkmarkt liberalisiert, aber die nötigen Massnahmen (wie genügende Information der Bevölkerung über das Thema Strahlen, Erlass der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) nicht oder nicht rechtzeitig vorgekehrt. Folge davon ist eine schlecht informierte und deshalb stark verunsicherte Bevölkerung, die praktisch alle Baugesuche für Mobilfunkantennen vehement bekämpft. Gegen jedes Baugesuch werden in der Regel Dutzende von Einsprachen eingereicht. In solchen Fällen sind Sie nicht zu beneiden. Sie haben die angenehme Aufgabe, diese Baugesuchsverfahren durchzuführen. Dies ist nicht nur mit zusätzlichen Arbeitsaufwand verbunden, sondern kann auch Ihre Nerven strapazieren, wenn Sie – vielleicht als Nicht-Strahlen-Fachmann oder –frau – Ihren aufgebrachten Mitbürgern erklären müssen, dass die zur Debatte stehende Mobilfunkantenne den massgebenden Vorschriften, insbesondere dem Umweltschutzgesetz, entspricht und deshalb bewilligt werden muss.

Auch wenn das Umfeld schwierig ist, haben Sie die Pflicht, das bestehende Recht anzuwenden, auch wenn eine Vielzahl von Einsprechern gegen eine Mobilfunkantenne ist. Bei der Rechtsanwendung dürfen politische Ueberlegungen keine Rolle spielen. Ob die Mehrheit der Betroffenen dafür oder dagegen ist, ist rechtlich irrelevant.

Doch jetzt zur Sache! Mobilfunkantennen sind in der Regel baubewilligungspflichtig (Art. 22 Abs. 1 RPG). Ob eine Baubewilligung erteilt werden kann, ist im Baubewilligungs- oder (wenn aBZ) im Ausnahmebewilligungsverfahren nach Art. 24 RPG zu prüfen.

Eine Bewilligung kann erteilt werden, wenn

- 1) das Bauvorhaben zonenkonform ist oder dafür eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann und
- 2) die übrigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Umweltschutzrechtes, erfüllt sind.

Bei Mobilfunkantennen **innerhalb der BZ** hat die Baukommission somit zu prüfen, ob sie dem Zweck der betreffenden Nutzungszone entsprechen, und falls nicht, ob gestützt auf einen Ausnahmetatbestand (im kommunalen Bau- und Zonenreglement oder § 138 PBG) eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

Bei Mobilfunkantennen **ausserhalb der BZ** prüft das Bau-Departement, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden kann. Nachdem Mobilfunkantennen in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind, hat das Bau-Departement in aller Regel zu beurteilen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erfüllt sind. Ist die Mobilfunkantenne im Einzelfall aus technischen Gründen (Funknetz des Betreibers) positiv oder - weil sie wegen ihrer (Strahlen-) Immissionen in der BZ schlechterdings ausgeschlossen ist - negativ standortgebunden, wird das Bau-Departement die Ausnahmegewilligung erteilen, wenn keine überwiegenden Interessen, wie Landschaftsschutz etc., entgegenstehen.

Die eidg. Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) ist noch nicht vollständig geboren. Es scheint sich um eine Zangengeburt zu handeln. Die heutigen Grundlagen für die Beurteilung, ob eine Mobilfunkantenne zu schädlichen oder lästigen Strahlen-Immissionen führt, sind deshalb zwar nicht optimal, genügen aber. Gestützt auf das Umweltschutzgesetz (insb. Art. 11 und 12 Abs. 2) kann, unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte der unabhängigen internationalen Kommission zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung und das Merkblatt „Erstellung von Mobilfunkantennen“ des Amtes für Umweltschutz des Kantons Solothurn (und den darin erwähnten Beurteilungsgrundlagen und -verfahren) beurteilt werden, ob die Strahlen-Immissionen im konkreten Fall zulässig sind oder nicht. Mehr zu diesem Thema werden Sie am Nachmittag in den Arbeitsgruppen erfahren.

Zum Abschluss. Wir empfehlen, insbesondere folgende **Auflagen und Bedingungen** in die Bewilligung (Baubewilligung, Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG) für Mobilfunkantennen aufzunehmen:

- a) Die Bewilligung wird nur unter der (aufschiebenden und auflösenden) Bedingung erteilt, dass eine rechtskräftige Konzession vorliegt.
- b) Die Anlage muss im Bedarfsfall auch anderen Konzessionären zur Verfügung gestellt und dementsprechend dimensioniert werden.

- c) Die Bewilligung gilt nur für die angegebene Sendeleistung. Wird eine wesentliche Änderung derselben vorgenommen, so ist eine Neubeurteilung hinsichtlich Immissionen der nichtionisierenden Strahlung vorzunehmen. Zudem wird vorbehalten, die Bewilligung (entschädigungslos) zu widerrufen, sofern neue wissenschaftliche Erkenntnisse ergeben, dass der Betrieb der Antennenanlage zu einer Gesundheitsgefährdung führt.
- d) Wenn die Mobilfunkantenne nicht mehr benötigt oder ausser Betrieb genommen wird, so ist die Anlage (auf eigene Kosten des Bewilligungsempfängers) restlos zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Die Grundwasserschutzzone im Baubewilligungsverfahren

Grundwasserschutzzonen dienen dem Schutz unserer Trinkwasserfassungen. Sie schränken in bestimmten Gebieten Nutzungen ein, welche erfahrungsgemäss zu qualitativen oder mengenmässigen Beeinträchtigungen des gefassten Wassers führen können. Nur eine konsequente Umsetzung der Schutzonenbestimmungen, insbesondere auch im Baubewilligungsverfahren, garantiert ein einwandfreies Trinkwasser.

1. Rechtliche Grundlagen

Grundwasserschutzzonen werden im Kanton Solothurn gestützt auf das Eidg. Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die Eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) als kommunale Nutzungszonen nach §§ 14 ff PBG oder seltener als kantonale Nutzungszonen nach §§ 68 f ausgeschieden. Nach GSchG umfasst der Begriff 'Grundwasser' alle Arten von unterirdischem Wasser, also auch Quellwasser. Unter Fassungen werden entsprechend gefasste Quellen, Aufstösse wie auch Pumpwerke und Niederdruckfassungen verstanden. Somit ist der verbreitete Begriff 'Quellschutzzone' der Grundwasserschutzzone gleichgestellt.

Verhältnis zur Ortsplanung: Grundwasserschutzzonen überlagern den Bauzonen- und Gesamtplan. Grundsätzlich werden sie auf separaten Plänen dargestellt, welche in der Gemeinde vorhanden sind und sinnvollerweise in einem Exemplar bei der Baukommission vorrätig sein sollten. Auf vielen Bauzonen- und Gesamtplänen sind die Grundwasserschutzzonen als orientierender Inhalt aufgeführt. Verbindlich sind allerdings nur die Originalpläne und -reglemente. Es wird zudem empfohlen, sich zu vergewissern, ob Schutzonen nicht nach dem Erstellen der Bauzonen- und Gesamtpläne neu errichtet, geändert oder aufgehoben wurden. Zuständig für die Ausscheidung von Schutzonen ist grundsätzlich die Gemeinde (Ausnahme kantonale Schutzonen), welche diese auf Antrag der betroffenen Wasserversorgung auflegt und beschliesst. Die Schutzzone muss dann noch durch den Regierungsrat genehmigt werden.

2. Priorität

Bei der Überlagerung von Schutzzone einerseits und Gesamt- oder Bauzonenplan andererseits gilt prinzipiell die strengere Vorschrift. Die Nutzungsvorschriften und -beschränkungen sind im Schutzonenreglement (ähnlich dem Zonenreglement) aufgeführt. Seit dem 1. Januar 1999 schreibt zudem die Eidg. Gewässerschutzverordnung gewisse Nutzungsbeschränkungen zwingend vor, welche auch gelten, wenn das betreffende Schutzonenreglement weniger strenge Auflagen macht.

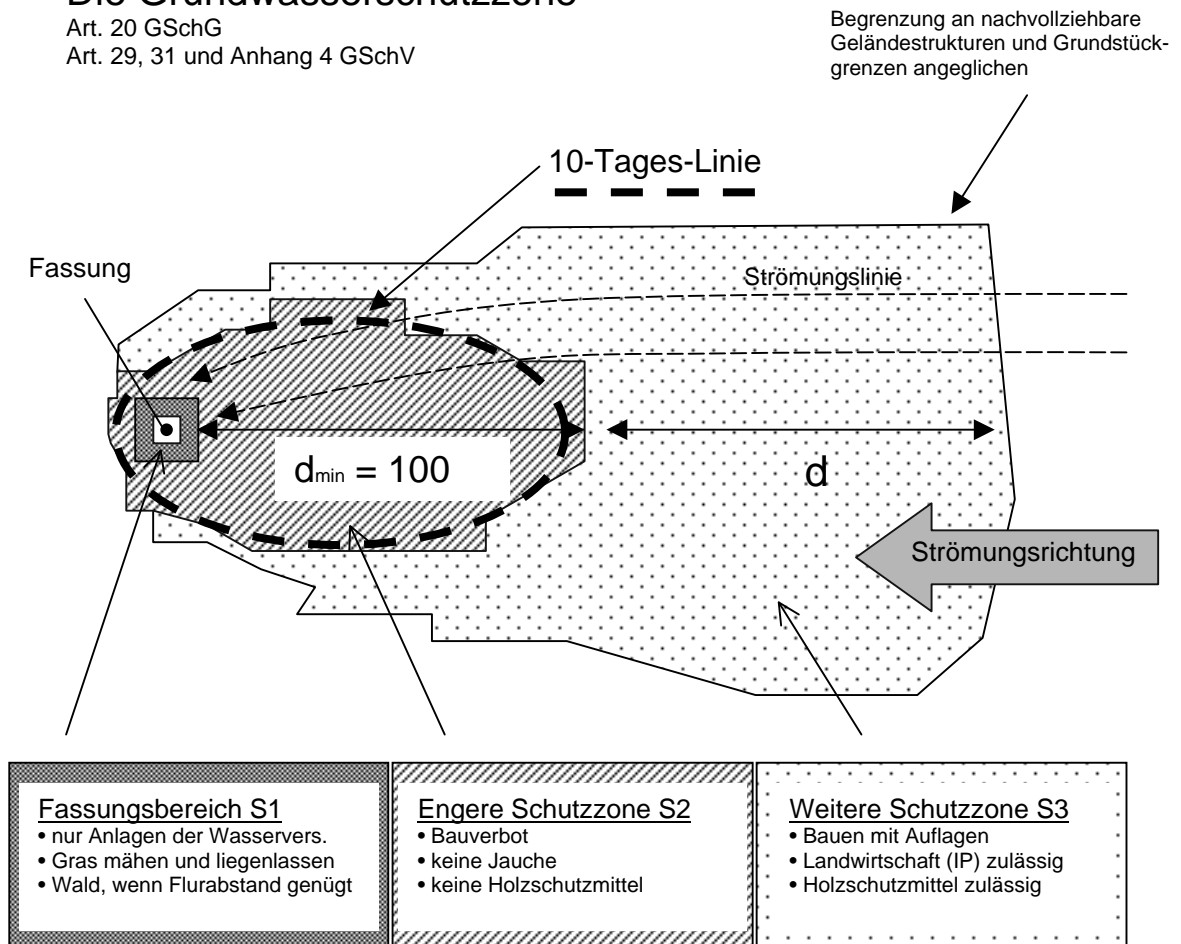
3. Aufbau der Schutzzone

Die Schutzzone wird in drei Teilzonen unterteilt:

- S1 Fassungszone, schützt die Fassungsanlage (z.B. Fassungsstränge)
- S2 engere Schutzzone, schützt das empfindliche Umfeld der Fassung vor Eingriffen (z.B. Abgraben) und abbaubaren Verschmutzungen
- S3 Pufferzone, als Übergang zum anschliessenden Gewässerschutzbereich, verhindert schwerwiegende, irreversible Eingriffe (z.B. Kiesgruben)

Die Grundwasserschutzzone

Art. 20 GSchG
Art. 29, 31 und Anhang 4 GSchV



4. Baurelevante Nutzungsbeschränkungen

In den Teilzonen S1 und S2 sind Anlagen (Gebäude, Leitungen, Strassen etc.) generell unzulässig (GSchV), es gilt also ein Bauverbot. Ausgenommen sind einzig Anlagen, welche zwingend für die Wasserfassung notwendig sind. Weitergehende Ausnahmeregelungen können nur unter Zustimmung des Amtes für Wasserwirtschaft erteilt werden, wenn

- an der Anlage ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht
- für die Anlage aufgrund geologischer und morphologischer Gegebenheiten (Geländeform) ein anderer Standort oder eine andere Linienführung (z.B. Abwasserleitung, Bahnlinie) nicht möglich ist (Standortgebundenheit)
- eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann.

In der weiteren Schutzzone (S3) sind Anlagen unter folgenden Einschränkungen und Auflagen möglich (Auswahl). Vorausgesetzt ist natürlich, dass sie auch aufgrund der Ortsplanung zulässig sind (Bauzone, standortgebundene Bauten etc.):

- Keine industriellen oder gewerblichen Betriebe, von welchen eine Gefahr für das Grundwasser ausgehen kann
- Keine Einbauten in den Grundwasserkörper, d.h. unter den höchsten Grundwasserspiegel
- Versickerung nur von Dachwasser und das nur über die belebte Bodenschicht
- Boden möglichst wenig verletzen, Schutzschicht nicht entfernen, notfalls wiederherstellen
- Heizöltanks, max. 30 m³, freistehend in Schutzbauwerk
- Abwasserleitungen Leck-sicher, i.R. doppelwandig, Prüfung
- Auflagen (Vorsichtsmassnahmen) bei Bauarbeiten (gemäss Merkblatt AfU / AWW)

Im Weiteren sei auf die GSchV und das Schutzzonereglement verwiesen, welche zusätzlich auch Angaben zur land- und forstwirtschaftlich zulässigen Nutzung enthalten.

5. Zuständigkeit

Zuständig für die Durchsetzung der Auflagen und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzone ist die jeweilige Standortgemeinde, welche auch die Schutzzone erlassen hat, auch wenn sie von der betreffenden Wasserfassung nicht profitiert (z.B. Quelfassung einer Nachbargemeinde). Zumindest innerhalb der Bauzone fällt diese Aufgabe sinnvollerweise der Baukommission zu.

6. Ausnahmesituationen

Vor dem Inkrafttreten der Eidg. Gewässerschutzverordnung hatten die Kantone einen gewissen Ermessensspielraum bei der Festlegung der Auflagen und Nutzungsbeschränkungen. So ist z.B. nach dem Schutzzonenreglement verschiedener Schutzzonen das Bauen innerhalb der engeren Schutzzonen (S2) erlaubt. Es kommt sogar vor, dass die Fassungszone (S1) überbaut ist. Da solche 'Ausnahmeregelungen' wenig sinnvoll sind und kaum dem Schutze des Grundwassers dienen, hat der Bund seine früheren Empfehlungen nun zu zwingenden Gesetzesbestimmungen gemacht. Diese gelten uneingeschränkt auch für bereits bestehende Schutzzonen, sofern sie in ihrer Dimensionierung den Anforderungen des Bundes entsprechen.

Dies führt selbstverständlich zu Härtefällen. Der Kanton führt deshalb z.Z. zusammen mit den Gemeinden eine Überprüfung der Schutzzonen durch. Es können, vereinfacht, drei Fälle unterschieden werden:

- die Schutzzone wurde für eine Quelle ausgeschieden, welche zwischenzeitlich ihre Bedeutung für die Trinkwasserversorgung verloren hat. Die Schutzzone kann somit aufgehoben werden.
- die Wasserfassung hat eine hohe Bedeutung für die Wasserversorgung. Sie ist in einem guten Zustand. Die Schutzzone ist noch nicht oder erst lückenhaft überbaut. Die Schutzzone ist hier in voller Konsequenz durchzusetzen. Es gilt ab sofort Bauverbot. Störende Bauten sind bei Gelegenheit zu entfernen (z.B. Abbruch statt Renovation/Ausbau/Umnutzung baufälliger oder nicht mehr zweckdienlicher Bauten).
- die geschützte Wasserfassung stellt zwar nicht die optimale Lösung dar. Bis ein Ersatz gefunden ist, kann allerdings auf ihr Wasser nicht verzichtet werden. Hier kann die bestehende Schutzzone vom Regierungsrat auf Antrag der Gemeinde als Schutzzone mit beschränkter Schutzwirkung bezeichnet werden. In der Regel kann in diesen Fällen das ursprüngliche Reglement wieder in Kraft gesetzt werden. Für die Suche nach einem Ersatz der Wasserfassung wird eine verbindliche Frist festgesetzt. Nach Ablauf der Frist darf das Wasser nicht mehr in das Netz eingespiesen werden und die Schutzzone wird aufgehoben.

7. Auflagen für S2

In engeren Schutzzonen (S2) von Zonen mit beschränkter Schutzwirkung gelten grundsätzlich mindestens die Anforderungen für die Zone S3 gemäss GschV. Das Schutzzonenreglement kann strengere Anforderungen festlegen.

Belasteter Standort und Baubewilligung

1. Einleitung

Seit einigen Jahren stellt die Bewältigung der Altlastenproblematik eine der wichtigsten Aufgaben des Umweltschutzes dar. Nachdem zu Beginn die Altlastenbearbeitung ohne spezifisch auf die Problematik zugeschnittene gesetzliche Grundlagen auskommen musste, wurde mit Inkraftsetzung des revidierten Umweltschutzgesetzes (USG) auf den 1. Juli 1997 erstmals eine bundesweit einheitliche Regelung der Altlastenproblematik geschaffen. Diese wurde mit den Ausführungsbestimmungen der eidgenössischen Altlasten-Verordnung (Alt-LV), welche am 1. Oktober 1998 in Kraft getreten ist, präzisiert. Damit besteht heute für die Altlastenbearbeitung ein klares rechtliches Umfeld, in dessen Rahmen die Kantone die ihnen übertragenen Aufgaben angehen und fortführen können. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Aufgaben:

- Erfassung aller potentiellen Altlasten in einem Kataster.
- Sanierung derjenigen Standorte, welche die Umwelt belasten, oder bei denen die Gefahr besteht.

Im Kanton Solothurn ist das kantonale Amt für Wasserwirtschaft derzeit daran, diesen Kataster zu erstellen, mit dem Ziel, die Arbeiten bis Ende 2003 abzuschliessen. Eigentliche Sanierungen von Altlasten finden heute nur in denjenigen Fällen statt, in denen bereits Kenntnisse über die Beeinträchtigung eines Schutzgutes, vor allem des Grundwassers, vorliegen. Eine systematische Altlastenuntersuchung und -sanierung kann erst nach Fertigstellung des Katasters erfolgen.

Neben der Erstellung des Katasters ist heute eine der wichtigsten und meist auch dringendsten Aufgaben der kantonalen Fachstelle die Altlastenbearbeitung im Zusammenhang mit Bauvorhaben. Bei der Bewältigung der sich im Zusammenhang mit diesen sog. „Bauherrenaltlasten“ stellenden Fragen spielen neben den kantonalen auch die kommunalen Baubehörden eine wesentliche Rolle. Dies ist der Grund, weshalb die Thematik der Bauherrenaltlasten in die diesjährigen Baukonferenzen aufgenommen wurde.

2. Begriffe (Abbildung 1a, S. 38)

Bevor zu den Aufgaben der beteiligten Akteure bei Bauherrenaltlasten übergegangen werden kann, sind zunächst einige Begriffe zu klären. Dies ist umso wichtiger, als die Erfahrungen der Vergangenheit gezeigt haben, dass diesbezüglich teilweise erhebliche Unklarheiten bestehen, was wiederum zu Missverständnissen unter den Beteiligten führt.

Belasteter Standort

Ein belasteter Standort ist ein Areal, für welches feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass es mit Schadstoffen belastet ist. Der Begriff „belasteter Standort“ sagt nichts darüber aus, wie hoch die Belastung ist, sondern nur, dass sich der Standort bezüglich Schadstoffen nicht mehr in einem natürlichen Zustand befindet. Auch sagt der Begriff belasteter Standort nichts darüber aus, wie gefährlich die Belastung ist und ob Massnahmen zum Schutz der Umwelt getroffen werden müssen.

Aufgrund der Ursache der Belastung werden 3 Typen von belasteten Standorten unterscheiden:

Ablagerungsstandorte: Dies sind ehemalige Deponien, oft in früheren Kiesgruben, die in den meisten Fällen der Entsorgung von Siedlungsabfällen dienten. Hier wurden die Abfälle bewusst und absichtlich abgelagert. Ablagerungsstandorte stellen heute häufig ein Problem dar, da die Deponien in der Vergangenheit meist nicht mit den heute üblichen Basis- und Oberflächenabdichtungen, Entwässerungseinrichtungen etc. versehen waren.

Betriebsstandorte: Dies sind heute oder in der Vergangenheit gewerblich-industriell genutzte Areale, bei denen die Belastung auf den betrieblichen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zurückzuführen ist. In der Regel wurde die Belastung nicht absichtlich herbeigeführt, sondern erfolgte bei routinemässiger Handhabung dieser Stoffe, durch Leckagen oder Tropfverluste und meist in Unkenntnis von deren umweltgefährdenden Eigenschaften.

Unfallstandorte: Hier erfolgte die Belastung aufgrund eines einmaligen Unfallereignisses. Unfallstandorte sind im Kanton Solothurn zahlenmässig von untergeordneter Bedeutung, da bereits in der Vergangenheit der eingetretene Schaden in der Regel sofort behoben wurde. Belastete Standorte werden durch den Kanton erhoben und im Kataster erfasst.

2.2 Altlast

Belastete Standorte, für die nachgewiesen ist, dass sie die Umwelt beeinträchtigen, oder bei denen die konkrete Gefahr solcher Beeinträchtigungen besteht, sind sanierungsbedürftig. Sanierungsbedürftige belastete Standorte heissen Altlasten. Von Altlasten sollte somit nur gesprochen werden, wenn der Sanierungsbedarf tatsächlich gegeben und nachgewiesen ist.

2.3 Sanierung

Das Ziel der Sanierung einer Altlast ist grundsätzlich ein Quellenstopp. Das heisst, die Verlagerung von Schadstoffen aus der Altlast in die Umwelt (oder die konkrete

Gefahr davon) ist auf ein verträgliches Mass zu reduzieren. Wie hoch dieses Mass ist, wird in der Altlasten-Verordnung definiert. Keinesfalls ist es das Ziel einer Sanierung, wieder einen natürlichen Zustand („Nullbelastung“) zu erreichen. Eine Sanierung kann entweder dadurch erfolgen, dass die Schadstoffe entfernt werden (Dekontamination) oder dass man die Schadstoffe vor Ort belässt, aber deren Entweichen verhindert (Sicherung).

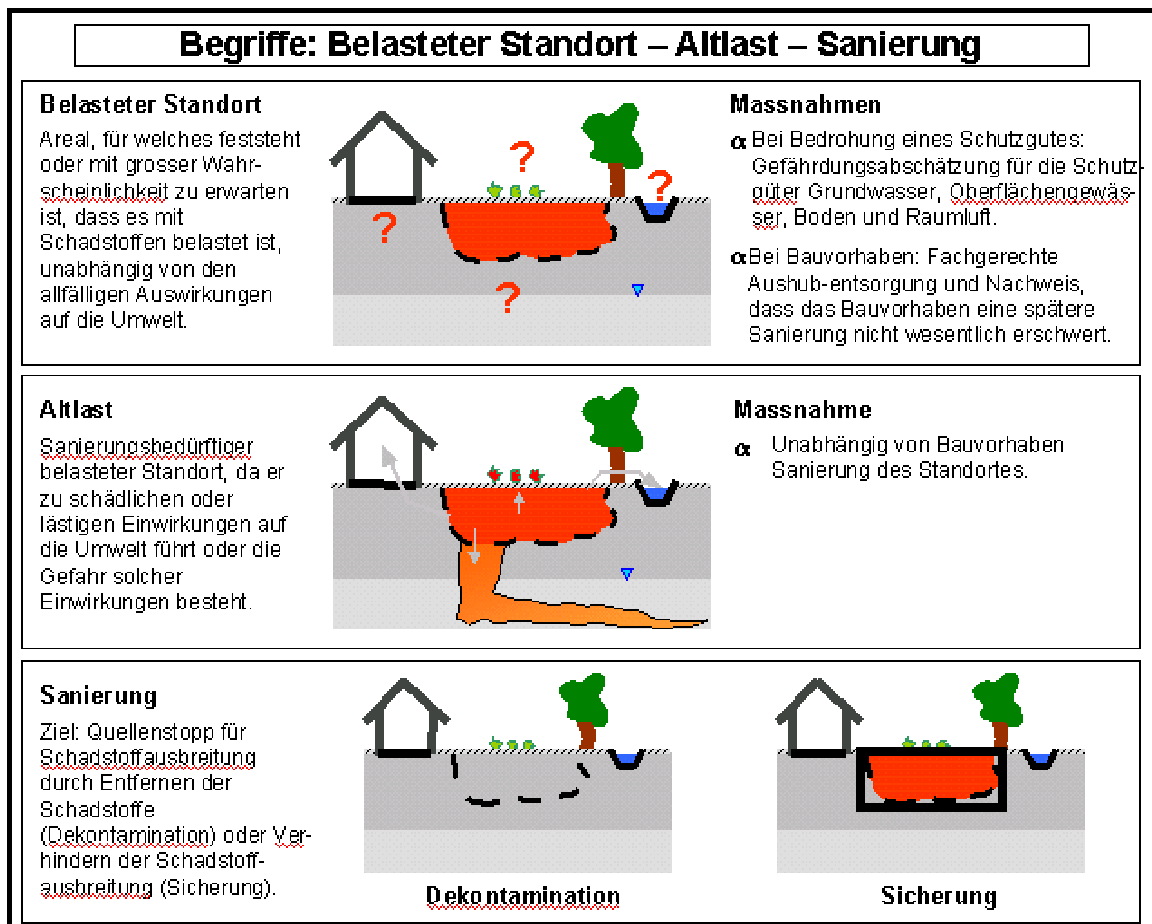


Abbildung 1a: Begriffe

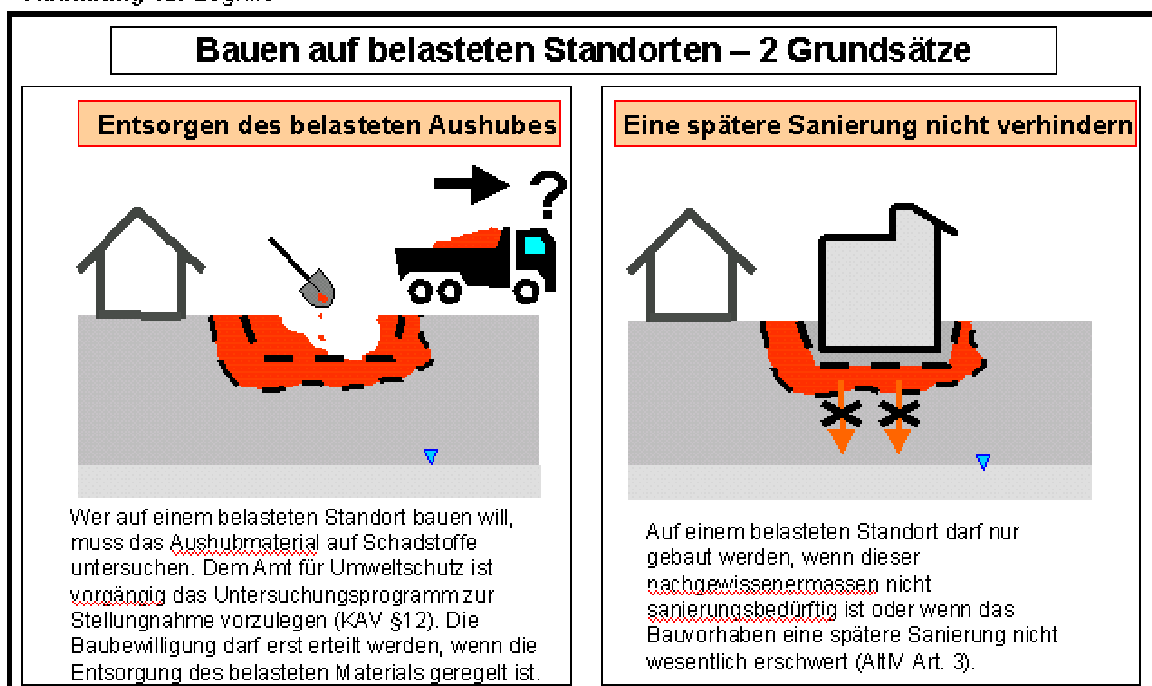


Abbildung 1b: Bauen auf belasteten Standorten

3. Bauen auf belasteten Standorten: Zwei Grundsätze (Abbildung 1b, S. 38)

Beim Bauen auf belasteten Standorten sind zwei Grundsätze zu berücksichtigen:

- Die Verwertung bzw. Entsorgung von mit Schadstoffen belastetem Aushub hat entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen.
- Das Bauvorhaben darf eine allenfalls später notwendig werdende Sanierung des Standortes nicht wesentlich erschweren.

3.1 Entsorgen des Aushubes

Ausgehobenes belastetes Material wird grundsätzlich als Abfall betrachtet. Es muss deshalb, entsprechend der Abfallgesetzgebung, entsorgt, verwertet oder behandelt werden. Gemäss der kantonalen Abfallverordnung (KAV) darf durch die zuständige Behörde eine Baubewilligung erst erteilt werden, wenn die Entsorgung des belasteten Aushubes geregelt ist. Dazu muss der künftige Aushub durch den Bauherrn zunächst auf Schadstoffe untersucht werden. Das Untersuchungsprogramm ist vorgängig mit dem Amt für Umweltschutz abzusprechen. Gestützt auf die Ergebnisse der Untersuchung hat der Bauherr ein Entsorgungskonzept auszuarbeiten. Erst wenn dieses vom Amt für Umweltschutz genehmigt ist, darf die Baubewilligung erteilt werden.

3.2 Eine spätere Sanierung nicht verhindern

In der Regel wird im Zuge eines Bauvorhabens nicht das gesamte belastete Material entfernt, sondern nur soviel, wie für das Bauwerk notwendig ist. Wird das verbleibende Material nun überbaut, besteht die Gefahr, dass dadurch eine spätere Sanierung verhindert wird, da dieses Material nicht mehr zugänglich ist. Es ist deshalb, gestützt auf die Altlasten-Verordnung, vorgängig abzuklären, ob überhaupt ein Sanierungsbedarf für dieses Material besteht oder künftig entstehen könnte. Ist kein heutiger oder künftiger Sanierungsbedarf erkennbar, darf das Material überbaut werden. Besteht dagegen ein Sanierungsbedarf, sind mit Erteilung der Baubewilligung entsprechende Massnahmen anzuordnen, in der Regel ein Aushub dieses Materials.

Die Frage nach der Sanierungsbedürftigkeit von Material, das im Untergrund verbleiben soll, ist ebenfalls im genannten Untersuchungsprogramm und im Entsorgungskonzept zu berücksichtigen.

4. Bauvorhaben auf belastetem Standort? Entscheidungsgrundlagen für die kommunale Behörde (Abbildung 2, S. 41)

Die entscheidende Frage im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf belasteten Standorten ist natürlich die, ob überhaupt ein belasteter Standort von dem Bauvorhaben betroffen ist. Sobald der Kataster der belasteten Standorte vorliegt, was voraussichtlich Ende 2003 der Fall sein wird, werden die darin enthaltenen Informationen öffentlich und jedermann zugänglich sein. Damit wird bei Bauvorhaben schnell und einfach beurteilt werden können, ob ein belasteter Standort betroffen ist.

Bis der Kataster aber vorliegt, stehen der Behörde übergangsweise folgende Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung:

4.1 Kataster Ablagerungsstandorte

Für die Ablagerungsstandorte, also die ehemaligen Deponien, existiert bereits ein vom Kanton erhobener Teil-Kataster, welcher vor einigen Jahren auch an die Gemeinden abgegeben wurde. Dieser Teil-Kataster wird derzeit beim Kanton überarbeitet und an die neuen gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Voraussichtlich im 1. Halbjahr 2000 wird die überarbeitete Version an die Gemeinden abgegeben.

4.2 Branchenliste Betriebsstandorte

Der Kataster der Betriebsstandorte befindet sich derzeit noch im Aufbau und wird wie gesagt erst Ende 2003 abgeschlossen sein. Ein wesentliches Kriterium, ob bei einem Betrieb mit Belastungen zu rechnen ist, ist dessen Tätigkeit bzw. Branchenzugehörigkeit. Das BUWAL hat deshalb eine Branchenliste erarbeitet, in welcher für sämtliche in der Schweiz bekannten Branchen deren Altlastenrelevanz angegeben ist. Diese Branchenliste ist für die kommunalen Baubehörden eine einfache Entscheidungsgrundlage bei der Beurteilung, ob ein Bauvorhaben einen belasteten Standort betrifft oder nicht. Wir werden diese Branchenliste ebenfalls mit dem Teil-Kataster der Ablagerungsstandorte an die Gemeinden abgeben.

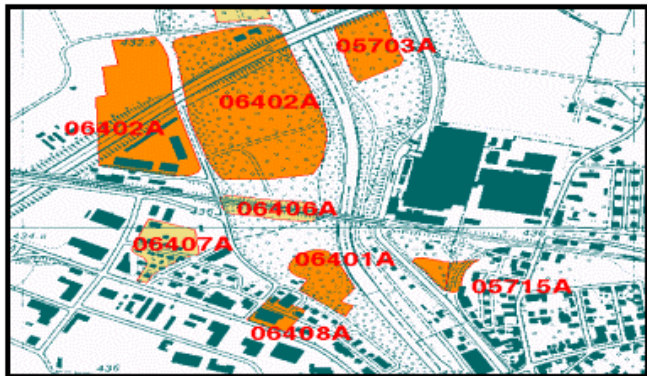
4.3 Anfrage Fachstelle belastete Standorte/Altlasten

In Zweifelsfällen oder bei allgemeinen Fragen zur Altlastenproblematik steht die Fachstelle belastete Standorte/Altlasten des Amtes für Wasserwirtschaft für Auskünfte zur Verfügung.

Bauvorhaben auf belastetem Standort?

Einscheidungsgrundlagen für die kommunale Behörde

Kataster
Ablagerungsstandorte



Branchenliste
Betriebsstandorte

BUVAL Kommission Gefährdungsabschätzung bei Altlasten, Ausschuss Erfassung/Erstbewertung

Nr.:	Branche:	Altlastenrelevanz
34	METALLBEARBEITUNG UND -VERARBEITUNG	Ja
341	EISEN-, STAHLWERKE, WALZWERKE	Ja
3410	EISEN- UND STAHLWERKE, WALZWERKE	Ja
51	GROSSHANDEL	
5128	GE TRÄNKE VERSCHIEDENER ART O. A.S.	Nein
5129	ROHTABAK, TABAKPRODUKTE	Nein
5155	SCHUHWAREN	Nein
2320	HERSTELLUNG VON ZIGARETTEN	Ja
251	HERSTELLUNG VON BEKLEIDUNGEN UND WÄSCHE	Ja
2511	HERSTELLUNG VON DAMEN-OBERBEKLEIDUNG	Ja
4	BAUWERBE	
412	HOCHBAU	Ja
4121	ALLGEMEINER HOCHBAU	Ja
4124	UNTERHALT, REPARATUR, RENOVATION	Ja
72	VERSICHERUNGEN	Nein
7212	UNFALL-, SCHADENSVERSICHERUNG	Nein

etc.

Anfrage Fachstelle
belastete
Standorte/Altlasten

Amt für Wasserwirtschaft
des Kantons Solothurn
Röthhof / Werkhofstr. 65
4509 Solothurn

Tel.: 032 627 26 73
Fax.: 032 627 76 93
e-mail: aww@bd.so.ch



kant. amt für wasserwirtschaft

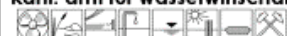


Abbildung 2

5. Bauen auf belasteten Standorten: Verfahrensablauf

Bei Bauvorhaben, welche von der kommunalen Baubehörde bewilligt werden, gilt grundsätzlich folgender Verfahrensablauf:

Bauen auf belasteten Standorten: Verfahrensablauf (vereinfacht)

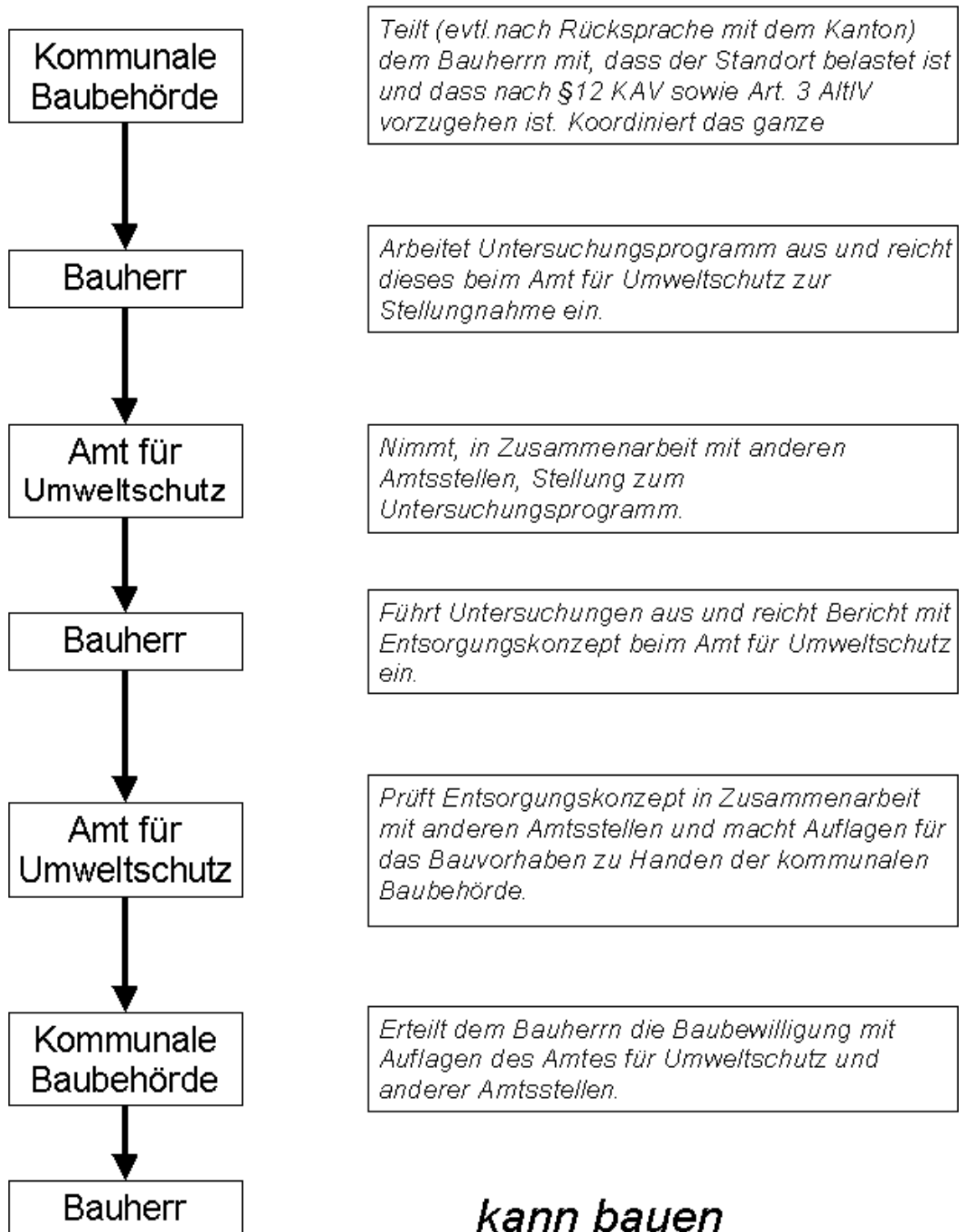


Abbildung 3

Bewilligungsverfahren für Tankanlagen

Wir möchten Sie hiermit auf einige Änderungen im Bewilligungsverfahren bei Lageranlagen für wassergefährdende Flüssigkeiten (Tankanlagen für Heiz- und Dieselöl) im Zusammenhang mit den neuen gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen aufmerksam machen.

Wie Ihnen bereits bekannt sein dürfte, ist seit dem 1. Januar 1999 die neue Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten (VWF) vom 1. Juli 1998 in Kraft. Diese neue Verordnung hat zur Folge, dass Kleintankanlagen (das sind Behälter in der Regel aus Kunststoff, mit einem maximalen Inhalt von 2000 Liter) bis zu einem Gesamtvolumen von 4000 Liter aus gewässerschutzrechtlicher Sicht unter bestimmten Voraussetzungen nicht mehr bewilligungs- und damit auch nicht mehr revisionspflichtig sind.

Gemäss Art. 10 der VWF benötigt, wer eine Lageranlage für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt, grundsätzlich eine Bewilligung der kantonalen Behörde (Art. 22 Abs. 2, Gewässerschutzgesetz). Generell keine gewässerschutzrechtliche kantonale Bewilligung ist erforderlich für Lageranlagen mit einem gesamten Nutzvolumen bis 450 Liter.

Neu zusätzlich von der Bewilligungspflicht gemäss VWF befreit sind zudem Kleintanks (Behälterinhalt bis 2000 Liter) und Gebindelager, deren Nutzvolumen gesamthaft zwischen 450 und 4000 Liter beträgt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- es wird ausschliesslich Heiz- oder Dieselöl oder andere Flüssigkeiten der Wassergefährdungsklasse 2 gelagert;
- die Anlage liegt ausserhalb von Grundwasser-Schutzzonen oder –Arealen;
- die Behälter können nur von Hand mit einer Zapfpistole gefüllt werden;
- die Entnahme der Flüssigkeit erfolgt ausschliesslich mit freistehenden, sichtbaren Rohrleitungen im Saugbetrieb (**ohne Druckpumpe**) und ohne Rücklaufleitung.

Die Erteilung der feuerpolizeilichen Bewilligung für Lager – und Brenneranlage durch die Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) bleibt wie bisher bestehen.

Wir rechnen damit, dass durch diese neue gesetzliche Regelung in Zukunft nur noch etwa 20-30% aller Lageranlagen für wassergefährdende Flüssigkeiten eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung gemäss VWF benötigen. Aus diesem Grund werden das gewässerschutzrechtliche sowie das feuerpolizeiliche Bewilligungsverfahren für die gleiche Anlage in Zukunft getrennt behandelt. Für die kommunalen Baubehörden bedeutet dies, dass bei Bauvorhaben innerhalb Bauzone sie in Zukunft abzuklären und aufgrund obiger Kriterien zu entscheiden haben, ob neben der generellen feuerpolizeilichen Bewilligung der SGV für die Lager- und Brenneranlage auch eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für die Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden muss.

Für die zuständigen Gemeindebehörden äusserst wichtig ist, dass die Gesuche für die Erstellung resp. Änderung einer bewilligungspflichtigen Lageranlage erst bei der kantonalen Behörde eingereicht werden, wenn dem Bauvorhaben aus baupolizeilicher Hinsicht generell zugestimmt werden kann, da sonst die unliebsame Nebenerscheinung entstehen kann, dass eine kostenpflichtige Nebenbewilligung durch den Kanton erteilt wird, obwohl dem Bauvorhaben aus Sicht der zuständigen Gemeindebehörde nicht zugestimmt werden kann.

Wir bitten Sie, **in Zukunft nur noch die neuen, getrennten Gesuchsformulare des Amtes für Umweltschutz einerseits und der Solothurnischen Gebäudeversicherung andererseits zu verwenden.** Die noch vorhandenen alten Formulare (grünes Faltblatt) sind zu vernichten.

Neue Bewilligungsformulare können bei den zuständigen Stellen (Amt für Umweltschutz und Solothurnische Gebäudeversicherung) in entsprechender Anzahl gratis bezogen werden.

Für weitere Auskünfte und bei Unklarheiten stehen Ihnen das Amt für Umweltschutz, AfU (Sektion Tankanlagen) ☎ 032 / 627 26 84 resp. die Solothurnische Gebäudeversicherung, SGV ☎ 032 / 627 97 40 jederzeit gerne zur Verfügung.

Ein entsprechendes Merkblatt zum gewässerschutzrechtlichen Bewilligungsverfahren für Tankanlagen können Sie ebenfalls beim Amt für Umweltschutz beziehen.

Die Vergabe öffentlicher Aufträge: Hinweise zur Praxis und Ausblick

1. Rekapitulation:

Das kantonale Submissionsgesetz (SubG; BGS 721.54) ist auf die Gemeinden und ihre Zweckverbände grundsätzlich nicht anwendbar, ausser für:

- Beschaffungen in den "Sektoren" Wasser-, Energie- und Verkehrsversorgung sowie der Telekommunikation, "soweit diese völkerrechtlichen Verträgen oder interkantonalen Vereinbarungen unterstehen"; das ist der Fall für Beschaffungen oberhalb der WTO-Schwellenwerte;
- Beschaffungen, an welche die öffentliche Hand (Bund, Kanton) mehr als 50% Beiträge ausrichtet;
- Beschaffungen, für welche Investitionsbeiträge im direkten Finanzausgleich beansprucht werden.

Die WTO-Schwellenwerte in den "Sektoren" sind:

Bauwerk	9'575'000.--
Lieferung	766'000.--
Dienstleistung	766'000.--

Aber: Es empfiehlt sich, dort, wo die Vergabe nach bestimmten Regeln vor sich gehen muss (z.B. nach dem Binnenmarktgesetz), das kantonale Gesetz und die dazugehörige Verordnung **anzuwenden**; denn es ist kaum sinnvoll, wenn sich jede Gemeinde ein eigenes Verfahren zurecht legt.

2. Das Binnenmarktgesetz

(BGBM; SR 943.02)

(Bundesgesetz über den Binnenmarkt vom 6.10.1995, in Kraft seit 1.7.1996)

2.1. Das BGBM ist anwendbar

auf "Kantone, Gemeinden und andere Träger kantonaler oder kommunaler Aufgaben", d.h. auch auf die Einwohner-, Bürger- und Kirchengemeinden und ihre Zweckverbände sowie auf privatrechtlich konstituierte Träger von öffentlichen Aufgaben (z.B. Aktiengesellschaft).

2.2. Das BGBM gebietet allgemein,

dass **ortsansässige Anbieter** von Waren, Dienstleistungen und Arbeitsleistungen **nicht besser** behandelt werden dürfen als ortsfremde. Es ist also nicht zulässig, einen teureren Ortsansässigen zu berücksichtigen, nur weil er ortsansässig ist. Das gilt für **alle Beschaffungen**, unabhängig vom Wert.

2.3. Das BGBM gebietet im besonderen,

dass "die Vorhaben für **umfangreiche** öffentliche Einkäufe, Dienstleistungen und Bauten" **amtlich publiziert** werden.

a) Was heisst "umfangreich"?

Eine gesetzliche Definition gibt es nicht; Gerichtspraxis bisher auch nicht. Ein Gericht dürfte sich aber an die Empfehlung der "VRöB" halten (**Vergaberichtlinien** aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 1. Dezember 1995):

Schwellenwerte für die Wahl des Vergabeverfahrens (in 1000 Franken)

Auftrag	Submissionsgesetz SO		VRöB	
	offenes Verfahren	Einladungsverfahren	Offenes Verfahren	Einladungsverfahren
Bauhauptgewerbe	300	100	500	100
Bauneben-gewerbe	300	100	263	50
Lieferung	383	50	263	50
Dienstleistung	383	50	263	50

b) Amtlich publiziert heisst:

im amtlichen Publikationsorgan veröffentlicht.

2.4. Das Binnenmarktgesetz gebietet ferner, dass "die Kriterien für Teilnahme und Zuschlag" amtlich publiziert werden.

- a) Nach einem Bundesgerichtsurteil vom 20. November 1998 (BGE 125 II 86) muss die Vergabebehörde **im voraus** und in der **Reihenfolge der Wichtigkeit alle Kriterien** aufzählen, die sie anwenden wird; mindestens muss sie im voraus **klar angeben**, welches relative **Gewicht** sie den einzelnen Kriterien geben will.

Wie das in der Praxis genau aussehen muss, ist noch nicht für alle Fälle klar. **Wichtig** ist aber, dass die Vergabebehörde sich **im voraus** die Kriterien überlegt und sich klar macht, die sie anwenden will. Man muss also die Auftragsvergabe **zu Ende denken**, schon bevor man ausschreibt!

Oft wird es praktisch sein, eine **Matrix** zu erstellen, in welcher die Kriterien und ihr gegenseitiges Gewicht erzeugt werden. Pro Kriterium erhält jeder Offerent eine Note; die Noten werden mit einem Faktor gewichtet; die Summe der gewichteten Faktoren ergibt die Gesamtnote; die Gesamtnoten werden miteinander verglichen.

Aber Achtung: Es können sich auch in einer noch so neutral aussehenden Matrix "heimatschützerische" Kriterien verstecken.

- b) Beim Kriterium "Preis" stellt sich u.U. die Frage, ob ein **"Unterangebot"** vorliege. Was ist ein "Unterangebot"? Ist ein "Unterangebot" verboten?

Ein Unterangebot ist ein Angebot, dessen Preis unter Kalkulation eines Verlustes zustandegekommen ist, d.h. die **Selbstkosten nicht deckt**. Es ist an sich **nicht unzulässig**.

Stellungnahme der Wettbewerbskommission vom Januar 1999:

"Der Umstand, dass ein Angebot besonders niedrig ist, stellt für sich allein keinen valablen Ausschlussgrund dar." Ein Ausschluss ist nur dann gerechtfertigt, "wenn die Gefahr besteht, dass die anbietende Unternehmung die Abwicklung des Auftrags nicht überlebt, die ordnungsgemässe Ausführung demnach nicht gewährleistet ist und allfällige Gewährleistungsansprüche nicht mehr durchgesetzt werden können".

Unzulässig ist ein "Unterangebot" nur, wenn der Preisvorteil **durch Rechtsverletzung ermöglicht** wird:

- a) **Rechtswidrig** (unlauter) nach Art. 2 UWG ist als "Lockvogel" ein wiederholtes Angebot unter dem Einstandspreis, das in der Werbung besonders hervorgehoben wird, um damit den Kunden über die eigene Leistungsfähigkeit oder diejenige von Mitbewerbern zu täuschen. Das ist bei einem einzelnen Tiefangebot nicht der Fall. Die Vergabestelle ist im übrigen nicht verpflichtet, von Amtes wegen abzuklären, ob ein Anbieter das UWG verletzt; hierfür haben die Konkurrenten die rechtlichen Möglichkeiten des UWG selber auszuschöpfen.
- b) **Rechtswidrig** erlangt wäre ein Preisvorteil auch dann, wenn er wegen Nichtbezahlung von Steuern oder Sozialversicherungsbeiträgen möglich wird. Ob ein solcher Fall vorliegt, lässt sich feststellen, wenn man eine **Selbstdeklaration aller** Offerenten einholt; von dem Offerenten, dem man vergeben will, sollten bei Zweifeln Bestätigungen der Steuerverwaltung, der Ausgleichskasse, der Pensionskasse über die regelmässige Bezahlung der Steuern bzw. Beiträge eingeholt werden.
- c) **Rechtswidrig** ist ein Preisvorteil auch dann, wenn er wegen "Lohndumping" - Nichteinhalten der GAV - ermöglicht wird. Aufgrund des Binnenmarktgesetzes darf nicht verlangt werden, dass der schweizerische, aber ausserkantonale Unternehmer die Arbeitsbedingungen einhält, die **vor Ort**, d.h. am Ausführungsort gelten.

Unzulässige Unterangebote müssen **vom Verfahren ausgeschlossen werden**, auch in Verfahren, in denen das kantonale Submissionsgesetz (vgl. § 11 lit. c SubG) nicht direkt anwendbar ist. Es ist ein **Verfügung** zu erlassen.

Anmerkung:

In einem Urteil vom 26. November 1998 hat die Kantonale Schätzungskommission immerhin ausgeführt: "Ein Angebot unter den Gestehungskosten ist nicht rechtswidrig. Es ist aber zu überlegen, ob eine entsprechende Vergabep Praxis gesamtwirtschaftlich sinnvoll ist."

2.5. Das Binnenmarktgesetz gebietet schliesslich,

dass "Beschränkungen des freien Zugangs zum Markt, insbesondere im Bereich des öffentlichen Beschaffungswesens" - d.h. alle Anordnungen im Vergabeverfahren - in Form einer **anfechtbaren Verfügung** erlassen werden müssen.

Eine **Verfügung** muss **schriftlich** ergehen. Sie muss ein **Dispositiv** enthalten (Aussage, die rechtskräftig wird) und eine mindestens kurze **Begründung** sowie eine **Rechtsmittelbelehrung**. Die Rechtsmittelbelehrung lautet:

"Gegen diese Verfügung kann innert 10 Tagen bei der Kantonalen Schätzungskommission, Amthaus 1, 4502 Solothurn, Beschwerde erhoben werden. Eine allfällige Beschwerde ist schriftlich einzureichen; sie muss einen Antrag und eine Begründung enthalten; die Be-

weismittel sind anzugeben. Fehlen diese Erfordernisse, wird auf die Beschwerde nicht eingetreten."

3. Beschwerdeverfahren: aufschiebende Wirkung und Vertragsschluss

Wer gegen einen Zuschlag Beschwerde erhebt, wird in der Regel anstreben, dass er selber den Zuschlag erhält; er wird also den Antrag stellen, es sei seiner Beschwerde "aufschiebende Wirkung" beizulegen, d.h. dass die angefochtene Verfügung nicht vollzogen werden darf, bis über die Beschwerde entschieden ist.

Die Vergabestelle wird in der Regel Abweisung dieses Gesuches beantragen, und sie ist versucht, dies mit **Dringlichkeit** der Sache zu begründen. Dazu hat sich bereits eine Gerichtspraxis entwickelt: Dringlichkeit wird als Grund gegen die Gewährung der aufschiebenden Wirkung nur bedingt anerkannt: Die Vergabestelle darf die Dringlichkeit nicht selber verschuldet haben; sie muss den **Zeitbedarf für das ganze Vergabeverfahren, also inkl. mögliches Beschwerdeverfahren**, einkalkulieren. In der **Ablaufplanung** des ganzen Beschaffungsgeschäftes muss man also folgende Fristen **einkalkulieren**:

Beschwerdefrist	⇒	10 Tage
- Verfügung über prov. aufschiebende Wirkung }		
- Vernehmlassungsfrist }	zusammen ⇒	ca. 30 Tage
- Entscheid über aufschiebende Wirkung }		
Total	ab Zustellung der Verfügung	ca. 40 Tage

Als Dringlichkeit kommt also nur eine **nicht voraussehbare** und **nicht selbstverschuldete** in Frage. Die Kant. Schätzungskommission bemüht sich um eine konstante Praxis und raschen Entscheid über die aufschiebende Wirkung, um den Auftraggeberinnen eine gewisse Rechtssicherheit zu bieten.

Der Vertrag mit dem erfolgreichen Anbieter darf erst geschlossen werden, wenn die aufschiebende Wirkung nicht mehr gewährt werden kann, d.h. wenn sie entweder nicht beantragt wurde oder der Antrag abgewiesen ist.

4. Einzelfrage: Plakatanschlags-Konzession

Die eidg. **Wettbewerbskommission** hat den kantonalen Regierungen im Mai 1999 eine Empfehlung betreffend Pachtverträge über die Aussenwerbung abgegeben. Darin vertritt sie die Meinung, es sei für den Abschluss solcher Verträge das Verfahren der öffentlichen Beschaffungen einzuhalten. Das Amt für Justiz hat diese Emp-

fehlung der Vereinigung der solothurnischen Einwohnergemeinden zuhanden ihrer Mitglieder zugestellt. Es ist daher möglich, dass die Gemeinden in den Besitz dieser Empfehlung gelangt sind.

Das **Bundesgericht** hat nun aber in einem Urteil vom April 1999 (das erst nach der Empfehlung der WeKo bekannt wurde) entschieden, dass es sich hier nicht um eine "Beschaffung" handelt, sondern um die Bewilligung (Konzession) zur Nutzung öffentlicher Sachen; es ist daher **weder das Vergaberecht noch das Binnenmarktgesetz** anzuwenden. Hingegen müsse "ein gerechtes System angewendet werden, das es jedem Konkurrenten erlaubt, berücksichtigt zu werden" [Uebersetzung aus dem Französischen].

Was das konkret bedeutet, ist nicht restlos klar. Es dürfte jedenfalls nicht falsch sein, wenn eine Gemeinde durch Ausschreibung oder zumindest Einladung verschiedener möglicher Bewerber eine gewisse Konkurrenzsituation schafft; sie tut das zu ihrem eigenen Vorteil.

5. **Ausblick: Was bedeutet das bilaterale Abkommen zwischen der Schweiz und der EU für die öffentlichen Beschaffungen der Gemeinden?**

Es wird nichts grundsätzlich Neues vereinbart, sondern lediglich **die Ausdehnung des WTO-Übereinkommens** in gewissen Beziehungen:

- Die **Gemeinden** werden in den Geltungsbereich des WTO-Übereinkommens einbezogen, d.h. dass sie für **alle ihre Beschaffungen** - nicht nur, wie bisher, jene in den "Sektoren" - **ab den WTO-Schwellenwerten** die WTO-Regeln beachten müssen. Es wird sich empfehlen, in der Praxis nach dem kantonalen Submissionsgesetz vorzugehen. Dort sowie in der kantonalen Submissionsverordnung und ihren Anhängen sind die Einzelheiten geregelt wie: notwendiger Inhalt der Ausschreibung, Art der Publikation (Zusammenfassung im Schweiz. Handelsamtsblatt), Eingabefristen usw.
- Der **Sektor Telekommunikation** wird dem WTO-Übereinkommen unterstellt. (Das gilt für die Gemeinden allerdings aufgrund von § 1 des Submissionsgesetzes bereits heute.)
- Es wird der **gesamte Energiebereich** unterstellt, d.h. auch Unternehmen im Bereich der Erdgas- und Erdöl-Förderung und nicht nur der Elektrizität.
- In den klassischen "Sektoren" (Wasser- und Energieversorgung insb.) werden auch **private Auftraggeber** (nicht bloss öffentlich beherrschte) unterstellt.

Für die Gemeinden ist einzig Punkt 1 - ab dem 1. Januar 2001 - tatsächlich relevant.

Die hier massgeblichen WTO-Schwellenwerte sind:

Bauwerk	9'575'000.--
Lieferung	383'000.--
Dienstleistung	383'000.--

Nach Artikel 12 des bilateralen Uebereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen soll die **elektronische Ausschreibung** angestrebt werden. Die EU-Regelungen hiezu können eingesehen werden unter: <http://simap.eu.int>.

6. Tipp: Reglement erlassen.

Wir stellen Muster zur Verfügung. Sie können bestellt werden beim Amt für Justiz, Tel. 032 627'27'02, Fax 032 627'22'17. Die Gemeindereglemente müssen zu ihrer Gültigkeit **nicht** vom Kanton genehmigt werden. Auf Wunsch nimmt aber das Amt für Justiz eine Vorprüfung vor.

Sind Archäologen wirklich Bauverzögerer ?

1. Gesetzliche Grundlagen

1.1. Planungs- und Baugesetz:

§ 126 Der Regierungsrat regelt durch Verordnung namentlich:

.....

d) den Schutz von Altertümern und historischen Kunstdenkmälern.

1.2. Verordnung über den Schutz der Historischen Kulturdenkmäler:

.....

§ 5 Durch diese Verordnung werden unmittelbar geschützt: Die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen.

.....

§ 17 Vor Erteilung der Baubewilligung haben die Baubehörden der Gemeinden der zuständigen kantonalen Fachstelle, die namens des Erziehungs-Departementes entscheidet, alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf die bekannten geschützten archäologischen Fundstellen (§ 19) beziehen.

§ 19, 3 Die Kantonsarchäologie legt ein Inventar der bekannten geschützten archäologischen Fundstellen an.

2. Inventare

Das Inventar der geschützten archäologischen Fundstellen wird gemeindeweise angelegt. Es enthält :

- Tabelle (Nr., Lage, Objekt, Koordinaten, Grundbuch-Nummern)
- Ausschnitt Übersichtsplan 1:10 000
- Ausschnitte Grundbuchpläne 1:500 oder 1:1 000

Das Inventar der geschützten archäologischen Fundstellen geht an die Baubehörden der Gemeinde und liegt auf verschiedenen kantonalen Amtsstellen auf (Amt für Raumplanung, Meliorationsamt, Amt für Wasserwirtschaft/Abteilung Geologie, Kantonsarchäologie). Es ist vorgesehen, das vollständige Inventar in geeigneter Form zu publizieren.

3. Bauen im Bereich geschützter archäologischer Fundstellen

Die Baubehörden haben der Kantonsarchäologie Baugesuche im Bereich geschützter Fundstellen zur Stellungnahme einzureichen (Kulturdenkmäler-Verordnung § 17). Ziel ist eine rasche Information und nicht, ein Bauvorhaben zu verzögern oder gar zu verhindern. Je frühzeitiger die Information erfolgt, umso mehr Zeit steht für geeignete archäologische Massnahmen zur Verfügung. Die Erfahrungen der vergangenen 20 Jahre haben gezeigt, dass die Zeit zwischen Eingabe eines Baugesuches und dem vorgesehenen Baubeginn ohne weiteres für eine fundierte archäologische Untersuchung ausreicht. Verzögerungen sind aber vorprogrammiert, wenn Archäologen und Baumaschinen gleichzeitig auf dem Platz sind. Ausser beiderseitigem Stress und Frust bringen derartige Konfliktsituationen nichts, abgesehen davon, dass unter solchen Umständen keine vernünftige Ausgrabung möglich ist.

Mit der frühzeitigen Information über ein Bauvorhaben in einer archäologisch "heissen Zone"

- lassen sich Konfliktsituationen vermeiden
- ist eine wissenschaftlich saubere archäologische Untersuchung möglich
- entstehen keine Verzögerungen im Bauprojekt.

4. Wozu Archäologie?

Wer nicht um seine Herkunft weiss, hat auch keine Zukunft. Golo Mann

Die Vergangenheit ist die Voraussetzung der Gegenwart und der Zukunft. Ohne Kenntnis der Vergangenheit kann die Gegenwart nicht erklärt werden, und einer Gestaltung der Zukunft fehlt das Fundament. Das Wissen um unsere Vergangenheit

- gibt Rückhalt für das eigene Dasein,
- fördert das Verständnis für das Anders-Sein,
- liefert Impulse für die Gestaltung der Zukunft.

Geschichte ist eine Klammer, die Menschen zusammenhält. Gemeinsame Traditionen und Bräuche binden Menschen. Geschichtspflege und Geschichtsbewusstsein brauchen wir im Zeitalter der Globalisierung und des Internet dringender denn je. Im globalen Dorf ist keiner zu Hause. Geschichte stiftet Identität.

Der einfachste Zugang zur Geschichte führt über die Archäologie. Archäologie ist von ihren Quellen her keine Geschichte der Jahrzehnte und Verträge, sondern Geschichte des Alltages, die wir alle kennen und die für uns alle verständlich ist. Archäologie ist keine abstrakte Geschichte, auf einer Ausgrabung können wir Geschichte sehen. Mit den Fundgegenständen können wir Geschichte sogar in die Hand nehmen. Archäologie ist Geschichte zum "begreifen", mit den Händen und im Kopf.