

*IIIIII KANTON*  
*solothurn*



IIIIII KANTON **solothurn**

27./28. April , 7. Mai 2026

# Baukonferenzen 2026

# Alles Formsache

Wenn Verfahrensfehler zum Baurisiko werden

# Agenda

## 1

### Das rechtliche Gehör

- Das rechtliche Gehör
- ... im Baubewilligungsverfahren
- Projektänderung
- Projektmangel
- Begründungspflicht
- Folgen der Verletzung
- Mitteilungsblätter BJD

## 2

### Die Verhältnismässigkeitsprüfung

- Verhältnismässigkeitsprüfung
- Anwendungsbereich
- Nutzungsverbot
- Mitteilungsblätter BJD

## 3

### Verfahrensrechtliches

- Publikationspflicht
- Mitwirkung weiterer Behörden
- Akteneinreichung beim BJD
- Mitteilungsblätter BJD

# 1

## Das rechtliche Gehör

# Das rechtliche Gehör

- Verfassungsmässig garantiertes Mitwirkungsrecht (Art. 29 BV, § 18 KV)
- Fundamental für ein rechtsstaatliches Verfahren
- Zentrale Elemente
  - Stellungnahme und Anhörung (§ 23 Abs. 1 VRG)
  - Akteneinsicht (§ 24 Abs. 1 VRG)
  - Beweisanträge stellen (§ 27 Abs. 1 VRG)
  - Teilnahme an Beweisvorkehren (§ 23 Abs. 1 VRG)
  - Nachvollziehbare Entscheidungsbegründung (§ 21 Abs. 1 VRG)
- Zweck und Ziel: Sachaufklärung, Verfahrensfairness, Entscheidakzeptanz

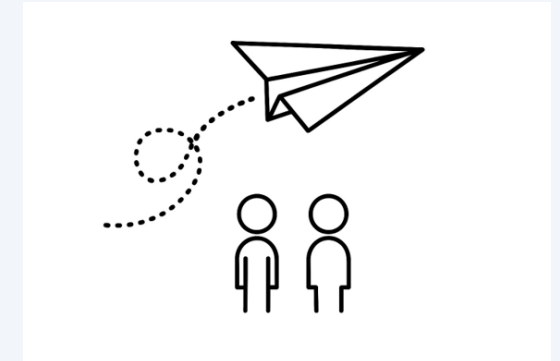


## ... im Baubewilligungsverfahren

- Baugespann und Publikation
- Öffentliche Auflage
- Einsprache zustellen
- Stellungnahme zur Einsprache zustellen
- Evtl. Beweisvorkehren, Augenschein
- Evtl. Projektänderung zur Kenntnis bringen
- Evtl. Stellungnahme zur Projektänderung zustellen
- Evtl. Berichte (Stellungnahme AfU) zustellen
- Akteneinsicht gewähren
- Auseinandersetzung mit den Äusserungen der Parteien im Bauentscheid
- Begründeter Bauentscheid zustellen



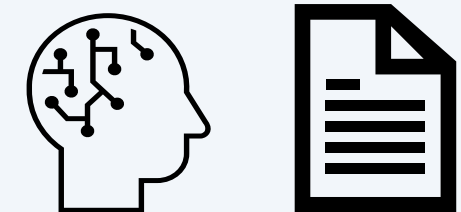
Stellungnahme / Akteneinsicht / Beweisantrag



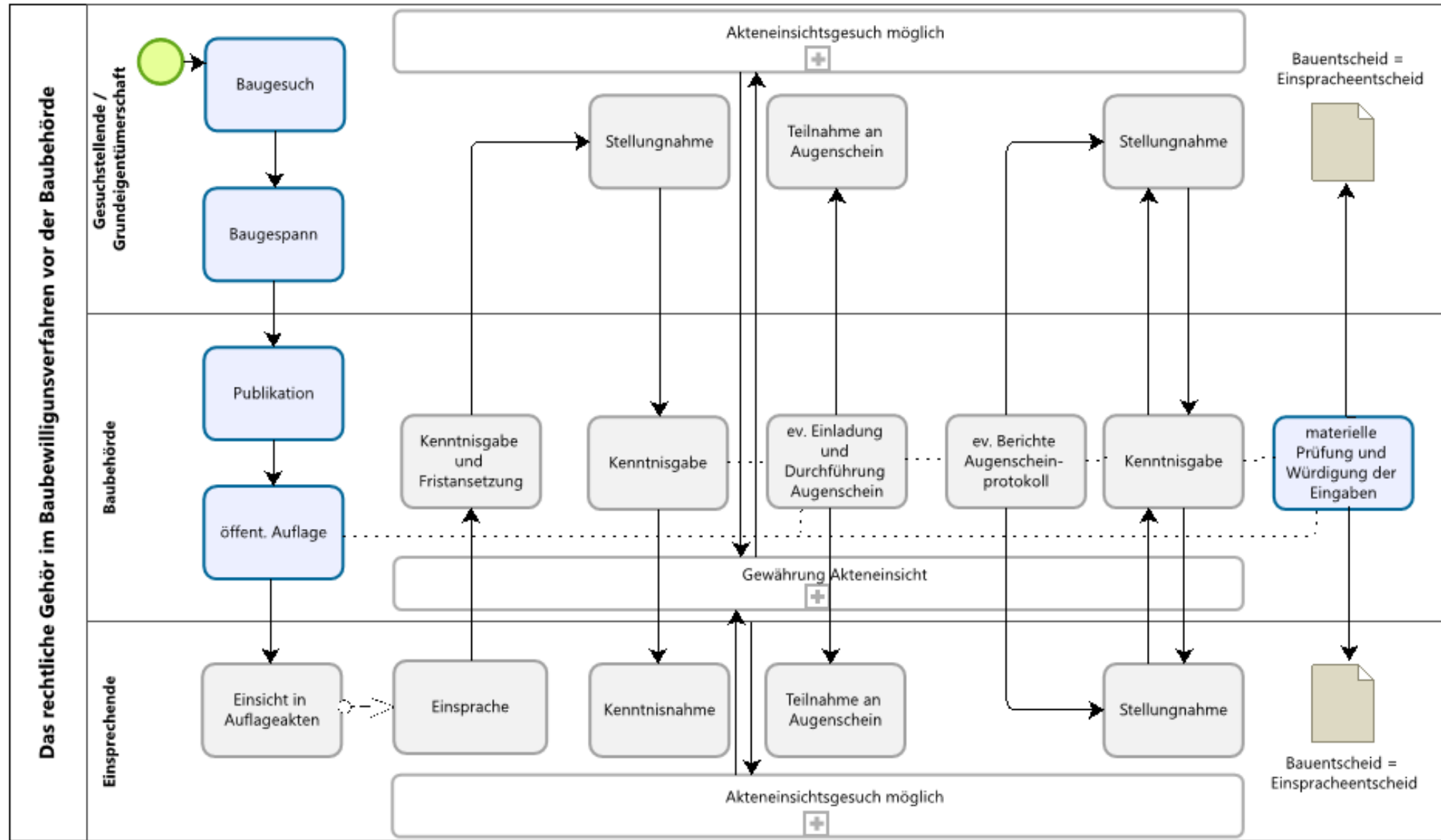
Zustellen



Teilnahme an Beweisvorkehren

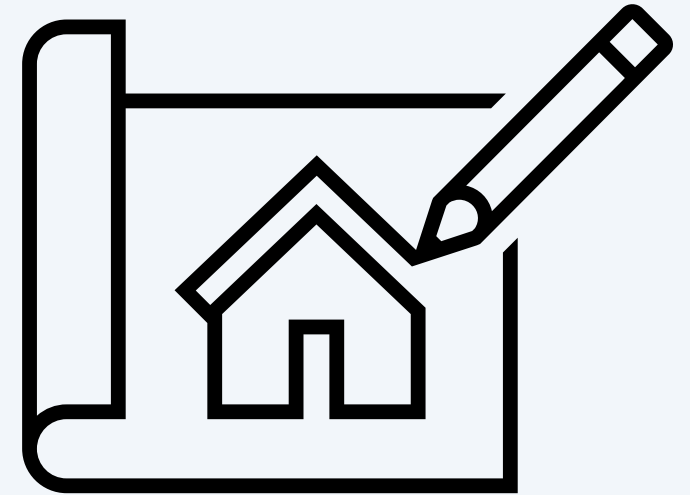


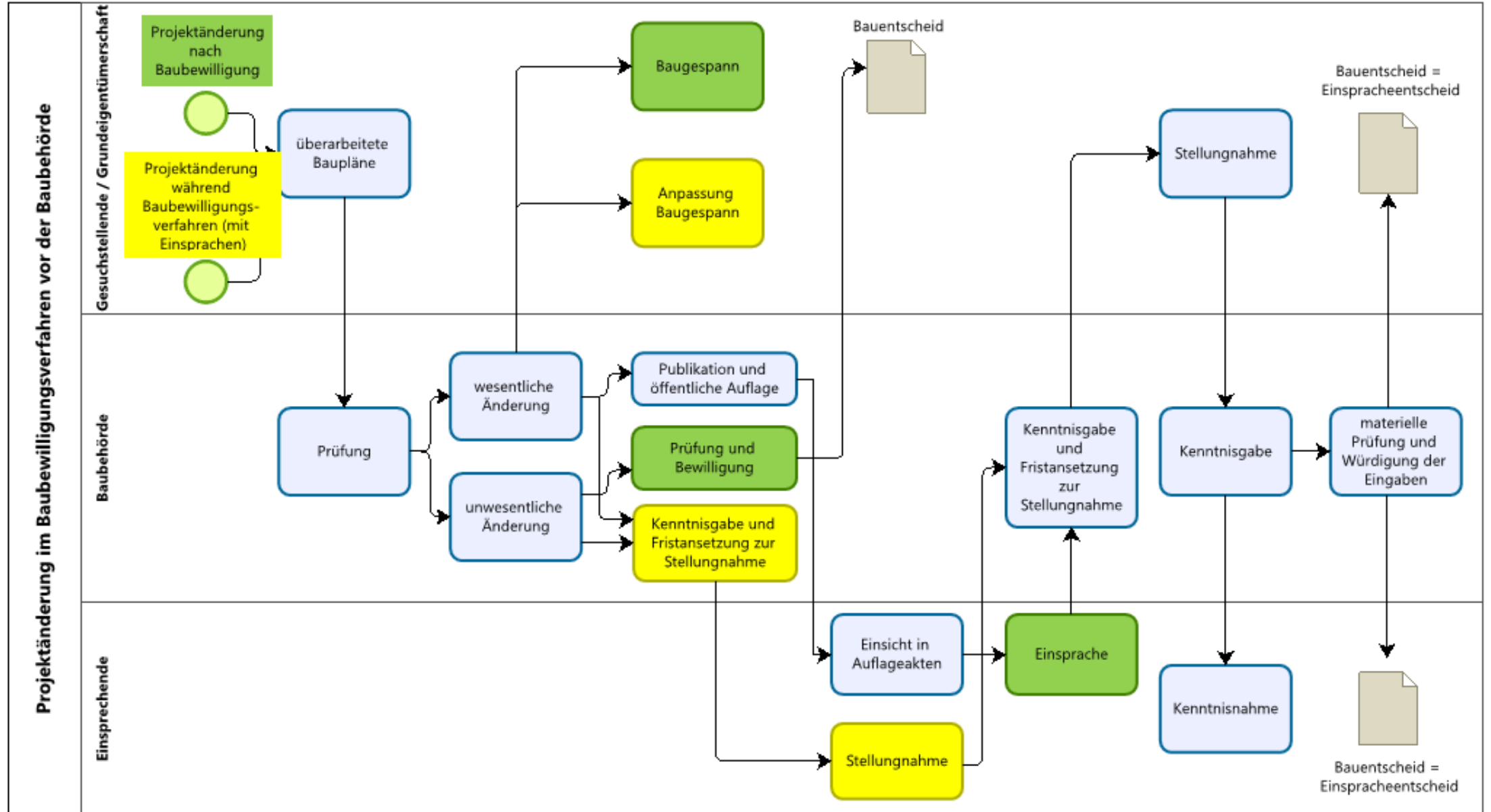
Nachvollziehbare Entscheidungsbegründung



# Projektänderung

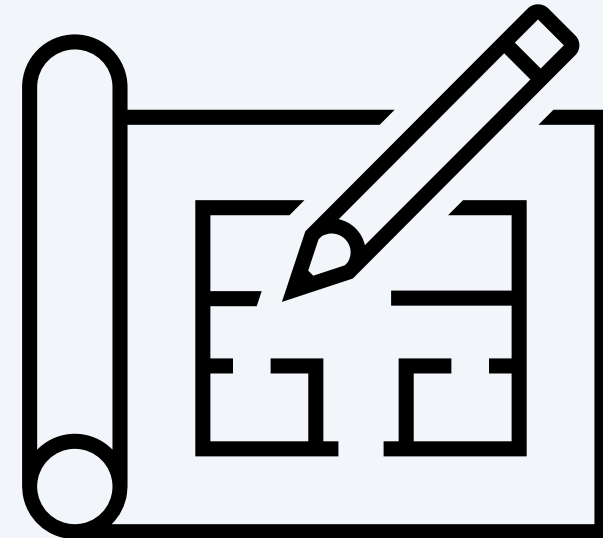
- § 12 Abs. 3 KBV
- Im Baubewilligungsverfahren oder nach Erhalt einer Baubewilligung
- Wesentliche Änderung → Publikation und öffentliche Auflage (Einsprache nur noch bezüglich neu publizierter Aspekte möglich, nicht mehr gegen bereits publiziertes Gesamtvorhaben) → Im Baubewilligungsverfahren, Zustellung an Einsprechende (mit Frist zur Stellungnahme, Einsprache bleibt gültig falls kein Rückzug)
- Unwesentliche Änderung → keine Publikation, Zustellung an Einsprechende mit Frist zur Stellungnahme (nur im Baubewilligungsverfahren)
- Mögliche Stellungnahme an Bauherrschaft / Grundeigentümerschaft mit Frist zur Stellungnahme (Wiederum Kenntnissgabe an Einsprechende)
- Ein einziger Bauentscheid mit Begründung (z.B. hinfällig gewordene Einsprachepunkte)

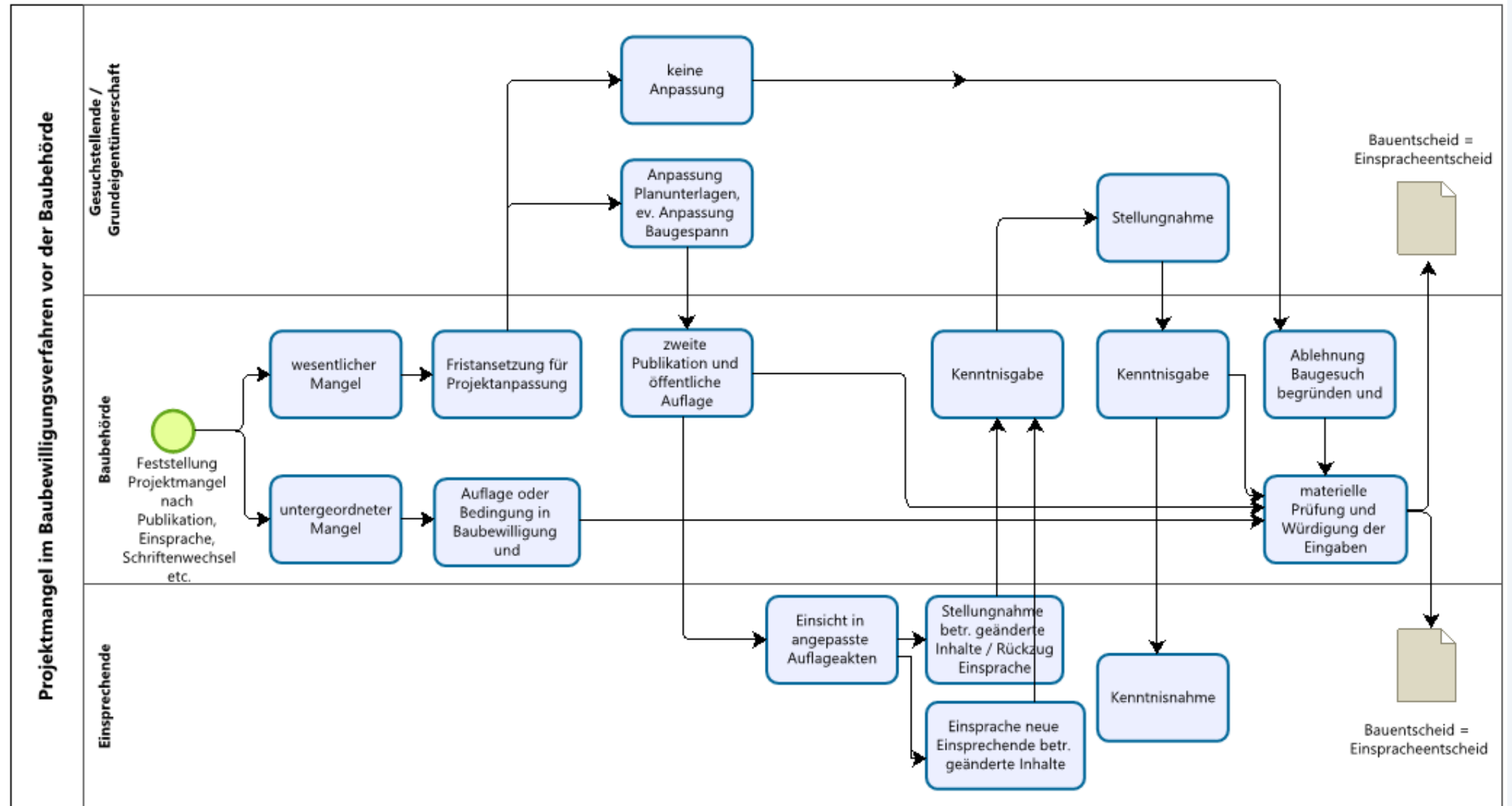




## Projektmangel

- Alles, was für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist, darf nicht nach Erteilung der Baubewilligung eingereicht werden
- Keine Heilung von mangelhaften Projekten mit Nebenbestimmungen
- Ergänzung vor Bewilligungserteilung verlangen oder Bewilligungsverweigerung
- Parteistellung der Einsprechenden (rechtliches Gehör) – Änderungsunterlagen zustellen / Publikationspflicht, Stellungnahmen
- So nicht: Bewilligung mit Nebenbestimmung: «Der Baukommission sind die angepassten Pläne zur Prüfung und Genehmigung mindestens einen Monat vor Baubeginn zuzustellen»



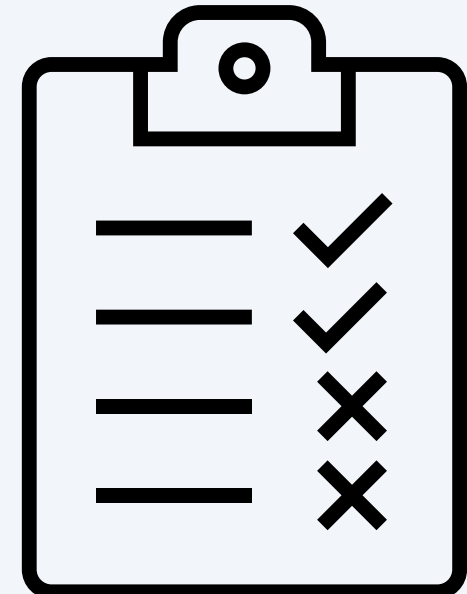


**«Zustellen, zustellen,  
zustellen»**

## Begründungspflicht (I)

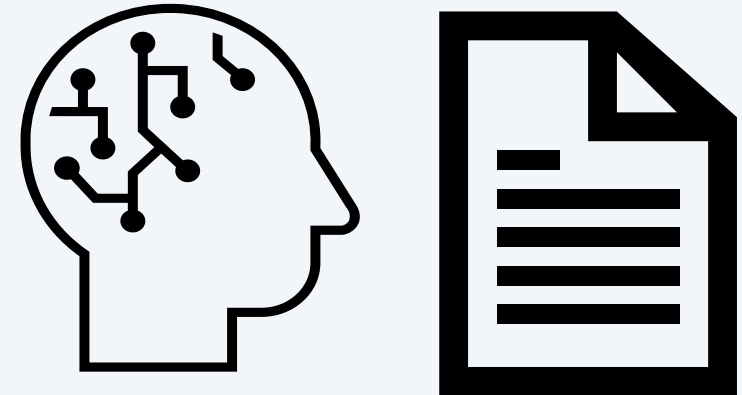
Nicht so:

- Im gesamten Kontext dürfte klar sein, weshalb die Baubewilligung nicht erteilt wird.
- Für die Begründung hat sich der Bauherr an seinen Rechtsvertreter zu wenden.
- Es trifft nicht zu, dass der Neubau die geschützte nebenstehende Baute beeinträchtigt.
- Die Parkplatzproblematik ist bekannt. Die beantragte Abweichung von den Richtwerten wird bewilligt.
- Das Gebäude ist nicht zonenkonform, da zu hoch. Es gibt auch keine Notwendigkeit für diese Höhe.



## Begründungspflicht (II)

- Schriftliche Begründung (§ 21 Abs. 1 VRG)
- Baubehörde begründet ohne Verweis selbst
- Überlegungen der Baubehörde
- Nennung wesentlicher Gesichtspunkte
- Abweichung von Fachbericht besonders sorgfältig begründen
- Nachvollziehbarkeit
- Entscheid muss sachgerecht angefochten werden können



**«Alles, was es für das  
Verständnis des  
Bauentscheides braucht,  
muss direkt aus diesem  
selbst hervor gehen»**

## Folgen der Verletzung des rechtlichen Gehörs

- Längere Verfahrensdauer
- Rückweisung an Baukommission
- Hemmung Fristenlauf
- Rechtsunsicherheit
- Baustopp
- Kostenauflegung an Baubehörde (Verfahrenskosten und Parteientschädigung)
- Schwierigkeiten bei der Vollstreckung



# Hinweis auf die Mitteilungsblätter des BJD

- 2022: Prüfung des Baugesuches und Publikation (S. 64),  
Behandlung der Einsprachen und rechtliches Gehör (S. 65)
- 2017: Inhalt des Baugesuches und Baugespann (S. 4),  
Publikation und weitere Aspekte des rechtlichen Gehörs (S. 5)
- 2015: Rechtliches Gehör (S. 12)
- 2013: Inhalt des Baugesuchs, Baugespann (S. 7), Publikation (S. 7),  
Einsprachen (S. 9)
- 2009: Inhalt des Baugesuches und Baugespann (S. 7),  
Publikation (S. 14), Die Behandlung von Einsprachen (S. 8)
- 2005: Publikation, Baugespann, Akteneinsicht und dgl. (S. 18)
- 1998: Das rechtliche Gehör (S. 11)

KANTON solothurn

Services **Verwaltung**

so.ch > Verwaltung > Bau- und Justizdepartement > Rechtsdienst > Mitteilungsblätter / Bulletin

**Bau- und Justizdepartement**

Aktuell

Vorsteherin

Departementssekretariat

**Rechtsdienst**

Mitteilungsblätter / Bulletin

## Mitteilungsblätter / Bulletin

### Mitteilungsblätter

- Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022 (pdf, 12.74 MB)
- Mitteilungsblatt Bau- und Justizdepartement 2020 def. (pdf, 7 MB)
- Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2017 (pdf, 3.84 MB)

# 2

## Die Verhältnismässigkeitsprüfung

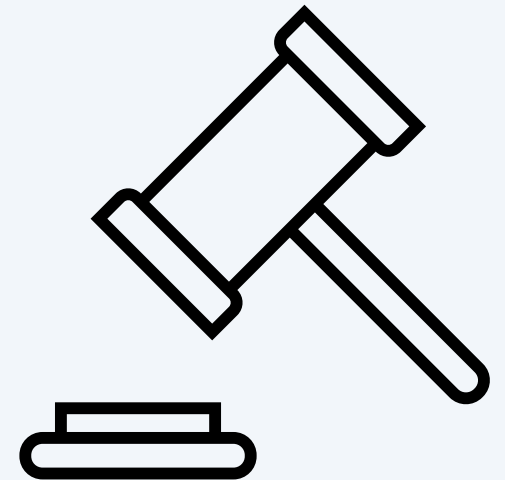
## Verhältnismässigkeitsprüfung

- **Geeignetheit:** Eine Massnahme muss geeignet sein, eine gesetzliche Vorschrift einzuhalten
- **Erforderlichkeit:** Die gesetzliche Vorschrift kann ohne Anordnung der Massnahme nicht erfüllt werden bzw. es steht kein milderer Mittel zur Verfügung
- **Zumutbarkeit:** Interessenabwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen. Die Massnahme muss im Verhältnis zu den privaten Interessen gerechtfertigt und für den Betroffenen zumutbar erscheinen (Mass der Abweichung, Gut-/Bösgläubigkeit).



## Anwendungsbereich

- Rückbauverpflichtung (Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. § 151 PBG)
- Nutzungsverbot (§ 151 PBG)
- Zeitfaktor – 30 Jahre unter Vorbehalt baupolizeilicher Gründe (BGer 1C\_549/2024 vom 5. Mai 2025)
- Baustopp (§ 150 PBG)
- Widerruf der Baubewilligung (§ 22 VRG)
  - Verhältnismässigkeit des Widerrufs der Baubewilligung
  - Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes



# Hinweis auf die Mitteilungsblätter des BJD

- 2022: Unbewilligte Bauten und bauliche Anlagen (S. 62)
- 2017: Nachträgliches Baubewilligungsverfahren / Verfahren betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (S. 11 f.)
- 2013: Behandlung von rechtswidrig erstellten Bauten (S. 14), Widerruf einer Verfügung durch die kommunale Baubehörde (S. 15)
- 2009: Bedingungen und Auflagen (S. 9 f.), Ausnahmen (S. 25)

KANTON solothurn

Services **Verwaltung**

so.ch > Verwaltung > Bau- und Justizdepartement > Rechtsdienst > **Mitteilungsblätter / Bulletin**

**Bau- und Justizdepartement**

Aktuell

Vorsteherin

Departementssekretariat

Rechtsdienst

**Mitteilungsblätter / Bulletin**

## Mitteilungsblätter / Bulletin

### Mitteilungsblätter

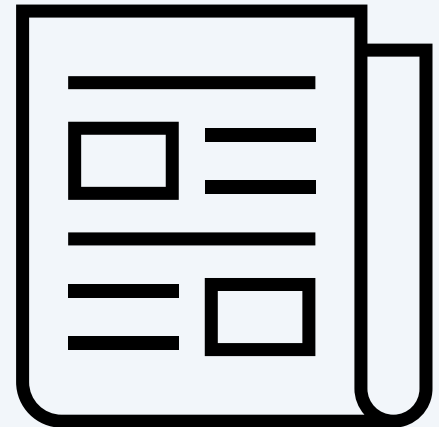
- Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022 (pdf, 12.74 MB)
- Mitteilungsblatt Bau- und Justizdepartement 2020 def. (pdf, 7 MB)
- Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2017 (pdf, 3.84 MB)

# 3

## Verfahrensrechtliches

## Publikationspflicht (I)

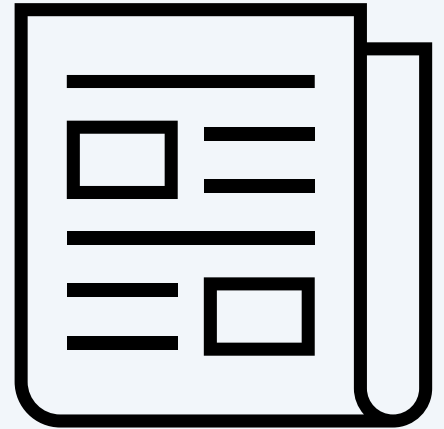
- § 8 KBV
- Baubewilligungspflichtiges Vorhaben (§ 3 Abs. 1 und 2 KBV)
- Vollständiges Baugesuch
- Amtliches Publikationsorgan der Gemeinde
- Offensichtlicher Widerspruch zu den Bauvorschriften - im Zweifel: Publizieren
- [Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung (§ 8 Abs. 2 KBV):
  - Betroffene Nachbarn auf andere Weise informieren
  - Empfehlung: Publizieren]



## Publikationspflicht (II)

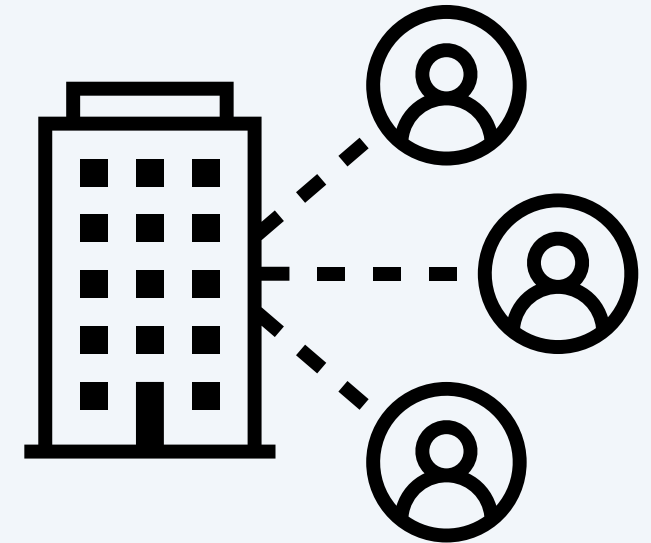
Amtsblatt (zusätzlich)

- Bauen ausserhalb Bauzone
- Mobilfunkanlagen
- Ortsplanungsrevisionen
- Vollzugshilfe für erstinstanzliche Entscheidbehörde (bafu.admin.ch)



## Mitwirkung weiterer Behörden

- Bewilligungspflicht (Zustimmung)
  - Kantonal geschützte historische Kulturdenkmäler (§ 14 Abs. 1 Kulturdenkmäler-Verordnung) → Denkmalpflege
  - Umweltrechtliche Nebenbewilligungen (Web-Hilfe): Erdwärmesonden → Amt für Umwelt
  - Brandschutzbewilligung (§ 23 GVV) → Gebäudeversicherung
- Anhörungspflicht
  - Kantonsstrassen (§ 52 Abs. 2 KBV, § 53<sup>bis</sup> KBV)
  - Gemäss kommunalem Zonenreglement
- Kann beziehen
  - Hindernisfreies Bauen (§ 58 Abs. 3 KBV) → Fachstelle für behindertengerechtes Bauen
  - Gemäss kommunalem Zonenreglement



# Akteneinreichung

... im Beschwerdeverfahren vor BJD

- Ausnahmslos sämtliche Verfahrensakten
- Im Original (keine Kopien)
- Keine Markierungen (Post-it)
- Keine Hinweise (Erwägungen, Feststellungen)

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



Mitteilungsblatt BJD 2015 S. 15

# Hinweis auf die Mitteilungsblätter des BJD

- 2022: Publikation (S. 64), Legitimation und materielle Prüfung (S. 66)
- 2017: Die Behandlung von Einsprachen (S. 6)
- 2013: Weitere behördliche Beteiligungen am Baubewilligungsverfahren (S. 8), Einsprachen (S. 9), Rechtsmittelverfahren (S. 13)
- 2009: Die Behandlung von Einsprachen (S. 8), Rechtsmittelverfahren (S. 11), nachträgliche Baugesuche (S. 13)
- 2005: Wer ist beteiligt am Baubewilligungsverfahren? (S. 17 f.)
- Bulletin 1/2024.

KANTON solothurn

Services **Verwaltung**

so.ch > Verwaltung > Bau- und Justizdepartement > Rechtsdienst > Mitteilungsblätter / Bulletin

**Bau- und Justizdepartement**

Aktuell

Vorsteherin

Departementssekretariat

Rechtsdienst

**Mitteilungsblätter / Bulletin**

## Mitteilungsblätter / Bulletin

### Mitteilungsblätter

- Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022 (pdf, 12.74 MB)
- Mitteilungsblatt Bau- und Justizdepartement 2020 def. (pdf, ...)
- Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2017 (pdf, 3.84 MB)

## Zusammenfassung

- **Zustellen, zustellen, zustellen**
- **Entscheide nachvollziehbar begründen**
- **Keine Korrektur von Projektmängeln in der Baubewilligung**
- **Im Zweifel publizieren**
- **Im Beschwerdeverfahren Akten vollständig an BJD**