

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) betreffend die Verlängerung der Gel- tungsdauer von Baubewilligungen

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 1. Juni 2021, RRB Nr. 2021/751

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommission

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
1.1 Vernehmlassungsverfahren.....	5
2. Verhältnis zur Planung	5
3. Auswirkungen	5
4. Erläuterungen zur Anpassung von § 10 Abs. 1 KBV.....	6
5. Rechtliches.....	6
6. Antrag.....	7

Beilagen

Beschlussesentwurf
Synopsis

Kurzfassung

§ 10 Absatz 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) soll teilrevidiert werden. Neu soll die Baubewilligung nach Ablauf von zwei Jahren ab Rechtskraft des Entscheides verirken (bisher: ein Jahr), weiterhin mit Verlängerungsmöglichkeit um ein weiteres Jahr (vgl. § 10 Abs. 2 KBV). Die Regelung soll in Nachachtung der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf sämtliche Baubewilligungen anwendbar sein, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens nach bisherigem Recht noch nicht verirkt waren.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf zur Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen.

1. Ausgangslage

§ 10 Absatz 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) wird einer Teilrevision unterzogen. Die Änderung erfolgt im Nachgang des durch den Kantonsrat für erheblich erklärten Dringlichen Auftrags der Fraktion FDP.Die Liberalen (AD 0100/2021). In diesem wurde der Regierungsrat beauftragt, im Rahmen des Notrechts zur Abfederung der Folgen der Corona-Pandemie eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, wonach die Baubehörde die Geltungsdauer der Baubewilligung auf Gesuch hin ein zweites Mal um höchstens ein Jahr verlängern kann, sofern die Verzögerung des Baubeginns oder der Bauvollendung in den Zeitraum der Corona-Pandemie fallen.

Nach Ansicht des Regierungsrates vermag die im Dringlichen Auftrag aufgeworfene Problematik der Geltungsdauer einer Baubewilligung die Hürde zum Erlass einer Notverordnung nicht zu überschreiten. Aus den entsprechenden staatsrechtlichen Überlegungen heraus beantragte der Regierungsrat die Erheblicherklärung, allerdings mit geändertem Wortlaut, als dass die in der KBV verankerte maximale Geltungsdauer für Baubewilligungen von insgesamt zwei auf neu insgesamt drei Jahre (ohne weitere Verlängerungsmöglichkeit) auszudehnen sei. Damit von der neuen Regelung auch die von der Pandemie-Situation betroffenen Baubewilligungen profitieren, hat die Inkraftsetzung rückwirkend auf den Zeitpunkt des Kantonsratsbeschlusses zu erfolgen. Davon betroffen sind nach bisherigem Recht noch nicht erloschene Baubewilligungen. Aus diesen Gründen rechtfertigt sich nach Meinung des Regierungsrates vorliegend das nunmehr gewählte Vorgehen mit ausnahmsweisem Verzicht auf vorzeitige Begrüssung von weiteren Anspruchsgruppen sowie verwaltungsinternen Stellen.

1.1 Vernehmlassungsverfahren

Dringlich erklärte Aufträge sind in der nächsten auf die Einreichung und Begründung folgende Session zu behandeln (§ 37^{bis} Abs. 2 des Kantonsratsgesetzes; BGS 121.1). Ein Vernehmlassungsverfahren war entsprechend nicht durchzuführen.

2. Verhältnis zur Planung

Vorliegende Gesetzesänderung ist im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 2020-2024 (RRB Nr. 2020/50 vom 14. Januar 2020) nicht enthalten.

3. Auswirkungen

Vorliegende Teilrevision hat weder für den Kanton noch für die Gemeinden personelle oder finanzielle Auswirkungen.

4. Erläuterungen zur Anpassung von § 10 Abs. 1 KBV

Im Normalfall erfolgt nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung eine relativ zeitnahe Konsumation der Bewilligung durch Realisierung des Bauvorhabens. § 10 Abs. 1 KBV sieht eine Verwirkungsfrist von einem Jahr vor, innert welcher mit dem Bau begonnen werden muss. Diese Frist kann durch die Baubehörde auf Gesuch hin um ein weiteres Jahr verlängert werden (§ 10 Abs. 2 KBV). Wird mit den Bauarbeiten innert dieser Frist nicht begonnen, verfällt die Bewilligung. Will der Bauherr nach Fristablauf das Bauvorhaben doch noch realisieren, muss er ein neues Baugesuch einreichen.

Die entsprechende Befristung der Gültigkeit einer Baubewilligung erfolgt im Interesse der Rechtssicherheit. Durch eine Befristung kann verhindert werden, dass in der Nachbarschaft Eigentums- oder Besitzerwechsel erfolgen, und bei den neu Betroffenen keine Kenntnis über zwar bewilligte, aber nicht realisierte Bauvorhaben bestehen, ohne dass diese ihre Rechte oder Ansprüche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wahren konnten. Ebenso denkbar, wenn auch in untergeordneter Masse, sind Konstellationen von zwischenzeitlich erfolgten Rechtsänderungen, welche im potentiellen Widerspruch stehen zu bewilligten, aber noch nicht realisierten Bauvorhaben.

Die Geltungsdauer einer Baubewilligung im Kanton Solothurn von einem Jahr mit einer Verlängerungsoption auf insgesamt zwei Jahre erweist sich im Vergleich mit anderen kantonalen Regelungen als kurz. Dies zeigt sich erfahrungsgemäss bei grösseren Bauvorhaben, welche beispielsweise mit einer umfangreichen Auflagenerfüllung verbunden sind und mit einer komplexen Baustellenorganisation einhergehen. Investitions- und Planungsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie haben die Situation noch zusätzlich verstärkt. Folglich soll im Rahmen des ordentlichen Gesetzgebungsverfahrens - wenn auch mit Blick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie ausnahmsweise beschleunigt - eine Verlängerung der Geltungsdauer um ein Jahr erfolgen. § 10 Absatz 1 KBV sieht neu eine Verwirkung der Baubewilligung nach zwei Jahren vor. Wie bisher besteht die Möglichkeit zur Verlängerung um ein weiteres Jahr (§ 10 Abs. 2 KBV), somit insgesamt auf maximal drei Jahre.

Damit von der neuen Regelung auch die von der Pandemie-Situation betroffenen Baubewilligungen umfasst sind, was der Intention des Dringlichen Auftrages entspricht, hat die Inkraftsetzung rückwirkend auf den Zeitpunkt des Kantonsratsbeschlusses zu erfolgen. Von der neuen Regelung profitieren sollen sämtliche Baubewilligungen, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens rechtskräftig erteilt, aber gemäss § 10 Abs. 1 und 2 KBV noch nicht verwirkt waren. Es findet jedoch keine begünstigende Rückwirkung auf diejenigen Baubewilligungen statt, welche gemäss neuem Recht noch nicht verwirkt wären, es nach altem Recht jedoch schon sind. Vor diesem Hintergrund ist eine intertemporalrechtliche Bestimmung zu schaffen (§ 71 Abs. 1^{bis} KBV).

5. Rechtliches

Die Teilrevision von § 10 Absatz 1 ist sowohl in der KBV-Fassung vom 1. Juli 2018 sowie in der Fassung vom 1. Januar 2008 nachzuführen (und gilt somit in sämtlichen Einwohnergemeinden des Kantons Solothurn mit und ohne nachgeführte Ortsplanungen in Bezug auf die harmonisierten Baubegriffe gemäss Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; § 70 Abs. 2 KBV).

Die Änderung der Kantonalen Bauverordnung unterliegt gemäss Artikel 36 Absatz 1 Buchstabe b der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV; BGS: 111.1) dem fakultativen Referendum.

6. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten, dem Beschlussesentwurf zuzustimmen und den Dringlichen Auftrag Fraktion FDP.Die Liberalen vom 12. Mai 2021 (AD 0100/2021) als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Susanne Schaffner
Frau Landammann

Andreas Eng
Staatschreiber

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement (alb, ste) (2)

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (9)

Amt für Raumplanung

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Umwelt

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Kantonale Finanzkontrolle

Volkswirtschaftsdepartement

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Departement für Bildung und Kultur

Departement des Innern

Staatskanzlei (2; Rechtsdienst)

Amtsblatt (Referendum) / GS/BGS (1)

Parlamentsdienste

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen

Änderung vom [Datum]

Der Kantonsrat von Solothurn
gestützt auf Artikel 73, 118 und 119 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986¹⁾
nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 1. Juni 2021 (RRB Nr. 2021/751)

beschliesst:

I.

Der Erlass Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978²⁾ (Stand 1. Juni 2018) wird wie folgt geändert:

§ 10 Abs. 1 (geändert)

¹ Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von zwei Jahren ab Rechtskraft des Entscheides, wenn innert dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Die blosser Ausführung von Grabarbeiten gilt nicht als Baubeginn. Ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben beim Zivilrichter Klage erhoben (§ 9 Abs. 3) und hat dieser ein Bauverbot erlassen, so fällt die Zeit, in welcher das Verbot gilt, nicht in Berechnung. Dies gilt auch bei Baueinstellung durch die Baubehörde.

§ 71 Abs. 1^{bis} (neu)

^{1bis} § 10 Absatz 1 dieser Verordnung ist anwendbar auf Baubewilligungen, welche im Zeitpunkt der Inkraftsetzung vom [Datum] erteilt, aber gemäss § 10 Absatz 1 und 2 KBV in der Fassung vom 1. Juni 2018 noch nicht verwirkt waren.

II.

Keine Fremdänderungen.

¹⁾ BGS [111.1](#).

²⁾ BGS [711.61](#).

[Geschäftsnummer]

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Die Gesetzesänderung tritt rückwirkend auf den Zeitpunkt des Kantonsratsbeschlusses in Kraft.

Solothurn, ...

Im Namen des Kantonsrates

Hugo Schumacher
Präsident

Markus Ballmer
Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Synopse

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen

	Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen
	<i>Der Kantonsrat von Solothurn</i> gestützt auf Artikel 73, 118 und 119 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986[BGS 111.1] nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom (RRB Nr. 2021/...) <i>beschliesst:</i>
	I.
	Der Erlass Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (Stand 1. Juni 2018) wird wie folgt geändert:
§ 10 Geltungsdauer der Baubewilligung ¹ Die Baubewilligung erlischt mit dem Ablauf eines Jahres ab Rechtskraft des Entscheides, wenn innert dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Die blosser Ausführung von Grabarbeiten gilt nicht als Baubeginn. Ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben beim Zivilrichter Klage erhoben (§ 9 Abs. 3) und hat dieser ein Bauverbot erlassen, so fällt die Zeit, in welcher das Verbot gilt, nicht in Berechnung. Dies gilt auch bei Baueinstellung durch die Baubehörde. ² Die Baubehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung auf Gesuch hin um höchstens ein Jahr verlängern. ³ Vor Erteilung der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden, doch kann die Baubehörde dem Bauherrn die Ausführung von Grabarbeiten auf seine Verantwortung hin bewilligen.	 ¹ Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von zwei Jahren ab Rechtskraft des Entscheides, wenn innert dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Die blosser Ausführung von Grabarbeiten gilt nicht als Baubeginn. Ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben beim Zivilrichter Klage erhoben (§ 9 Abs. 3) und hat dieser ein Bauverbot erlassen, so fällt die Zeit, in welcher das Verbot gilt, nicht in Berechnung. Dies gilt auch bei Baueinstellung durch die Baubehörde.

<p>⁴ Die Übertragung der Bewilligung an einen Dritten bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde.</p>	
<p>§ 71 Hängige Fälle</p> <p>¹ Ist bei Inkrafttreten dieser Verordnung eine Baubewilligung rechtskräftig, so gilt sie weiterhin, auch wenn die bewilligte Baute oder Anlage den Vorschriften dieser Verordnung nicht entspricht.</p> <p>² Ist bei Inkrafttreten dieser Verordnung über ein Baugesuch nicht rechtskräftig entschieden, so sind die Vorschriften dieser Verordnung anwendbar.</p> <p>³ Der Regierungsrat ist ermächtigt, für die in den Absätzen 1 und 2 nicht geregelten Fälle eine übergangsrechtliche Ordnung zu treffen.</p>	<p>^{1bis} § 10 Abs. 1 dieser Verordnung ist anwendbar auf Baubewilligungen, welche im Zeitpunkt der Inkraftsetzung vom [Datum] erteilt, aber gemäss § 10 Abs. 1 und 2 KBV in der Fassung vom 01. Juni 2018 noch nicht verwirkt waren.</p>
	II.
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>
	III.
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>
	IV.
	Die Gesetzesänderung tritt rückwirkend auf den Zeitpunkt des Kantonsratsbeschlusses in Kraft.
	Solothurn, ... Im Namen des Kantonsrates Hugo Schumacher

	<p>Präsident</p> <p>Markus Ballmer Ratssekretär</p> <p>Dieser Beschluss unterliegt dem Referendum.</p>