

# Mitteilungsblatt

*Anwendbares Recht*

*Terrain*

*Terrainveränderungen*

*Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse Attikageschosse*

*Gebäude- Fassadenhöhen*

*Nutzungsziffern*

*Die Bedeutung von Grünflächen im Siedlungsraum*

*Bauen ausserhalb Bauzonen*

*Der Gestaltungsplan + durch Flexibilität Mehrwert schaffen*

*Anwendung des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG)*



Informationen aus dem Bau- und Justizdepartement  
Mitteilungsblatt 2020

## Bau- und Planungsrecht

### Themen

- Anwendbares Recht
- Terrain
- Terrainveränderungen
- Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse
- Attikageschosse
- Gebäude- / Fassadenhöhen
- Nutzungsziffern
- Die Bedeutung von Grünflächen im Siedlungsraum\*
- Bauen ausserhalb Bauzone\*
- Der Gestaltungsplan – durch Flexibilität Mehrwert schaffen\*
- Anwendung des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG)\*

Geschätzte Leserinnen und Leser

Im November 2017 hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) die letzten Baukonferenzen im üblichen Rahmen (Referate, Übungen, Mitteilungsblatt) durchgeführt. Im Jahr 2021 werden voraussichtlich wiederum Baukonferenzen im herkömmlichen Sinn stattfinden.

In Anbetracht der vielerorts laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung und der damit einhergehenden vollumfänglichen Anwendbarkeit der gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe ([IVHB](#), BGS 711.64) revidierten Kantonalen Bauverordnung ([KBV](#), BGS 711.61, in dieser Publikation mit nKBV abgekürzt) wollen wir Ihnen mit dem vorliegenden Mitteilungsblatt auch in der Zwischenzeit eine Hilfestellung geben. Bitte beachten Sie, dass dieses Mitteilungsblatt nur als Download verfügbar ist, also nicht als Hardcopy verteilt wird. Das Bau- und Justizdepartement ist gerne bereit, Sie in der Anwendung des revidierten Baurechts durch Beratung zu unterstützen.

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

Für die Autoren: Regula Reber, Christine Tschan Steffen, Isabelle Frey, Adriana Büttler, Thomas Wiggli, Simon Willi, Ruedi Eng und Ralph Kaiser (Beiträge Rechtsdienst BJD) Sacha Peter, Stephan Schader, Lilian Schwarz, Thomas Schwaller (Beiträge Amt für Raumplanung, mit \* markiert)

im April 2020

## Inhaltsverzeichnis

- Anwendbares Recht	S. 4
- Terrain	S. 19
- Terrainveränderungen	S. 21
- Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschosse	S. 24
- Attikageschosse	S. 29
- Gebäude- / Fassadenhöhen	S. 34
- Nutzungsziffern	S. 39
- Die Bedeutung von Grünflächen im Siedlungsraum*	S. 46
- Bauen ausserhalb Bauzone*	S. 48
- Der Gestaltungsplan – durch Flexibilität Mehrwert schaffen*	S. 56
- Anwendung des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG)*	S. 60

## Anwendbares Recht

### **In a nutshell:**

- Die revidierte KBV erlaubt (in der Regel) mehr als das bisherige Recht.
- Anwendbar ist in aller Regel das im Zeitpunkt des Entscheids geltende Recht.
- Die revidierte KBV kommt masslich erst nach einer OPR zur Anwendung.

### Vorbemerkung (1):

Zeiten von Ortsplanungsrevisionen (OPR) sind bewegte Zeiten. Die Anwendenden des Baurechts leben daher in bewegten Zeiten. In Bewegung, im Sinne einer Änderung, sind nicht nur die revidierten Nutzungspläne, inkl. Zonenvorschriften, sondern auch die Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61).

Vorbemerkung (2):

Die revidierte KBV (nKBV) trat am 1. März 2013 in Kraft.

In zahlreichen Bereichen gelten aber weiterhin die Bestimmungen der «alten» KBV (aKBV), nämlich bis zur «Revision der Zonenpläne», d. h. bis zur OPR (vgl. § 70 Abs. 2 nKBV).

Der Kanton Solothurn weist heute 109 Gemeinde auf, davon verfügen bislang 16 über vom Regierungsrat rechtskräftig genehmigte Ortsplanungen, 5 haben die revidierte Planung öffentlich aufgelegt, einige wenige Planungen sind noch nicht rechtskräftig.

In den nächsten wenigen Jahren (vgl. § 70 Abs. 3 nKBV) sind daher in vielen Gemeinden noch Ortsplanungsrevisionen zu erwarten.

Damit wird die Frage nach dem anwendbaren Recht (nota bene auf allen Stufen) zwangsläufig an praktischer Bedeutung gewinnen.

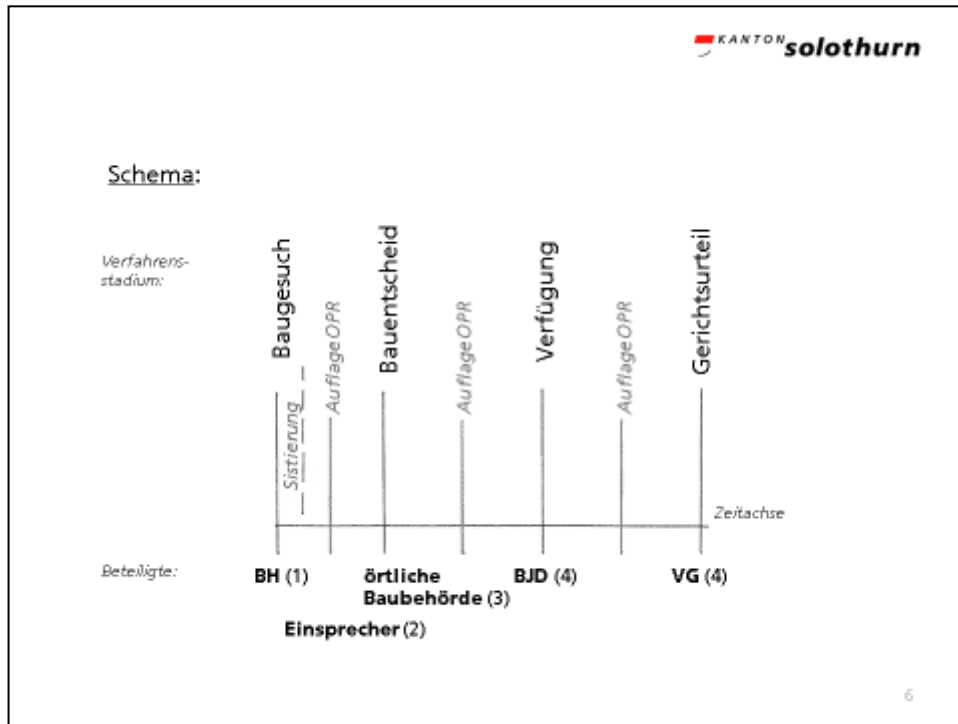
4


Die Frage nach dem anwendbaren Recht lässt sich im genannten Zusammenhang zeitlich verorten. Dabei stellt sich für alle Beteiligten (1 – 4) folgende Frage: Nach welchem Recht baue bzw. beurteile ich?

Der Bauherr (1) stellt sich diese Frage im Zeitpunkt der Projektierung, der/die Einsprecher bzw. Beschwerdeführer (2) im Zeitpunkt der Rechtsmittelergreifung, die örtliche Baubehörde (3) im Zeitpunkt der Beurteilung des Baugesuchs und die Rechtsmittelinstanz(en) (4) im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids.

In diesem Zusammenhang stellt sich vorab die Frage, ob einer der Beteiligten (1 – 4) das anwendbare Recht «fixieren» kann. Die Antwort lautet: Nein; die örtliche Baubehörde (3) hat aber die Möglichkeit, ein Baubewilligungsverfahren zu sistieren (§ 137 PBG, BGS 711.1).

5





Grundsatz:

**Zur Anwendung kommt das im Zeitpunkt des Entscheids geltende Recht!**

Achtung: Wird während des Baubewilligungsverfahrens vor der örtlichen Baubehörde (3) die Ortsplanungsrevision (OPR) aufgelegt, so kommt der neuen Planung (und damit dem neuen Recht) eine «Sperrwirkung» zu («beschränkte negative Vorwirkung»), indem ein Baugesuch nach neuem wie auch nach altem Recht beurteilt werden muss (§ 15 Abs. 2 PBG).

In der Praxis wird dies hauptsächlich die Zonenkonformität eines Baugesuches betreffen, oder etwa die Übereinstimmung des konkreten Baugesuchs mit der alten und neuen Nutzungsziffer.

7



Da das neue Recht nicht nur die «Masszahlen» ändert, sondern auch die «Masseinheiten» (und teilweise auch die Messweise), ist eine Gegenüberstellung für die örtliche Baubehörde (3) zwar möglich. Die Bauherrschaft (1) wird allerdings in der Regel nach dem alten Recht planen und lediglich die Übereinstimmung des Geplanten mit dem neuen Recht prüfen können; eine Planung nach neuem Recht wird nur in seltenen Fällen zielführend sein.

Vereinfacht ausgedrückt ist eine Bewilligungsfähigkeit sowohl nach altem als auch nach neuem Recht sehr viel wahrscheinlicher, wenn nach dem alten Recht geplant wird («Aufwärtskompatibilität»). Umgekehrt wird eine Planung nach neuem Recht häufig mit dem alten Recht kollidieren (fehlende «Abwärtskompatibilität»).

Soweit die neue Planung/das neue Recht mehr Möglichkeiten bietet, was die Regel bilden dürfte, kann davon erst dann «profitiert» werden, wenn die alte Planung/das alte Recht nicht mehr berücksichtigt werden muss, wenn also die revidierte Ortsplanung rechtskräftig ist (d. h. nach der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt).

**Das alte Recht ist sinnbildlich eine Teilmenge des neuen Rechts, aber nicht umgekehrt.**

Mit anderen Worten: Was nach altem Plan/Recht zulässig ist, funktioniert in der Regel auch nach neuem Plan/Recht, aber nicht umgekehrt.



Wieder mit anderen Worten: Beim Übergang von der aKBV zur nKBV steht der Anwendung des neuen Rechts nicht selten das alte entgegen, was eigentlich nicht im öff. Interesse ist.

10

Einsprachen (bzw. Beschwerden) verzögern in der Regel ein Verfahren; es sind Schriftenwechsel erforderlich und nicht selten Augenscheine mit Parteiverhandlungen.

Eine Einsprache ist daher grundsätzlich dazu geeignet, ein Verfahren in die Länge zu ziehen. Damit steigt auch die Wahrscheinlichkeit, dass – bei einer parallel laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung – im Zeitpunkt des Entscheids der örtlichen Baubehörde (3) die neue Planung/das neue Recht zur Anwendung kommt (sei es zusätzlich oder bereits ausschliesslich). Dies ist aber vom Bauherrn (1) grundsätzlich hinzunehmen und kann nicht dem Einsprecher (2) vorgehalten werden. Grundsätzlich ist die möglichst rasche (Mit-)Berücksichtigung der revidierten Ortsplanung denn auch im öffentlichen Interesse (deshalb hat die Baubehörde auch die Möglichkeit zur Sistierung eines Baugesuchs gemäss § 137 PBG).

11

**Szenarien für die örtliche Baubehörde (1):**

- (I) **Entscheid vor der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR)**
- (II) **Entscheid nach der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR)**
- (III) **Entscheid nach Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR)**

12

**Szenarien für die örtliche Baubehörde (2.1):**

- (I) **Entscheid vor der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR)**

**Dieser Fall bietet keine Besonderheiten: Das Baugesuch ist ausschliesslich nach der alten Planung/dem alten Recht (aKBV) zu beurteilen.**

13

### Szenarien für die örtliche Baubehörde (2.2):

(I) ...

(II) **Entscheid nach der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR)**

**Ein Baugesuch muss sowohl nach alter Planung/altem Recht (aKBV) wie auch nach neuer Planung/neuem Recht (nKBV) bewilligungsfähig sein (§ 15 Abs. 2 PBG).**

Exkurs: Die örtliche Baubehörde wendet ausnahmsweise ausschliesslich die alte Planung/das alte Recht an, wenn kumulativ

- die alte Planung/das alte Recht für den Gesuchsteller günstiger ist und
- keine zwingenden öffentlichen Interessen, die Anwendung der neuen Planung/des neuen Rechts gebieten und
- das Verfahren vor ihr (der örtlichen Baubehörde) ohne Verantwortung des Gesuchstellers ungewöhnlich und unnötig lange gedauert hat (z.B. wegen querulatorischer Einsprachen oder aus Gründen, die bei ihr selbst liegen).

**Merke:** Diese Ausnahme-Voraussetzungen dürfte in der Praxis nur sehr selten gegeben sein.

14

### Szenarien für die örtliche Baubehörde (2.3):

(I) ...

(II) ...

(III) **Entscheid nach Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR)**

**Dieser Fall bietet keine Besonderheiten: Das Baugesuch ist ausschliesslich nach der neuen Planung/dem neuen Recht (nKBV) zu beurteilen.**

Exkurs: Auch hier wendet die örtliche Baubehörde ausnahmsweise noch die alte Planung/das alte Recht an, wenn kumulativ

- sie/es für den Gesuchsteller günstiger ist und
- keine zwingenden öffentlichen Interessen, die Anwendung der neuen Planung/des neuen Rechts gebieten und
- das Verfahren vor ihr (der örtlichen Baubehörde) ohne Verantwortung des Gesuchstellers ungewöhnlich und unnötig lange gedauert hat (z.B. wegen querulatorischer Einsprachen oder aus Gründen, die bei ihr selbst liegen).

**Merke:** Diese Ausnahme-Voraussetzungen dürfte in der Praxis nur sehr selten gegeben sein.

15

**Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) (1):**

- (I) Beschwerdeentscheid vor der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR)
- (II) Beschwerdeentscheid nach der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR) während des Beschwerdeverfahrens
- (III) Beschwerdeentscheid nach Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR)

Dabei kann die Rechtskraft der OPR bereits vor Anhebung der Beschwerde oder aber erst während des hängigen Beschwerdeverfahrens eingetreten sein.

**Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) (2.1):**

- (I) Beschwerdeentscheid vor der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR)

Dieser Fall bietet keine Besonderheiten: Das Baugesuch ist durch das BJD, wie schon durch die örtliche Baubehörde, ausschliesslich nach der alten Planung/dem alten Recht (aKBV) zu beurteilen.

#### Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) (2.2.1):

- (I) ...
- (II) Beschwerdeentscheid nach der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR) während des Beschwerdeverfahrens

Ausgangslage: Die örtliche Baubehörde hat das Gesuch korrekterweise ausschliesslich nach der alten Planung/dem alten Recht (aKBV) beurteilt. Nach § 15 Abs. 2 PBG müsste das BJD die alte und die neue Planung sowie das alte und das neue Recht (nKBV) anwenden.

Bundesgericht: Die Rechtsmittelbehörde wendet grundsätzlich das Recht an, das im Zeitpunkt des Entscheids der Vorinstanz (örtliche Baubehörde) gegolten hat (vgl. etwa BGE 139 II 263, Erw. 6).

18

#### Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) (2.2.2):

- (I) ...
- (II) Beschwerdeentscheid nach der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR) während des Beschwerdeverfahrens

**Aber: Die bundesgerichtliche Praxis steht unter dem Vorbehalt anderslautender Übergangsbestimmungen, und gemäss § 35 Abs. 1<sup>bis</sup> VRG muss das BJD grundsätzlich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids berücksichtigen.**

Es kann somit die Situation entstehen, dass das BJD im Beschwerdeverfahren einen (unter alter Planung/altem Recht getroffenen) Entscheid der örtlichen Baubehörde zusätzlich auch nach neuer Planung/neuem Recht prüfen muss. Da aber das alte Recht i. d. R. eine Teilmenge des neuen Rechts darstellt, führt diese zusätzliche Prüfung nicht zwingend zu einem anderen Ergebnis.

19

### Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) (2.2.3):

(I) ...

#### (II) Beschwerdeentscheid nach der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR) während des Beschwerdeverfahrens

Nach § 35 Abs. 1<sup>M</sup> VRG ist jedoch nicht vorbehaltlos die neue Planung/das neue Recht anzuwenden. Von der Regel (neue Planung/neues Recht) kann abgewichen werden (-> Ausnahmen), wenn es die «Natur der Streitsache» gebietet.

Das BJD wendet deshalb ausnahmsweise noch ausschliesslich die alte Planung/das alte Recht an (d.h. wie sie/es im Zeitpunkt des Entscheids der örtlichen Baubehörde gegolten hat), wenn kumulativ:

- die alte Planung/das alte Recht für den Gesuchsteller günstiger ist und
- keine zwingenden öffentlichen Interessen die Anwendung auch der neuen Planung/des neuen Rechts gebieten und
- das Verfahren vor dem BJD (oder/und das vorangehende vor der Baubehörde) ohne Verantwortung des Gesuchstellers ungewöhnlich und unnötig lange gedauert hat (z.B. wegen querulatorischer Einsprachen/Beschwerden oder aus Gründen, die beim BJD selbst oder bei der örtlichen Baubehörde liegen).

20

### Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) (2.3):

(I) ...

(II) ...

#### (III) Beschwerdeentscheid nach Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR)

Es kann auch hier die Situation entstehen, dass das BJD im Beschwerdeverfahren einen (unter alter/altem, ev. unter alter/altem und neuer/neuem Planung/Recht getroffenen) Entscheid der örtlichen Baubehörde nach neuem Recht prüfen muss. Da aber das alte Recht i.d.R. eine Teilmenge des neuen Rechts darstellt, führt diese (zusätzliche) Prüfung nicht zwingend zu einem anderen Ergebnis.

Auch hier kann das BJD aber ausnahmsweise noch die alte Planung/das alte Recht anwenden. Die Voraussetzungen sind die unter 2.2.3 (Folie 20) genannten.

21

### Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) / Fallbeispiele (2.4):

Nachfolgend werden anhand einiger Beispiele Fallkonstellationen aufgezeigt, wie sie sich dem BJD konkret stellen können.

Dabei ist allen Beispielen die folgende Ausgangslage gemeinsam: Die öffentliche Auflage der OPR erfolgt erst während des bereits hängigen Beschwerdeverfahrens.

22

### Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) / Fallbeispiele (2.4.1):

#### Ausgangslage:

- Die örtliche Baubehörde hat die Baubewilligung erteilt und die Einsprache(n) abgewiesen. Der unterlegene Einsprecher führt Beschwerde.
- *Die Baubewilligung wurde nach Einschätzung BJD zurecht erteilt, könnte aber heute nach neuer Planung/neuem Recht nicht mehr erteilt werden.*

Das BJD stellt seinen Beschwerdeentscheid auf die alte Planung/das alte Recht ab und weist die Beschwerde ab. Der Beschwerdeführer soll nicht bewirken können, dass eine korrekt erteilte Baubewilligung vom BJD nur darum aufgehoben werden muss, weil während des Beschwerdeverfahrens (auch) die neue Planung/das neue Recht anwendbar geworden ist.

23



**Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) / Fallbeispiele (2.4.2):**

**Ausgangslage:**

- [analog 2.4.1]
- *Die Baubewilligung wurde nach Einschätzung BJD materiell zurecht, jedoch unter Verfahrensfehlern (z.B. mangelhafte Publikation oder Profilierung) erteilt, und sie könnte heute nach neuer Planung/neuem Recht nicht mehr erteilt werden.*

Ist die Heilung des formellen Fehlers im Beschwerdeverfahren möglich, so bestätigt das BJD die erteilte Bewilligung und weist die Beschwerde ab.

Ist eine Heilung nicht möglich, muss das BJD die Beschwerde gutheissen, die Bewilligung aufheben und das Gesuch zur Neuurteilung an die Baubehörde zurückweisen. Diese setzt das Verfahren gemäss Folien 14/15 fort.

24

**Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) / Fallbeispiele (2.4.3):**

**Ausgangslage:**

- [analog 2.4.1]
- *Die Baubewilligung wurde nach Einschätzung BJD aus materiellen Gründen nicht zurecht erteilt und könnte auch nach neuer Planung/neuem Recht nicht erteilt werden.*

Das BJD heisst die Beschwerde gut und hebt die Baubewilligung auf.

25

**Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) / Fallbeispiele (2.4.4):**

**Ausgangslage:**

- [analog 2.4.1]
- *Die Baubewilligung wurde nach Einschätzung BJD aus materiellen Gründen nicht zurecht erteilt, könnte aber nach neuer Planung/neuem Recht erteilt werden.*

Das BJD heisst die Beschwerde gut und hebt die Baubewilligung auf, denn es gibt keine (positive) Vorwirkung der neuen Planung/des neuen Rechts.

Steht die neue Planung/das neue Recht im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides bereits in Kraft, so heisst das BJD die Beschwerde dennoch gut, d. h. unbesehen von § 35 Abs. 1<sup>bis</sup> VRG. Denn: Dritte müssen die Möglichkeit haben, in einem neuen Auflageverfahren die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens auch unter neuer Planung/neuem Recht in Frage zu stellen.

26

**Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) / Fallbeispiele (2.4.5):**

**Ausgangslage:**

- Die örtliche Baubehörde hat die Baubewilligung nicht erteilt (Bauabschlag) und die Einsprache(n) gutgeheissen. Die Bauherrschaft führt Beschwerde.
- *Die Baubewilligung wurde nach Einschätzung BJD aus materiellen Gründen zurecht nicht erteilt und könnte auch nach neuer Planung/neuem Recht nicht erteilt werden.*

Das BJD weist die Beschwerde ab. Steht die neue Planung/das neue Recht im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides in Kraft, so legt das BJD im Beschwerdeentscheid dar, weshalb die Baubewilligung auch gestützt auf diese/dieses nicht hätte erteilt werden können (§ 35 Abs. 1<sup>bis</sup> VRG).

27

**Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) / Fallbeispiele (2.4.6):**

**Ausgangslage:**

- [analog 2.4.5]
- *Die Baubewilligung wurde nach Einschätzung BJD aus materiellen Gründen zurecht nicht erteilt, könnte aber nach neuer Planung/neuem Recht erteilt werden.*

Das BJD weist die Beschwerde ab. Die Bauherrschaft wird das Gesuch nach Inkrafttreten der neuen Planung/des neuen Rechts aber (unverändert) wieder eingeben können.

Steht die neue Planung/das neue Recht im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides bereits in Kraft, so weist das BJD die Beschwerde dennoch ab, d. h. unbeschrieben von § 35 Abs. 1<sup>bis</sup> VRG. Denn: Dritte müssen die Möglichkeit haben, in einem neuen Auflageverfahren die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens auch unter neuer Planung/neuem Recht in Frage zu stellen.

28

**Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) / Fallbeispiele (2.4.7):**

**Ausgangslage:**

- [analog 2.4.5]
- *Die Baubewilligung wurde nach Einschätzung BJD zu Unrecht nicht erteilt, könnte aber heute nach neuer Planung/neuem Recht nicht mehr erteilt werden.*

Das BJD wird die Beschwerde abweisen, da es gemäss § 35 Abs. 1<sup>bis</sup> VRG die neue Planung/das neue Recht anwenden muss.

29

Szenarien für die erste Rechtsmittelinstanz (BJD) / Fallbeispiele (2.4.8):

Ausgangslage:

- [analog 2.4.5]
- *Die Baubewilligung wurde nach Einschätzung BJD aus materiellen Gründen unrechtmässig nicht erteilt und könnte auch heute nach neuer Planung/neuem Recht noch erteilt werden.*

Das BJD wird die Beschwerde gutheissen, da die Anwendung von alter und neuer Planung/altem und neuem Recht zum *selben* Resultat führt, d. h. die Voraussetzung von § 15 Abs. 2 PBG erfüllt ist. Je nach Verfahrensstand (Publikation etc.) wird es die Sache entweder an die Vorinstanz zur Neuurteilung zurückweisen (Regelfall) oder aber die Bewilligung selbst erteilen.

30

Szenarien für die zweite Rechtsmittelinstanz (VG):

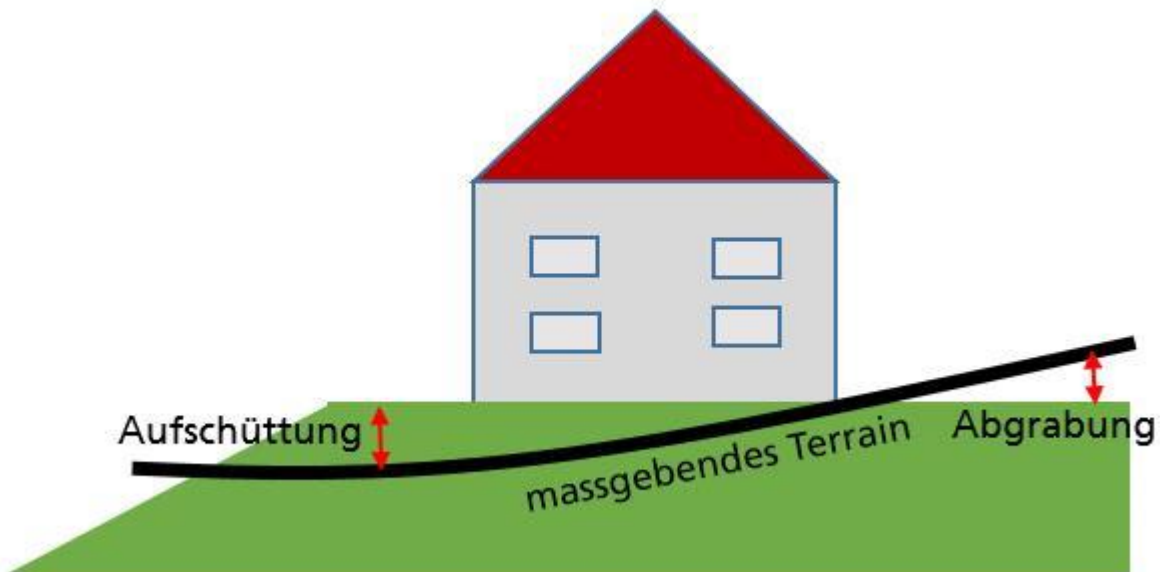
Grundsätzlich sind die vorangehenden Szenarien denkbar. Diese sollen aber an dieser Stelle nicht weiter beleuchtet werden, da diese Beurteilung in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts fällt.

31

## Terrain

### Grundsatz

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (§ 16<sup>bis</sup> Abs. 1 nKBV).



### Unterschiede altes und neues Recht

Der Begriff «massgebendes Terrain» entspricht dem in §§ 17 f. aKBV verwendeten Begriff «gewachsenes Terrain».

### Ausnahmen

1. Kann der natürlich gewachsene Geländeverlauf infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (§ 16<sup>bis</sup> Abs. 2 nKBV). Dabei gilt, dass eine vor vielen Jahren vorgenommene Terrainveränderung nur dann unbeachtlich ist, wenn sie sich harmonisch ins umliegende Gelände einfügt. So wird dem Umstand Rechnung getragen, dass nicht jede Terrainaufschüttung der letzten Jahrzehnte gleich gut dokumentiert und exakt nachvollziehbar ist (vgl. GER 1/2018). Dies entspricht der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zum Begriff «massgebendes Terrain», wonach bei der Ermittlung des gewachsenen Terrains nicht auf den Geländelauf abzustellen sei, wie er vor unvordenklicher Zeit bestanden hat. Bei Häu-

ern, die nach Ablauf ihrer Lebensdauer abgebrochen würden, gilt das vorhandene Terrain als gewachsen (SOG 1995 Nr. 22).

2. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (§ 16<sup>bis</sup> Abs. 2 KBV). Die Neufestlegung ist nur sehr zurückhaltend anzuwenden.

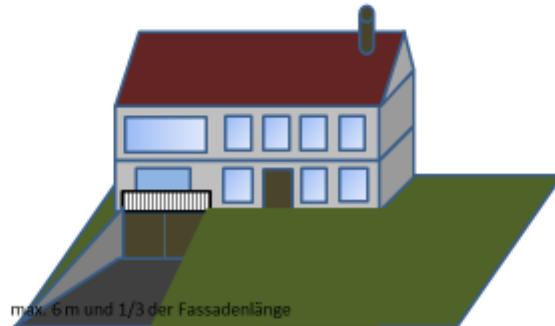
### **Anwendungsfälle**

Das massgebende Terrain ist zu berücksichtigen bei der

- Berechnung der Gesamthöhe (§ 18<sup>bis</sup> KBV)
  - Definition von unterirdische Bauten (§ 21<sup>bis</sup> Abs. 2 KBV)
  - Definition von Unterniveaubauten (§ 21<sup>bis</sup> Abs. 3 KBV)
  - Definition der Fassadenflucht (§ 21<sup>ter</sup> Abs. 1 KBV)
  - Definition der Fassadenlinie (§ 21<sup>ter</sup> Abs. 2 KBV)
  - Definition der Baumassenziffer (§ 37<sup>ter</sup> Abs. 1 KBV)
  - Definition des Bauvolumens (§ 37<sup>ter</sup> Abs. 2 KBV)
  - Definition des Untergeschosses (§ 17 KBV)
  - Messung der Terrainveränderungen (§ 63<sup>bis</sup> KBV)
-

## Terrainveränderungen

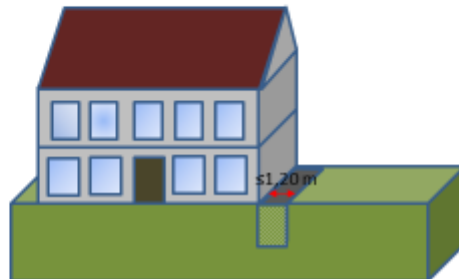
### Terrainveränderungen, § 63<sup>bis</sup> KBV



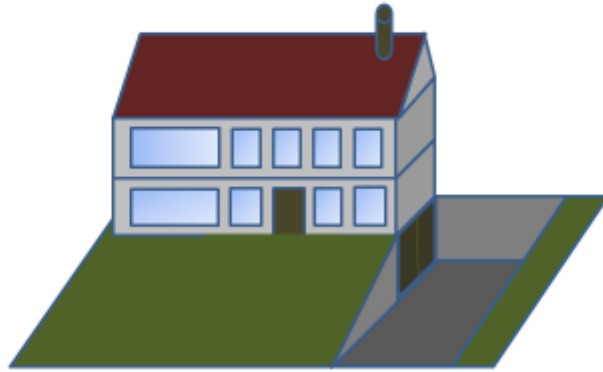
**Terrainveränderungen** sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und dürfen das massgebende Terrain in der Ebene nicht mehr als 1.2 m und am Hang (> 8%) nicht mehr als 1,5 m überragen, § 63<sup>bis</sup> Abs. 1 nKBV.

**Davon ausgenommen** sind kleinere Terrainvertiefungen entlang der Fassaden (z.B. Garagenzufahrten, Lichtschächte etc.), die höchstens 6 m lang und einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge betragen, § 63<sup>bis</sup> Abs. 3 nKBV.

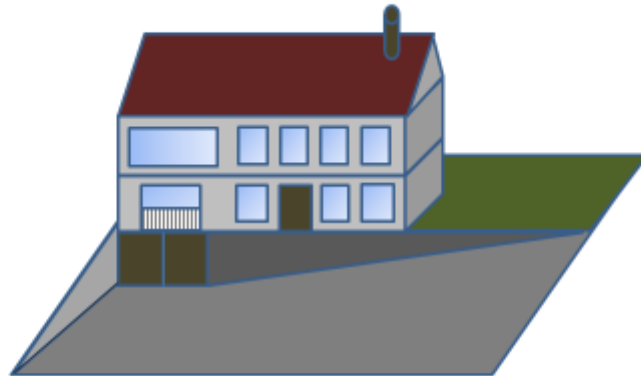
(Praxis zu § 18 Abs. 4 aKBV: max. 3 m lang und ein Drittel der Fassadenlänge)



Für Lichtschächte und Treppen entlang der ganzen Fassade, die nicht mehr als 1.20 m tief (vorspringend) sind, geltend die Beschränkungen von § 63<sup>bis</sup> Abs. 1 nKBV ebenfalls nicht.

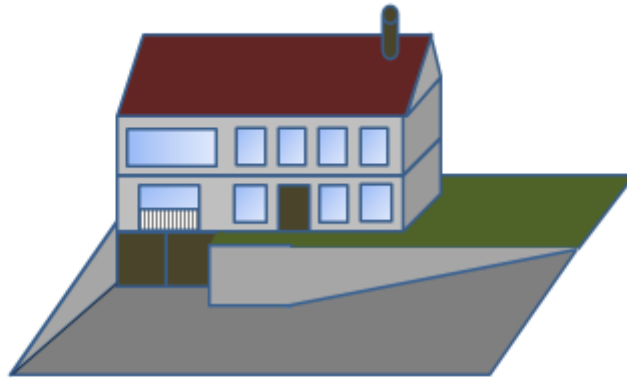


Da das Untergeschoss nur im Bereich von zulässigen Terrainvertiefungen (max. 6 m lang und ein Drittel der Fassadenlänge) in Erscheinung treten darf, ist es mit einer Einfahrt entlang der ganzen Fassadenlänge **nicht bewilligungsfähig**, § 63<sup>bis</sup> Abs. 3, letzter Satz nKBV.



Das gleiche gilt für eine Garageneinfahrt mit max. 6 m Länge und  $\leq 1/3$  der Fassadenlänge, deren Rampe jedoch entlang der Fassade verläuft. Hier tritt das Untergeschoss unterhalb der Fassadenlinie in Erscheinung und ist **nicht zulässig**, § 63<sup>bis</sup> Abs. 3 nKBV.





Daran ändert auch ein Grünstreifen zwischen Gebäude und Rampe nichts. Das Untergeschoss tritt entlang der ganzen Fassade in Erscheinung und ist aus diesem Grund **nicht zulässig**, § 63<sup>bis</sup> Abs. 3 nKBV.

---

## Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse

### Vollgeschosse (§ 16<sup>ter</sup> KBV)

«Negativdefinition» von Vollgeschossen in der nKBV:

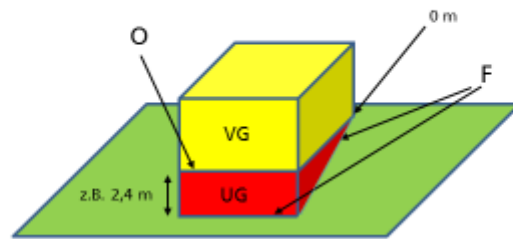
Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser

- Untergeschosse
- Dachgeschosse
- Attikageschosse

### Untergeschosse (§ 17 KBV)

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.

- ➡ nach aKBV dürfen Untergeschosse, bis zur Oberkante der Decke gemessen, nicht mehr als 1.2 m (in der Ebene) oder 1.5 m (am Hang) über das gewachsene oder tiefergelegte Terrain hinausragen



Konkret: Das UG darf teilweise aus dem Boden ragen, jedoch höchstens 1.2 m im Mittel. Ragtes folglich auf einer Seite über 1.2 m hinaus, muss es dafür an anderer Stelle mindestens in gleichem Umfang weniger als 1.2 m hinausragen.

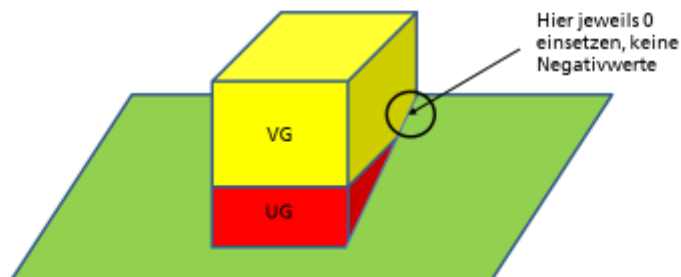
➔ Im obigen Beispiel darf das UG, da es vorne 2.4 m hinausragt, auf der Rückseite gar nicht über die Fassadenlinie hinausragen. Seitlich wird hier von einem stetigen Verlauf der Fassadenlinie ausgegangen, sodass auch dort die 1.2 m im Mittel eingehalten sind.

F: Fassadenlinie = Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain  
 O: Oberkante des fertigen Bodens (inkl. Bodenbelag)  
 im Mittel = Durchschnittsmass

3

#### Merke:

- Bei der Berechnungsweise sind Vereinfachungen zulässig
- Bei der Bestimmung des Mittels werden keine Negativwerte eingesetzt (dort, wo das UG unter dem massgebenden Terrain liegt) ➔ ≠ Überkompensation



4

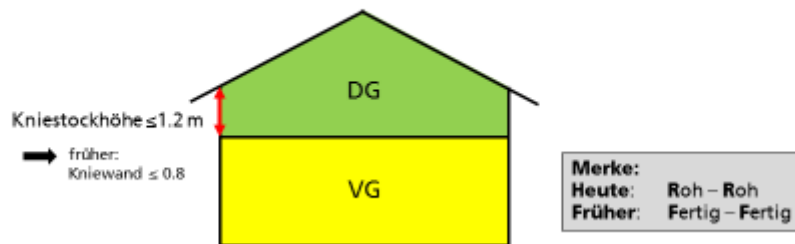
## Dachgeschoss (§ 17<sup>bis</sup> KBV)

1 Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.2 m nicht überschreiten.

1<sup>bis</sup> Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

2 Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt § 64.

5



Kniestockhöhe = Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion

Unterer Referenzpunkt: rohe Tragkonstruktion (Balkenlage oder Betondecke)

➡ früher: Oberkante Dachgeschossboden (Fertigzustand)

Oberer Referenzpunkt: Schnittlinie Fassadenflucht (fertige Fassade) und Oberkante der Dachkonstruktion (nicht Dachfläche)

➡ früher: Oberkante Dachfläche (Fertigzustand)

Vgl. Anhang I Figur 4 KBV

6

## Bemerkungen zur Ermittlung des Durchschnittsmasses bei der Bestimmung von Untergeschossen (§ 17 nKBV)

Bis anhin durfte ein Untergeschoss nicht mehr als 1.2 m in der Ebene bzw. 1.5 m am Hang über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen (§ 17 aKBV). Es durfte also ein Maximalmass nicht überschritten werden. Neu darf in diesem Zusammenhang ein Durchschnittsmass von 1.2 m nicht überschritten werden (§ 17 nKBV). Die Bestimmung dieses Durchschnittsmasses stellt nun an alle Beteiligte höhere Anforderungen als die Bestimmung eines Maximalmasses, weshalb nachstehend dazu eine Hilfestellung erfolgen soll.

In den Erläuterungen zur IVHB heisst es dazu: «Die Berechnungsweise des Durchschnittsmasses ist vom kantonalen Recht festzulegen. Dabei sind vereinfachte Methoden möglich: Beispiel des Kantons Aargau: Durchschnittsmass = [Fassadenfläche über der Fassadenlinie minus Fassadenfläche unter der Fassadenlinie] geteilt durch die Länge der gesamten Fassadenlinie. Dabei handelt es sich nicht um eine Berechnung des Mittels, sondern um eine vereinfachte geometrische Methode. Eine stark vereinfachte Berechnung des Durchschnittsmasses kennt auch der Kanton Neuenburg: Bestimmt wird das Durchschnittsmass der Höhe über der Fassadenlinie in sämtlichen Gebäudeecken».

Dass Vereinfachungen zulässig sind, hat das Bau- und Justizdepartement bereits in seinem Mitteilungsblatt 2018 festgehalten (a.a.O., Ziff. 2.2\_4, S. 42). Um das Problem mathematisch korrekt zu modellieren, wurde ein Mathematiker der Kantonsschule Solothurn zu Rate gezogen. Dieser kommt zum Ergebnis, dass die «Aargauer Methode» einen guten Kompromiss darstellt.

Nachstehend soll der interessierten Anwenderin, dem interessierten Anwender dessen Herleitung (auszugsweise) nicht vorenthalten werden:

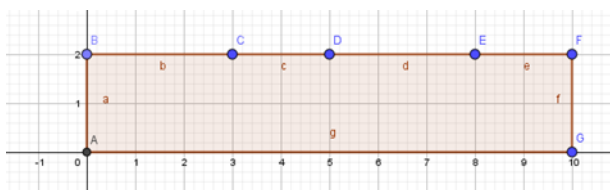
Unter Zuhilfenahme des [Mittelwertsatz für Integrale](#) kommt man zu folgendem Ergebnis: Durchschnittshöhe  $h = \frac{1}{L} * \int_0^L f(x) dx$ ; dabei ist  $f(x)$  der Abstand von der Oberkante des fertigen Bodes des darüber liegenden Vollgeschosses zur Fassadenlinie (§ 17 nKBV) an der Stelle  $x$  der Fassadenabwicklung. Als  $L$  ist die Länge der gesamten Fassadenabwicklung (= Fassadenlinie, § 21<sup>ter</sup> Abs. 2 nKBV) einzusetzen. Der Integralterm stellt somit die Fläche zwischen (oberem) Boden und Fassadenlinie dar.

Mathematisch ist somit die «Aargauer Methode» korrekt. Der Bauherr/Planer wird die erforderlichen Berechnungen im CAD ohne weiteres durchführen können. Aufwändiger wird es, wenn man die Berechnungen anhand der Pläne selbst durchführen will. Je nach

Geländeverlauf wird man dann zahlreiche, berechenbare «Teilwandflächen» zusammenzählen müssen, um die Gesamtfläche zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass sich allfällige Fehler in der 1. Ordnung auswirken, was heisst: Wird die Fläche um  $p\%$  falsch berechnet, so ist auch die Durchschnittshöhe  $h$  um  $p\%$  falsch. Ein Zahlenbeispiel: Die Fläche ist tatsächlich  $100 \text{ m}^2$  und die Fassadenlinie  $L$  beträgt  $100 \text{ m}$  (lässt sich immer genau bestimmen), wurde aber die Fläche nur mit  $90 \text{ m}^2$  ermittelt (angenähert), so ist die Durchschnittshöhe  $h$  in Tat und Wahrheit  $1 \text{ m}$ , geschätzt wird aber nur  $0.9 \text{ m}$  und umgekehrt.

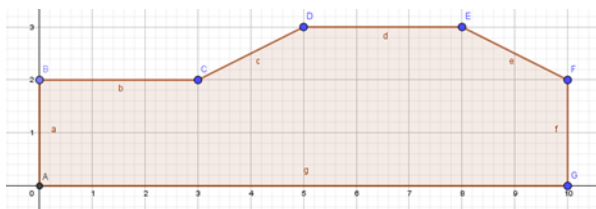
Die «Neuenburger Methode» taugt in drei Fällen (Fehler 0):

- Beliebiges Haus in der Ebene,



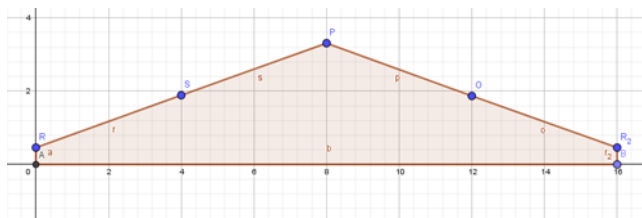
Profilverlauf der Fassadenlinie

- Rechteckiges (orthogonales) Haus am Hang (stetiges Gefälle) mit der Falllinie orthogonal zu einer Hausseite,



Profilverlauf der Fassadenlinie, wobei  $b = d$  und  $c = e$

- Quadratisches Haus in beliebiger Lage am Hang (stetiges Gefälle)



Profilverlauf der Fassadenlinie

**Fazit:** In zahlreichen Fällen, reicht die Bestimmung des Durchschnittsmasses in den Gebäudeecken; in allen anderen Fällen muss die Fläche über der Fassadenlinie möglichst exakt ermittelt werden, was dem Bauherrn im Baugesuch überlassen werden sollte.

## Attikageschosse

### Definition

Ein Attikageschoss ist gemäss alter und neuer Regelung ein auf Flachdächern (max. 5% Neigung) aufgesetztes, zusätzliches Geschoss. Das Attikageschoss genießt neu wie bisher gewisse Privilegien.

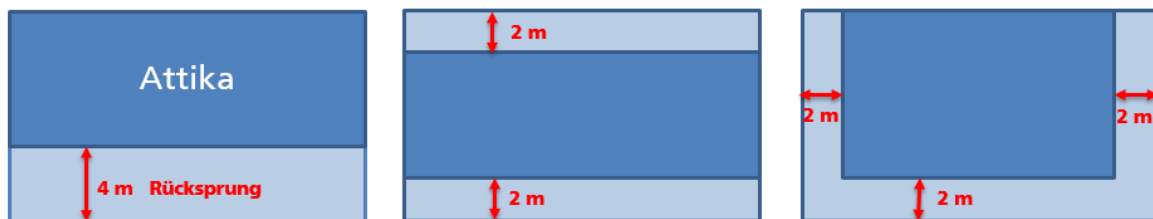
*Gesetzliche Grundlagen des Attikageschosses:*

- **aKBV:** §§ 17<sup>bis</sup> Abs. 3 und 18 Abs. 3
- **nKBV:** §§ 16<sup>ter</sup> Abs. 1, 17<sup>ter</sup>, 18 Abs. 3, 22 Abs. 2

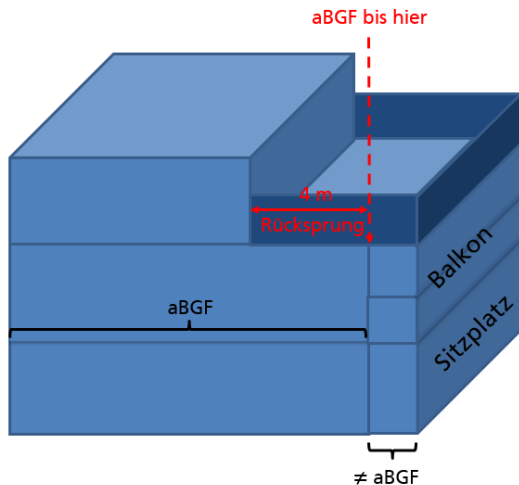
### Rücksprung

Das Attikageschoss muss nach aKBV (§ 17<sup>bis</sup> Abs. 3) wie auch nach nKBV (§ 17<sup>ter</sup> Abs. 2) um mindestens folgendes Mass zurückspringen:

- an einer Längsfassade 4 m,
- bei zwei ganzen Längsfassaden je 2 m, oder
- bei einer ganzen Längsfassade und zwei ganzen Breitfassaden je 2 m



Der Rücksprung wird gemäss langjähriger Praxis zur aKBV ab der darunterliegenden Hauptfassade und anrechenbarer Bruttogeschossfläche (aBGF) bemessen. Balkone – auch verglaste – zählen ungeachtet ihrer Grösse nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche.



Nach nKBV misst sich der Rücksprung von der Fassadenflucht aus.

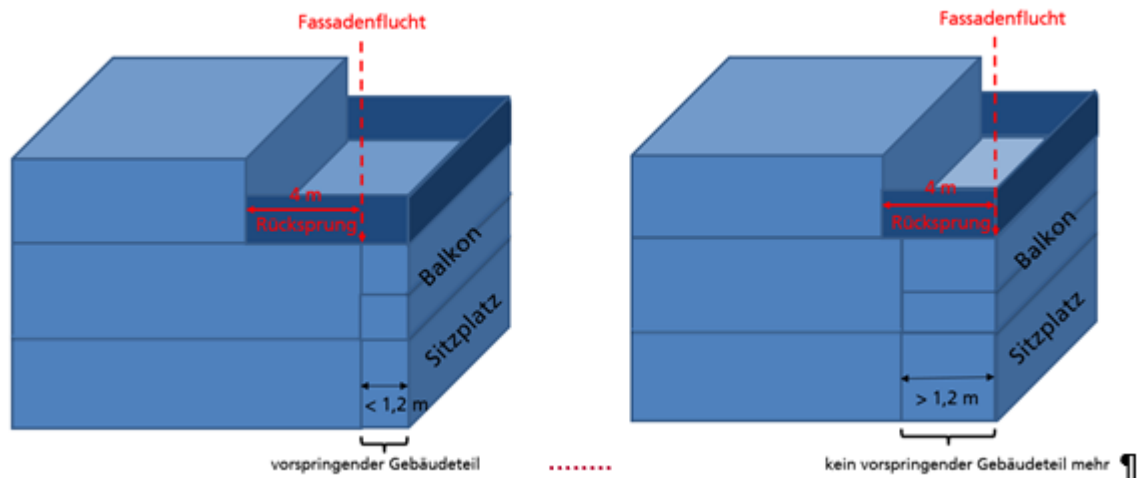
Die bisherige Praxis (Berechnung des Rücksprungs ab darunterliegender Hauptfassade und aBGF) gilt unter Anwendung der nKBV nicht mehr. Die Hauptfassade wird abgelöst durch die Fassadenflucht. Gleichzeitig ist die Nutzungsziffer bzw. die unter dem Attikageschoss anrechenbare Nutzung als Mass für den Rücksprung nach nKBV ungeeignet. So unterscheiden sich die verschiedenen Nutzungsziffern (Überbauungsziffer, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer) in ihrer Ausgestaltung deutlich.

Wäre die unter dem Attikageschoss liegende Fläche für den Rücksprung ebenfalls massgebend, würde der Rücksprung je nach Nutzungsziffer unterschiedlich gross ausfallen. Für eine solche Unterscheidung gibt es keinen sachlichen Grund. Die unter dem Attikageschoss liegende Fläche ist damit nicht mehr als Kriterium für die Bemessung des Rücksprungs heranzuziehen.

Nochmals zurück zur Fassadenflucht, welche also nach nKBV für den Rücksprung massgebend ist: *Die Fassadenflucht definiert sich als Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende Gebäudeteile (Erker, Vordächer, Aussentreppe, Balkone von max. 1.2 m Tiefe) werden nicht berücksichtigt (§ 21<sup>ter</sup> Abs. 1 und 4 nKBV).* Ein Balkon also, der weniger tief als 1.2 m ist, ist bei der Bestimmung der Fassadenflucht nicht massgebend. Für den Rücksprung darf er folglich nicht berücksichtigt werden. Ist hingegen der Bal-



kon tiefer als 1.2 m, gilt er nicht mehr als vorspringender Gebäudeteil. Entsprechend darf der Balkon bei der Bestimmung des Rücksprungs berücksichtigt werden.



## Privilegien des Attikageschosses

### Geschosszahl

Das Attikageschoss zählt nach aKBV (§ 17<sup>bis</sup> Abs. 3) wie nach nKBV (§ 16 Abs. 1 i.V.m. § 16<sup>ter</sup> Abs. 1) nicht als ein an die Geschosszahl anzurechnendes Geschoss.

### Nutzungsziffern

Nach aKBV (§§ 34 Abs. 3 i.V.m. 17<sup>bis</sup> Abs. 3) muss das Attikageschoss nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden.

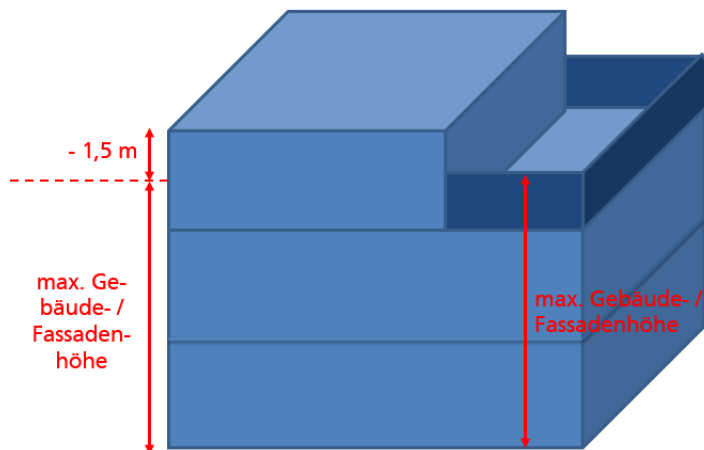
Gemäss nKBV ist je nach Nutzungsziffer zu unterscheiden:

- Massgebend bei der Überbauungsziffer ist die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (§ 35 nKBV). Das Attika liegt immer innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Diese Fläche wäre aber ohne Attikageschoss nicht kleiner. Das Attikageschoss hat damit keine Auswirkung auf die Grösse der Überbauungsziffer.
- Bei der Geschossflächenziffer zählt das Attikageschoss als anrechenbare Geschossfläche (vgl. § 37<sup>bis</sup> und Anhang I Figur 16 nKBV).
- Bei der Baumassenziffer zählt das Attikageschoss ebenfalls zum anrechenbaren Bauvolumen (vgl. § 37<sup>ter</sup> und Anhang I Figur 17 nKBV).

## Gebäude- / Fassadenhöhe

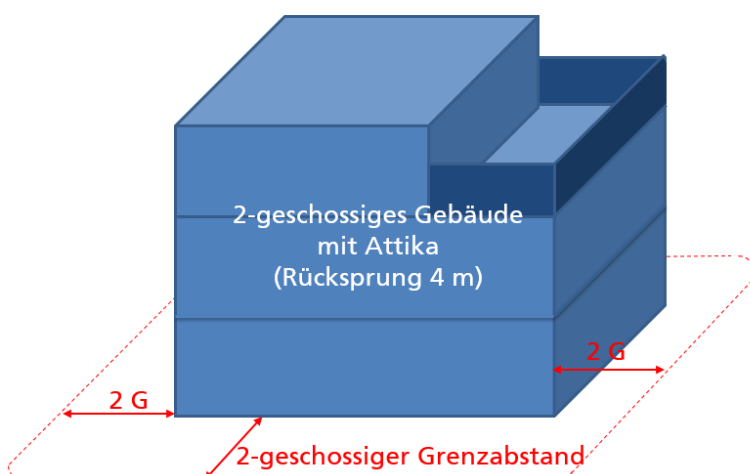
Attikageschosse sind bei der Gebäudehöhe nach aKBV (§ 18 Abs. 3) als auch bei der Fassadenhöhe nach nKBV (§ 18 Abs. 3) mit einem Abzug von 1.5 m privilegiert.

Die Brüstung beim Rücksprung muss jedoch nach aKBV und nKBV die maximal zulässige Gebäude-/Fassadenhöhe einhalten.



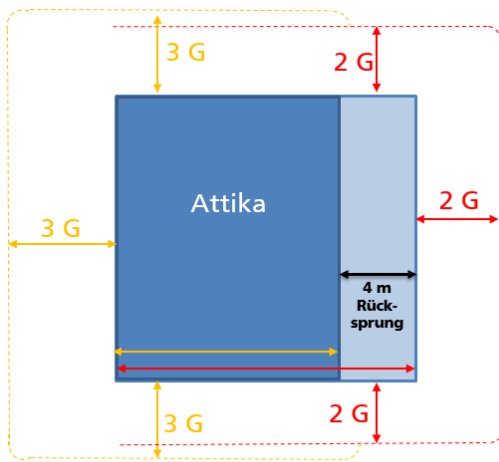
## Grenzabstand

Das Attikageschoss, das nicht an die Geschosszahl angerechnet wird, ist nach aKBV auf allen Seiten des Gebäudes für den Grenzabstand unbeachtlich.




Gemäss nKBV (§ 22 Abs. 2) hingegen werden Attikageschosse bei der Fassade, deren Rücksprung weniger als 2 m beträgt, zur massgebenden Geschosszahl hinzugerechnet. Bei einem Rücksprung entlang der Längsfassade gilt die Seitenfassade als höhenmässig

gestaffelt. Deshalb wird der Grenzabstand in diesem Bereich für jeden Gebäudeteil (Attika / Rücksprung) separat berechnet (vgl. § 16<sup>ter</sup> Abs. 2 nKBV).



2-geschossiges Gebäude mit Attika (Grundriss)

## Gebäude - / Fassadenhöhen (aKBV / nKBV)




**§ 18 Abs. 2 aKBV**

Die Gebäudehöhe darf in keinem Punkt überschritten werden.  
Sie wird vom gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain aus bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche gemessen.

**§ 18 Abs. 1 / 21<sup>ter</sup> Abs. 1 und 2 nKBV**

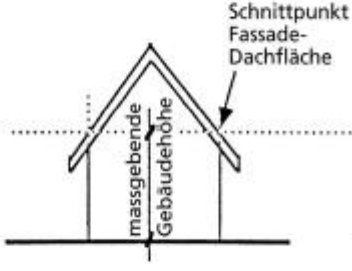
Die **Fassadenhöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Anhang I, Figur 6).  
Die **Fassadenflucht** ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Anhang I, Figur 10)  
Die **Fassadenlinie** ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Gebäude- bzw. Fassadenhöhe 2



### Schema im Anhang zur aKBV

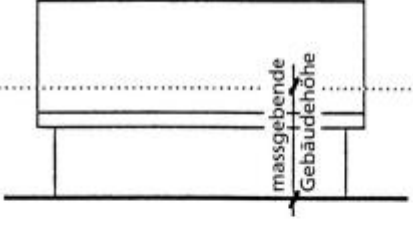
Abb. 5: Messen der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 2)



Schnittpunkt  
Fassade-  
Dachfläche

massgebende  
Gebäudehöhe

Ansicht Giebelseite



massgebende  
Gebäudehöhe

Ansicht Traufseite

Die Höhe darf in keinem Punkt überschritten werden

---

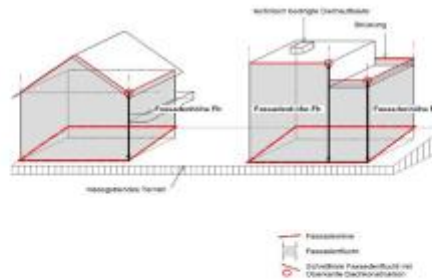
Gebäude- bzw. Fassadenhöhe 3

## nKBV Anhang 1 Figur 6 Fassadenhöhe

Bei **Brüstungen** wird immer deren Oberkante Höhe gemessen, unabhängig davon, ob sie filigran sind oder nicht.

Ausnahme: Brüstung ist 2 Meter vom Dachrand zurückversetzt.

**Technisch bedingte Dachaufbauten** werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind (z.B. 1 m hohe Photovoltaik-Anlage muss 1 m vom Dachrand zurückversetzt sein).



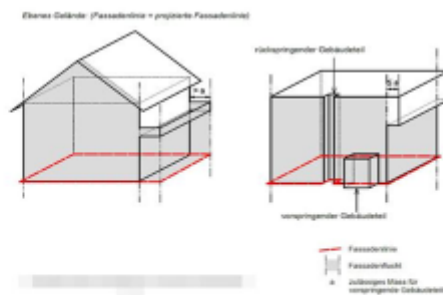
Figur 6 Fassadenhöhe

Gebäude- bzw. Fassadenhöhe

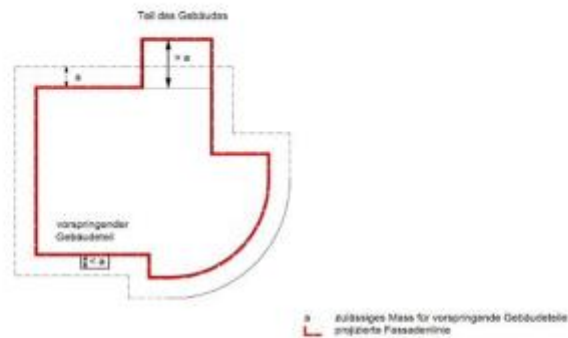
4

§ 21<sup>ter</sup> nKBV Gebäudeteile (Anhang I, Figuren 10 und 11)

- Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende Gebäudeteile (z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone) werden nicht berücksichtigt, wenn sie höchstens 1,2 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinausragen.
- Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Anhang I, Figur 10).



5



Neue KBV: Sobald der Vorsprung grösser als 1,2 m (a) ist, «springt» die Fassadenlinie bis zum äussersten Punkt des Vorsprunges.  
Merke: **Rücksprünge** werden bei der Fassadenlinie unabhängig des Masses berücksichtigt!

Gebäude- bzw. Fassadenhöhe

6

### Kniewand nach altem Recht, § 17<sup>bis</sup> Abs. 1 aKBV

- Der Dachausbau ist ohne Anrechnung an die Geschosszahl zulässig, wenn\*
- a) bei neuen, unter dieser Bestimmung erstellten Dachgeschossen die **Kniewände**, ausserkant Fassade gemessen, **nicht mehr als 0,8m hoch sind**.

Abb. 3: Anrechenbarkeit des Dachgeschosses (§ 17<sup>bis</sup> Abs. 1)

Die Kniewandhöhe im Dachgeschoss beträgt maximal 0,80 m; der Dachausbau wird somit nicht an die Geschosszahl angerechnet.

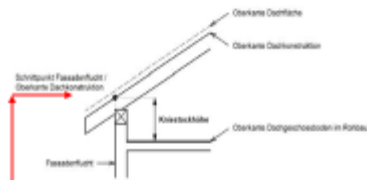


- Praxis BJD: Oberkante DG-boden **fertig**  
bis Oberkante Dach **fertig**

Gebäude- bzw. Fassadenhöhe

7

Kniestock neues Recht, § 17 Abs. 1 nKBV (1.2 m)  
 oberer Messpunkt entspricht oberem Referenzpunkt der Fassadenhöhe



Figur 4 Kniestockhöhe

- Neu wird also der Kniestock nicht mehr ab Fertigboden im Dachgeschoss gemessen, sondern ab Rohboden! Demgegenüber ist aber auch nicht mehr die Oberkante der Dachziegel bzw. der Dachfläche relevant bei den (neu) 1,2 m, sondern nur noch die Oberkante der Dachkonstruktion im Rohbau. Da kommt je nach Bauweise dann aber noch die Isolation und das Dachgerüst obendrauf ...

↑ oberer Messpunkt (roh) entspricht oberem Referenzpunkt der Fassadenhöhe

- **neu: roh - roh**

§ 18 Abs. 4 aKBV / § 63<sup>bis</sup> nKBV

Giebfelder und kleinere Terrainvertiefungen (siehe separaten Beitrag) werden nicht mitgerechnet.

**Trifft auch nach neuem Recht noch zu!**

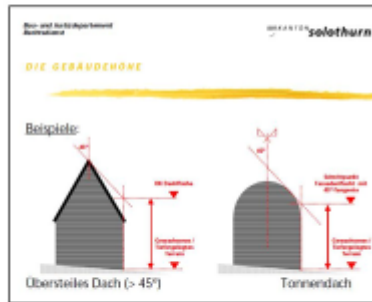
Bei Steildächern wird die Mehrhöhe, die sich im Vergleich zu einem 45 Grad geneigten Dach ergibt, zur Gebäudehöhe hinzugerechnet.

Nach neuem Recht anders geregelt:

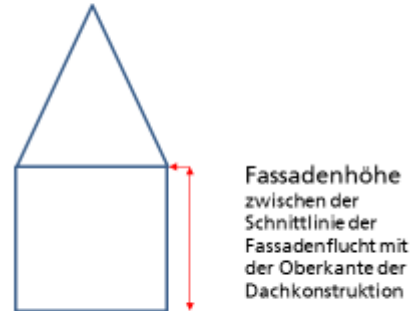
§ 18 Abs. 4 aKBV aufgehoben, also keine Mehrhöhe mehr!

## Neues Recht: Keine Mehrhöhe mehr bis zur 45° Tangente!

Alt:

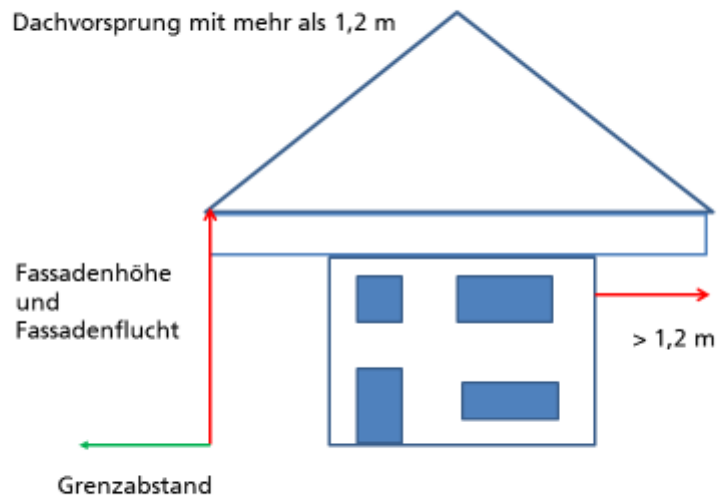


Neu:



10

Dachvorsprung mit mehr als 1,2 m



Gebäude- bzw. Fassadenhöhe

11



## Die Nutzungsziffern

Mit der Teilrevision der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) wurden die von der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) definierten Nutzungsziffern übernommen. Die neu nicht mehr vorgesehene Ausnützungsziffer wurde durch Dichteziffern und Flächenanteilsziffern ersetzt. Die beiden Dichteziffern Geschossflächenziffer und Baumassenziffer bezeichnen ein Verhältnis zwischen Geschossflächen oder Gebäudevolumen und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Der Quotient kann über 1 (oder 100%) liegen. Die beiden Flächenanteilsziffern Überbauungsziffer und Grünflächenziffer bezeichnen den Flächenteil des gesamten Grundstücks, der überbaut ist oder der unversiegelt ist. Der entsprechende Flächenteil kann nie grösser als 1 (oder 100%) sein.

Es steht den Gemeinden neu frei, weder eine Geschossflächen- noch eine Überbauungs- oder Baumassenziffer festzulegen und die Nutzung eines Grundstücks nur über die Gebäude- und Grenzabstände sowie Gebäudelängen, -breiten und -höhen einzugrenzen. In einem solchen Fall würde aufgrund des kantonalen Rechts bloss noch eine Grünflächenziffer von mindestens 0.4 in Wohnzonen zusätzlich gelten (§ 36 Abs. 3 nKBV).

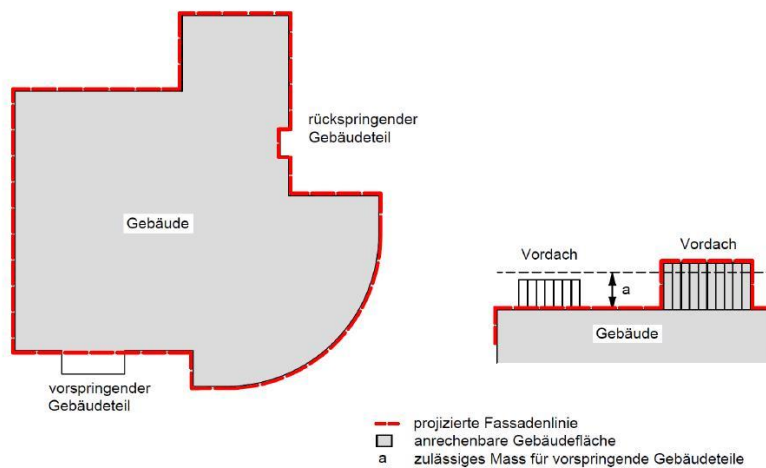
### Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 34 nKBV, aGSF)

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung (nKBV Anhang I, Figur 14), wobei damit die öffentliche Erschliessung gemeint ist (etwa entsprechend den Kategorien „Hauptverkehrsstrassen, Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen“ gemäss § 39 Abs. 1 der Grundeigentümerbeitragsverordnung, BGS 711.41). So wird die bisherige Praxis im Wesentlichen beibehalten. Die einzige Änderung gegenüber dem alten Recht besteht prima vista darin, dass eine Privatstrasse, welche mit einem Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastet ist, neu zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet wird (siehe für das alte Recht: aKBV Anhang III Ziff. 1.2. erstes Lemma).

## Flächenziffern

### Überbauungsziffer (§ 35 nKBV, ÜZ)

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.



Figur 15 Überbauungsziffer

Die anrechenbare Gebäudefläche wird über die projizierte Fassadenlinie definiert. Bis zu 1.2 m vorspringende Gebäudeteile werden also nicht berücksichtigt. Hingegen werden Gebäudeteile, welche mehr als 1.2 m vorspringen, ganz angerechnet. Sämtliche Gebäude (§ 21<sup>bis</sup> Abs. 1 nKBV: Gebäude sind ortsfeste Bauten, die [...] eine feste Überdachung und in der Regel weiter Abschlüsse aufweisen), somit auch untergeordnete Anbauten, Gartenhäuschen, Pergolen etc. sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende oder tiefer gelegte Terrain überragen, zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Nicht dazu zählen dagegen versiegelte, aber nicht mit Gebäuden belegte Flächen wie beispielsweise Fahrzeugabstellplätze oder Gartensitzplätze oder andere nicht zu den Gebäuden zählende Anlagen. Die anrechenbare Gebäudefläche im Sinne des Konkordats darf nicht verwechselt werden mit der „Gebäudegrundfläche“ im Sinne der Norm SIA 416 (2003) (SN 504 416), welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“.

Die Überbauungsziffer sagt – im Gegensatz etwa zu der Baumassenziffer – nichts über die Nutzungsdichte und das architektonische Erscheinungsbild aus, da lediglich die maximal beanspruchte Fläche vorgegeben wird, nicht aber die Höhe eines Gebäudes. Um die bauliche Dichte zu regeln, ist die Überbauungsziffer mit geeigneten Höhenmassen oder Geschossezahlen zu kombinieren.

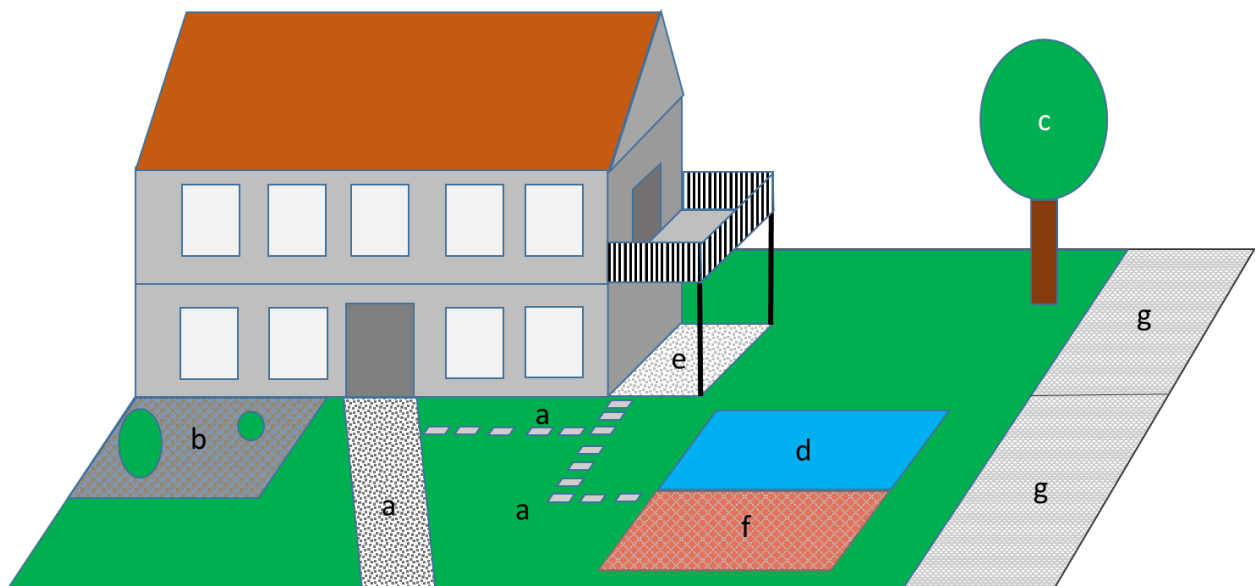
#### *Grünflächenziffer (§ 36 nKBV, GZ)*

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstückfläche. Definiert werden anrechenbare Grünflächen als natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Wo in den Zonenvorschriften keine Nutzungsziffern festgelegt sind, beträgt die Grünflächenziffer in Wohnzonen mindestens 0.4. In der Nutzungsplanung kann diese in begründeten Fällen – vorbehaltlich der regierungsrätlichen Überprüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit (vgl. § 18 PBG) – auch tiefer angesetzt werden.

Die Definition der anrechenbaren Grünfläche lässt viel Interpretationsspielraum offen. Sie orientiert sich primär an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen weisen denn auch nicht unbedingt einen natürlichen Bodenaufbau auf, denn sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen. Es ist also durchaus möglich, dass ein Unterniveaubau zur anrechenbaren Gebäudefläche bei der Überbauungsziffer zählt und gleichzeitig dank einer genügend mächtigen und bepflanzten Überdeckung als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gilt. Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums „natürlich“ oder zumindest „bepflanzt“ ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend mächtige Bodenschicht, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt. Bei Dachbegrünungen handelt es sich nicht um Bodenflächen, so dass es sich bei diesen definitionsgemäss nicht um Grünflächen handeln kann. «Natürlich» im Sinne von § 36 nKBV ist dagegen auch ein Steingarten mit minimaler Bepflanzung. Ebenfalls können unversiegelte Kiesflächen und -wege sowie Mergelflächen und -wege und Ruderalflächen angerechnet werden. Nicht angerechnet wird jedoch eine Terrasse mit Steinplatten, auch wenn diese nicht verfugt sind. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, zur Gänze zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbare Grünfläche sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil Abstellflächen ausdrücklich ausgeschlossen sind.

An der Praxis des BJD ändert sich somit aufgrund der strengeren Definition der Grünfläche insbesondere, dass Terrassen, Sitzplätze usw., welche mit nicht verfugten Steinplatten o. Ä. erstellt werden, neu nicht mehr zur Grünfläche zählen können, selbst wenn darunter natürlicher Boden liegt und das Meteorwasser auf der Fläche versickern kann. Mit einer Folie versiegelte Schotter- und Steingärten, oder solche, die gar keine Bepflanzung aufweisen und daher optisch auch nicht als Grünfläche wirken, werden ebenfalls nicht zur Grünfläche angerechnet. Weiterhin möglich ist, dass die Gemeinden «Baumäquivalente» vorsehen. Auch können sie nach gestalterischen Kriterien den prozentualen Anteil gewisser Elemente an der gesamten Grünfläche begrenzen (z.B. bei Steingärten).

Eine gegen die Grünflächenziffer verstossende Parzellierung darf nicht erfolgen (§ 40 Abs. 1 letzter Satz nKBV). Ein Transport der Grünflächenziffer ist ausgeschlossen (vgl. § 38 nKBV).



Zur Grünfläche zählen demnach etwa:

- a) Natürliche oder bepflanzte (d. h. genügend humusierte) Flächen, Mergelflächen und -wege, Kiesflächen und -wege, Ruderalflächen, Schrittplatten,
- b) Minimal begrünte Steingärten ohne Folie,
- c) Baumäquivalente, falls im kommunalen Reglement vorgesehen.

Hingegen nicht:

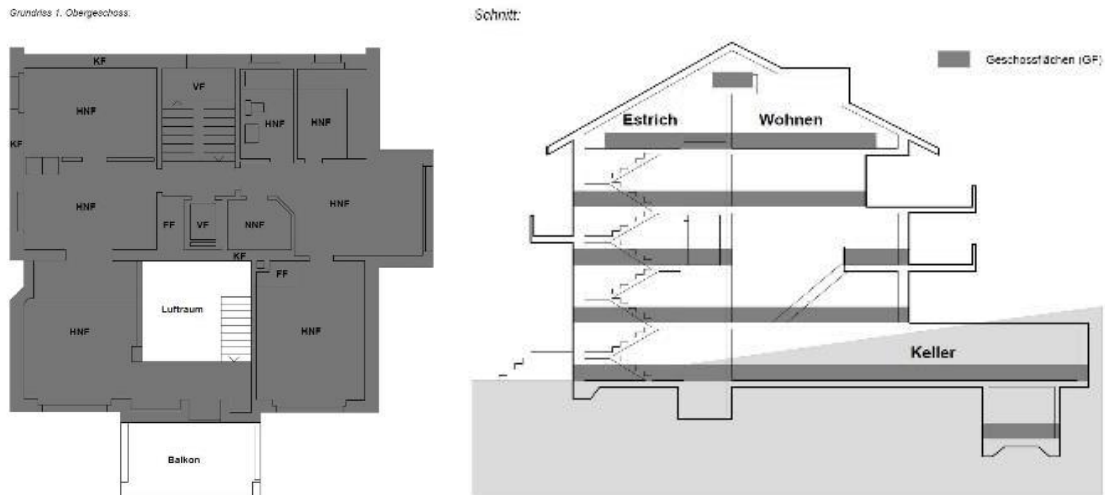
- d) Schwimmbäder,
- e) Überdachte Flächen, selbst wenn diese natürlich sind (so stellt beispielsweise auch die Fläche unter einer Pergola keine Grünfläche dar),
- f) Terrassen und Sitzplätze aus Steinplatten oder dergleichen, auch wenn diese nicht verfugt sind und das Meteorwasser versickern kann. Auch Holzroste über natürlichen Flächen gelten nicht (mehr) als Grünfläche. Kunstrasen kann nie Grünfläche sein,
- g) Parkplätze und andere Abstellflächen, unabhängig von der Bodenbeschaffenheit.

## Dichteziffern

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

Die Geschossflächenziffer ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Daraus folgt, dass alle Geschossflächen in einem Gebäude einschliesslich der Wandquerschnitte einzurechnen sind. Ebenfalls anzurechnen sind, unabhängig von ihrer Nutzung, die unterirdischen Geschossflächen wie etwa Fahrzeugeinstellhallen und Lagerräume. Nicht angerechnet werden lediglich Flächen, deren lichte Höhe unter 1.2 m liegt. Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Geschossflächenziffern festlegen.

Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer werden die Flächen von offenen Gebäuden und Gebäudeteilen, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, die Flächen von Velounterständen sowie ein- und vorspringenden, auch verglasten, aber unbeheizten Balkonen und Wintergärten nicht angerechnet (§ 39 Abs. 4 nKBV). Bei dieser Privilegierung unterscheiden sich die verschiedenen Nutzungsziffern. So zählen Velounterstand und Wintergarten bspw. ohne weiteres zur Überbauungsziffer.



Figur 16 Geschossflächenziffer

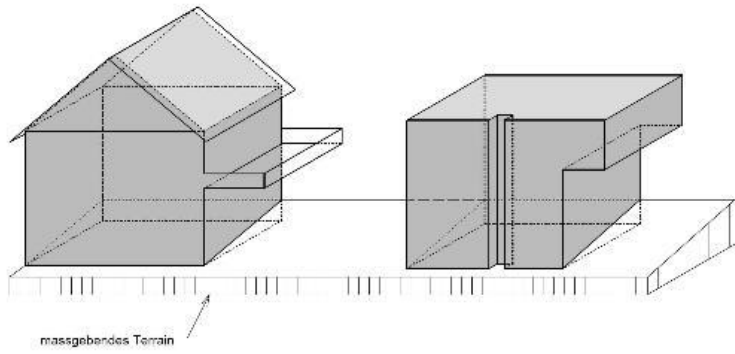
Die Gemeinden können in ihren Zonenvorschriften je ein eigenes Mass für die ober- und unterirdischen Geschossflächen festlegen. Ausgeschlossen ist hingegen ein Eingriff in vorgegebene Definitionen und Messweisen, so ist es beispielsweise nicht zulässig, die unterirdischen Geschossflächen als nicht anrechenbar zu erklären.

Für die Umrechnung der bisherigen Ausnutzungsziffer in eine Geschossflächenziffer gibt es keine einfachen, generell gültigen Umrechnungsfaktoren. Beim Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Geschossflächenziffer erscheinen darum konkrete raumplanerische Überlegungen zur gewünschten baulichen Dichte vorteilhaft.

#### *Baumassenziffer (§ 37<sup>ter</sup> nKBV, BMZ)*

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers mit seinen Aussenmassen.

Das Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind (z.B. bei einem Carport), wird nicht angerechnet. Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Baumassenziffern festlegen.



**Figur 17 Baumassenziffer**

Die Baumassenziffer drückt präzise die tatsächliche Dichte an oberirdischen Gebäudevolumen aus. Sie liefert in diesem Bereich gute Dichtevergleiche zu raumplanerischen Zwecken, beispielsweise wenn die Frage gestellt wird, wie viel sichtbares Bauvolumen eine Landschaft, ein Quartier oder eine bestimmte Bauzone verträgt.

---

## **Die Bedeutung von Grünflächen im Siedlungsraum \***

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen nimmt die Bedeutung von Aussen-, Frei- und Grünräumen stark zu und beeinflusst die Akzeptanz der Bevölkerung für Entwicklungsvorhaben. Grünflächen im Siedlungsraum spielen auch in Zusammenhang mit dem stetigen Rückgang der Artenvielfalt – allem Voran dem Insektensterben – und dem Klimawandel eine zentrale Rolle. Unversiegelte und mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen begrünte Flächen im Siedlungsraum bieten Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, dienen als Versickerungsflächen bei Starkniederschlägen und wirken sich mit ihrem kühlenden Effekt positiv auf die klimatischen Bedingungen aus. Der Erhalt und die naturnahe Gestaltung und Pflege von Grünflächen sind somit von zentraler Bedeutung.

### **Was sind Grünflächen?**

Unter Grünflächen versteht man im allgemeinen Sprachgebrauch bepflanzte, parkartig oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Grünflächen dienen somit dem Menschen als Erholungsraum und Tieren und Pflanzen als Lebensraum. Der Regierungsrat hat mit RRB 2020/64 und RRB 2020/65 vom 14. Januar 2020 klargestellt, dass begrünte, nicht versiegelte Parkplätze und dauerbegrünte Fassaden nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar sind (siehe dazu auch den Beitrag zu den Nutzungsziffern im vorliegenden Mitteilungsblatt, S. 32 ff.).

### **Welche Bedeutung haben Grünflächen?**

In den letzten Jahren haben vegetationsarme bis vegetationsfreie Flächen (z.B. Schottergärten) in der Aussenraumgestaltung sowohl im öffentlichen wie auch privaten Raum leider markant zugenommen. Solche Anlagen bestehen meist zu einem wesentlichen Anteil aus Schroppen und Steinen unterschiedlicher Grösse, Herkunft und Zusammensetzung. Um einen spontanen Bewuchs zu verhindern, wird vor dem Einbau dieses Materials meist die gesamte Humusschicht abgetragen und der Boden mit einem Vlies oder gar einer Folie abgedeckt.

Anlagen mit nur sehr spärlichem oder gar keinem Bewuchs fördern die ökologische Verarmung von Böden. Ausserdem wirken sie sich negativ auf das Mikroklima aus und tragen an heissen Tagen zu einer zusätzlichen Steigerung der Aussentemperaturen bei.



## **Möglichkeiten der öffentlichen Hand?**

Der Stellenwert von öffentlichen und privaten Grünflächen kann heute nicht hoch genug eingeschätzt werden! Der Kanton will sich daher künftig mit der im Jahr 2018 vom Regierungsrat verabschiedeten Strategie Natur und Landschaft 2030+ (RRB 2018/1906 vom 4. Dezember 2018) verstärkt für eine naturnahe Gestaltung der kantonseigenen Grünflächen engagieren.

Auch auf kommunaler Ebene kann mit eigentümergebundenen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung in der Ortsplanung direkt Einfluss auf die Garten- und Grünflächengestaltung bei Planungen von neuen Bauprojekten Einfluss genommen werden. Durch die Forderung nach genügend wasserdurchlässigen Grünflächen sowie standortgerechten und einheimischen Pflanzen kann beispielsweise der Bau von versiegelten Schottergärten erschwert werden. Zentral ist dabei, dass die Bestimmungen von der Baubehörde vollzogen und kontrolliert werden.

Auch schlagen wir eine aktive Rolle der Gemeinden bezüglich Sensibilisierung zu diesem Thema vor (z.B. Workshops, Informationsveranstaltungen, Merkblätter, Leitfäden, Kampagnen, Beratung). Bei Bedarf steht das Amt für Raumplanung den Gemeinden unterstützend mit guten Beispielen, Unterlagen, etc. bei.

---

## **Bauen ausserhalb Bauzone\***

### **Gesetzliche Grundlagen zum Verfahren**

Nach Art. 22 Abs. 1 Raumplanungsgesetz ([RPG](#); SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Jegliche Bauten und bauliche Anlagen bedürfen gemäss § 134 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz ([PBG](#); BGS 711.1) einer Bewilligung der Baubehörde. Die Baubewilligung wird im Allgemeinen gemäss § 135 Abs. 1 PBG durch die Gemeindebaubehörde erteilt.

Bauliche Massnahmen und Zweckänderungen ausserhalb der Bauzone bedürfen neben der ordentlichen Baubewilligung der Gemeinde zusätzlich gemäss § 38<sup>bis</sup> Abs. 1 PBG einer Bewilligung durch das kantonale Bau- und Justizdepartement (BJD).

Vorhaben ausserhalb der Bauzone brauchen somit zwei Bewilligungen. Die Baubewilligung der örtlichen Baubehörde darf erst erteilt werden, wenn die Bewilligung des BJD vorliegt. Kommunale Bewilligungen sind nichtig, wenn die Bewilligung gemäss § 38<sup>bis</sup> Abs. 1 PBG des BJD fehlt.

### **Aufgaben der örtlichen Baubehörde (vor der kantonalen Prüfung)**

Grundsätzlich ist die Baubehörde der Standortgemeinde für das Baubewilligungsverfahren zuständig. Deshalb sind auch sämtliche Baugesuche mit einem Standort ausserhalb der Bauzone von der Bauherrschaft der örtlichen Baubehörde einzureichen.

#### *Vollständigkeitsprüfung*

Die örtliche Baubehörde prüft das Baugesuch hinsichtlich der Vollständigkeit. Das Baugesuch hat mindestens den Inhalt und die Planbeilagen gemäss §§ 5 und 6 Kantonale Bauverordnung ([KBV](#); BGS 711.61) zu enthalten. Im Speziellen ist darauf zu achten, dass Pläne vermasst sind und mit der Angabe der Zweckbestimmung der Räume versehen sind. Zudem sind auch die Eigentumsverhältnisse zu prüfen (Eigentumsnachweis, Bauvertragsvertrag oder schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers). Der Vollständigkeitsprüfung dient auch die "[Checkliste](#) für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone" sowie die [Einstiegshilfe](#) dazu.

Sind die Baugesuchsunterlagen nicht vollständig, sind die fehlenden Unterlagen durch die örtliche Baubehörde von der Bauherrschaft nachzuverlangen.

### *Prüfung der Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und kommunalen Zonenvorschriften*

Die örtliche Baubehörde prüft das Baugesuch hinsichtlich der Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und der kommunalen Zonenvorschriften (z.B. Landschaftsschutzzone oder Uferschutzzone). Anmerkung: Die örtliche Baubehörde entscheidet auch über damit zusammenhängende Einsprachen.

Bezügliche der baupolizeilichen Prüfung ist im Speziellen auf folgendes hinzuweisen:

- § 16 Abs. 1 KBV – Geschosszahl  
Die maximale Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Wo solche fehlen, zum Beispiel ausserhalb von Bauzonen, sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.
- § 18 Abs. 1 lit. b KBV – Fassadenhöhe  
Die Fassadenhöhe beträgt ausserhalb von Bauzonen höchstens 7.50 m.
- § 63bis KBV – Terrainveränderungen  
Nebst den Bestimmungen in § 63<sup>bis</sup> KBV ist zu beachten, dass Umgebungsgestaltungen fast ausnahmslos auch Terrainveränderungen beinhalten. Diese sind stets baubewilligungspflichtig und ausserhalb der Bauzone nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig.
- Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) und Energiefachstelle (AWA)  
Zur baupolizeilichen Prüfung gehört auch die Prüfung der Belange des Gebäudeversicherungsgesetzes, insbesondere Brandschutz, Löschwasserversorgung, und die Belange der Energiegesetzgebung. Dies gehört somit in den Aufgabenbereich der örtlichen Baubehörde (in Zusammenarbeit mit SGV und Energiefachstelle). Für die spätere Prüfung beim BJD ist wichtig, dass die Prüfung bei der SGV und der Energiefachstelle abgeschlossen ist und dem BJD das Resultat mitgeteilt wird. Allfällige Projektänderungen oder Auflagen können Einfluss auf die Bewilligungsfähigkeit der Belange, welche durch das BJD geprüft werden, haben.

Stellt die örtliche Baubehörde fest, dass die baupolizeilichen Vorschriften und / oder die kommunalen Zonenvorschriften nicht eingehalten werden, muss diese prüfen, ob allenfalls eine Ausnahmbewilligung (sofern ein entsprechendes Gesuch vorliegt) erteilt werden kann. Ist dies nicht möglich, wird das Bauvorhaben allenfalls mit geringfügigen

Anpassungen bewilligungsfähig. In diesem Fall ist das Baugesuch daher zur Überarbeitung an die Bauherrschaft zurückzuweisen.

Baugesuche mit einem Standort ausserhalb der Bauzone, welche die baupolizeilichen und / oder kommunalen Zonenvorschriften nicht einhalten und für die aus kommunaler Sicht auch keine (Ausnahme-)Bewilligung erteilt werden kann, werden direkt durch die örtliche Baubehörde (ohne zusätzliche Prüfung durch das BJD) mittels Verfügung an die Bauherrschaft abgelehnt.

### **Publikation und öffentliche Auflage**

Für die Publikation und die öffentliche Auflage ist die örtliche Baubehörde zuständig. Wichtig ist auch, dass gemäss § 67 Abs. 2 KBV Gesuche um Ausnahmegewilligungen jeder Art mit dem Baugesuch zu publizieren sind. Die Publikation und öffentliche Auflage von Baugesuchen mit einem Standort ausserhalb der Bauzone ist grundsätzlich immer notwendig. Dies gilt insbesondere auch für nachträgliche Baugesuche.

Allfällige Einsprachen sind der Bauherrschaft mit Frist zur Stellungnahme zuzustellen (rechtliches Gehör). Die Stellungnahme der Bauherrschaft ist an die Einsprecher zur Kenntnisnahme zuzustellen (rechtliches Gehör). Anschliessend sind dem BJD die Einsprachen inkl. Stellungnahme des Gesuchstellers und einer allfälligen Stellungnahme der Baukommission für die weitere Bearbeitung zuzustellen. Dementsprechend ist es auch nicht zweckmässig, das Baugesuch bereits vor oder während der öffentlichen Auflage an das BJD weiterzuleiten, da die Baugesuchsunterlagen sonst unter Umständen nicht vollständig sind und die kantonalen Stellen das gleiche Vorhaben mehrmals prüfen müssten.

### **Weiterleitung an das BJD gemäss § 38<sup>bis</sup> PBG**

Wenn die vorgenannten Aufgaben auf kommunaler Ebene abgeschlossen sind, kann das Baugesuch an das BJD zur Prüfung gemäss § 38<sup>bis</sup> PBG weitergeleitet werden. Dabei ist durch die örtliche Baubehörde folgendes zu beachten:

- Baugesuche sind in Papierform ausschliesslich an folgende Adresse zu senden:  
Amt für Raumplanung, Abteilung Baugesuche, Werkhofstrasse 59, 4509 Solothurn
- Das vollständig ausgefüllte Begleitformular für Bauvorhaben mit kantonaler Bewilligungserfordernis ist in einfacher Ausführung mitzusenden.

- Es sind immer alle vorhandenen Baugesuchexemplare (Originale, keine Kopien) dem Kanton zuzustellen. Zu einem vollständigen Baugesuchexemplar gehören auch das / die Baugesuchformular(e) /-mappe(n) der örtlichen Baubehörde und allfällige Einsprachen (inkl. Korrespondenz zum rechtlichen Gehör).

*→ Gemäss §§ 5 und 6 KBV sind Baugesuche im Doppel einzureichen. Zusätzliche Exemplare verkürzen die Bearbeitungszeit. Kann die Bewilligung gemäss § 38<sup>bis</sup> Abs. 1 PBG erteilt werden, werden die entsprechenden Baugesuchsunterlagen durch den Kanton gestempelt. Am Schluss des Verfahrens bleibt ein Exemplar beim Kanton, die restlichen Exemplare werden der örtlichen Baubehörde zusammen mit dem kantonalen Entscheid retourniert. Ziel ist, dass sowohl die örtliche Baubehörde als auch die Bauherrschaft ein Exemplar des Baugesuches mit den Stempeln des BJD und der örtlichen Baubehörde haben.*

### **Kantonale Prüfung gemäss § 38<sup>bis</sup> PBG**

Das BJD prüft sämtliche Gesuche, die aufgrund von § 38<sup>bis</sup> Abs. 1 PBG einer kantonalen Bewilligung oder Zustimmung bedürfen (bauliche Massnahmen und Zweckänderungen ausserhalb der Bauzone). In Zusammenarbeit mit dem Volkswirtschaftsdepartement wird geprüft, ob die Bauten oder Anlagen in der entsprechenden Zone zulässig sind und eine Bewilligung nach Art. 22 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) erteilt werden kann oder ob eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 ff. RPG in Frage kommt. Weiter wird über damit zusammenhängende Einsprachen und auch über allfällige Neben- und Ausnahmbewilligungen im kantonalen Zuständigkeitsbereich entschieden.

Die zuständige kantonale Leitbehörde ist die Abteilung Baugesuche des Amtes für Raumplanung. Deren Mitarbeitende übernehmen die Koordination bei den kantonalen Ämtern / Fachstellen (sofern zuständig; ohne SGV und Energiefachstelle).

Weiter werden die Stellungnahmen der Ämter / Fachstellen aufeinander abgestimmt und gestützt auf die Ergebnisse Verfügungen oder Stellungnahmen zuhanden der örtlichen Baubehörde oder der Bauherrschaft verfasst. Die Abteilung Baugesuche koordiniert dementsprechend auch Neben- und Ausnahmbewilligungen, die andere Amtsstellen erteilen. Damit wird sichergestellt, dass die örtliche Baubehörde sämtliche Dokumente der verschiedenen kantonalen Ämter / Fachstellen zusammen erhält und somit die gemeinsame Eröffnung erfolgen kann.

## **Aufsichtsbehörde und Baukontrollen ausserhalb der Bauzone**

### *Aufsichtsbehörde*

Die Aufsichtsbehörde für bauliche Tätigkeiten in der Gemeinde ist sowohl innerhalb der Bauzone als auch ausserhalb der Bauzone die örtliche Baubehörde. Bei festgestellten Mängeln hat die örtliche Baubehörde umgehend zu reagieren und bei der Bauherrschaft / dem Grundeigentümer nachträglich ein Baugesuch einzufordern (§ 14 KBV).

### *Baukontrolle*

Für die Baukontrolle, also die Prüfung, ob tatsächlich gemäss den bewilligten Plänen und Unterlagen gebaut wurde und ob die verfügbaren Auflagen (Kanton und Gemeinde) eingehalten sind, ist die örtliche Baubehörde zuständig. Bei festgestellten Mängeln ist die Behebung durch die örtliche Baubehörde anzuordnen und die Abteilung Baugesuche ist entsprechend zu dokumentieren (Korrespondenz, Fotos etc.).

Wurde durch das BJD ein Rückbau verfügt, hat die örtliche Baubehörde spätestens bei Fristende zu überprüfen, ob der Rückbau vorschriftsgemäss erfolgt ist oder nicht. Eine entsprechende schriftliche Mitteilung mit Fotos ist der Abteilung Baugesuche zuzustellen.

### **Bauzonengrenze: Was ist zu beachten?**

Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ist einer der zentralen Grundsätze der Raumplanung in der Schweiz. Das BJD ist daher bemüht, dass die Grenze des Baugebiets klar und sichtbar respektiert wird und dass nicht die Wohnnutzung aus der Bauzone in das angrenzende Nichtbaugebiet ausufert. Als Grundsatz kann festgehalten werden, dass bauliche Massnahmen innerhalb der Bauzone keine Auswirkungen ausserhalb der Bauzone zur Folge haben dürfen.

Entlang der Bauzonengrenze sind die Zonen idealerweise so ausgeschieden, dass die Grenze zwischen Bau- und Nichtbaugebiet (Bauzonengrenze) mit den Parzellengrenzen übereinstimmt. Es kommt jedoch vor, dass die Bauzonengrenze quer durch eine Parzelle verläuft. Massgebend für die Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen ist in beiden Fällen die Zonengrenze.

### *Abstände entlang Bauzonengrenze*

Gemäss § 33<sup>bis</sup> Abs. 2 nKBV (Baulinien) müssen Bauten zur Bauzonengrenze einen Abstand einhalten, der dem jeweiligen Grenzabstand entspricht. Entsprechend sind Gemäss langjähriger Praxis des BJD auch Grenzbaurechte und Näherbaurechte ausgeschlossen.

### *Baustelleninstallation und Baupisten*

Temporäre Installations- und Aushublagerplätze sowie Baupisten im Bereich ausserhalb der Bauzone, welche mit Bauvorhaben innerhalb der Bauzone in Zusammenhang stehen, sind immer baubewilligungspflichtig. Dem Baugesuch ist ein vermasster Situationsplan, ein Begleitschreiben mit Begründung sowie die Einverständniserklärung des betroffenen Grundeigentümers beizulegen.

Das BJD beurteilt im Rahmen der Prüfung gemäss § 38<sup>bis</sup> PBG ob eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG rechtmässig ist. Eine Bewilligung ist nur in «Härtefällen» denkbar, wenn die Voraussetzungen nach Art. 24 RPG erfüllt sind, die Grösse / Abmessung auf das zwingend Notwendige beschränkt ist, keine Terrainveränderungen stattfinden und der Platz in Bezug auf den Bodenschutz sachgerecht erstellt wird.

### *Erschliessung des Baugebietes*

Anlagen zur Erschliessung (Strassen, Leitungen) von Bauzonen gehören grundsätzlich in die Bauzone. Die Erschliessung des Baugebietes über das Nichtbaugebiet (z.B. Landwirtschaftszone) ist in jedem Fall baubewilligungspflichtig (sofern das Vorhaben nicht der Planungspflicht untersteht) und ist nur ausnahmsweise zulässig.

Das BJD beurteilt im Rahmen der Prüfung gemäss § 38<sup>bis</sup> PBG ob eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG rechtmässig ist. Die Standortgebundenheit (Art. 24 RPG) kann nicht damit begründet werden, dass es sich um die einfachste, kostengünstigste und am schnellsten realisierbare Variante handelt.

### *Gartengestaltung*

Eine Gartengestaltung über die Bauzonengrenze hinaus, welche der Wohnnutzung innerhalb der Bauzone dient, ist nicht zulässig. Bei festgestellten Mängeln hat die örtliche Baubehörde umgehend zu reagieren (§ 14 KBV).

## Weitere Informationen und Hinweise

### *Baugesuch – ordentlich oder nachträglich?*

Für die Prüfung ist es wichtig zu wissen, ob es sich um ein ordentliches Baugesuch oder um ein nachträgliches Baugesuch handelt. Bei nachträglichen Baugesuchen sind in jedem Fall nebst den Baugesuchsunterlagen gemäss §§ 5 und 6 KBV auch aktuelle Fotos beizulegen.

### *Gestaltung – Zuständigkeit bei zonenkonformen Bauvorhaben*

Liegt der Standort eines Bauvorhabens in der Landwirtschaftszone, ist die örtliche Baubehörde bei zonenkonformen Bauvorhaben für die Gestaltung zuständig. Die Fachstelle Heimatschutz ist nur für die Gestaltung zuständig, wenn der Standort des zonenkonformen Bauvorhabens zusätzlich auch noch in der Juraschutzzone liegt.

### *Gewässer – innerhalb oder ausserhalb Bauzone?*

Die Flüsse Aare, Emme, Dünnern und Birs sind einerseits Gewässer und haben andererseits eine trennende Wirkung, weshalb sie gemäss langjähriger Praxis des BJD in jedem Fall zum Nichtbaugesuch zählen. Baugesuche mit einem Standort in diesen Gewässern benötigen daher zwingend eine Bewilligung gemäss § 38<sup>bis</sup> PBG des BJD. Bei den übrigen Flüssen und Bächen hilft allenfalls die Festlegung der Bauzonengrenze gemäss Nutzungsplan.

### *Grundeigentümer Kanton - Unterschriftskompetenz*

Ist der Kanton Solothurn Grundeigentümer eines Grundstückes, welches von einem Baugesuch betroffen ist, muss die Zustimmung des Grundeigentümers von folgenden Ämtern vorliegen:

- Kantonsstrassenareal  
Amt für Verkehr und Tiefbau (Unterschrift Kantonsingenieur)
- Fliessgewässer und übrige Liegenschaften  
Hochbauamt (Unterschrift Kantonsbaumeister)

Das Baugesuch (inkl. Pläne) muss vom Grundeigentümer unterzeichnet sein, bevor dieses bei der örtlichen Baubehörde eingereicht werden kann.



### *Innerhalb Bauzone*

Die Abteilung Baugesuche hat keine Zuständigkeit bzw. erfüllt keine Aufgaben im Bereich innerhalb Bauzone. Sämtliche Baugesuche und Voranfragen (mit einem Standort innerhalb der Bauzone) sind daher durch die örtliche Baubehörde selbst direkt den zuständigen kantonalen Ämtern / Fachstellen zur Stellungnahme zuzustellen. Für Fragen in Zusammenhang mit baupolizeilichen Belangen oder kommunalen Zonenvorschriften ist die örtliche Baubehörde zuständig.

### *Nationalstrassen- und Bahnareal - Zuständigkeiten*

Sind Flächen im Nationalstrassenareal oder im Bahnareal keiner kantonalrechtlichen Bauzone (gemäss PBG) zugewiesen, so werden Baugesuche ausserhalb des Planungs-genehmigungsverfahrens des Bundes grundsätzlich gleichbehandelt, wie solche ausserhalb der Bauzone. Sie benötigen daher eine Bewilligung gemäss § 38<sup>bis</sup> Abs. 1 PBG des BJD.

### *Waldareal - innerhalb oder ausserhalb Bauzone?*

Das Waldareal ist durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt. Es gehört in jedem Fall zum Nichtbaugelände. Baugesuche mit einem Standort im Waldareal benötigen daher zwingend eine Bewilligung gemäss § 38<sup>bis</sup> Abs. 1 PBG des BJD.

Die Zonenkonformität richtet sich nach der Forstgesetzgebung. Ist ein Vorhaben nach der Forstgesetzgebung zonenfremd, werden ebenfalls die Ausnahmetatbestände nach dem Raumplanungsgesetz geprüft.

---

## **Der Gestaltungsplan – durch Flexibilität Mehrwert schaffen \***

Seit seiner Einführung ist der Gestaltungsplan im Kanton Solothurn ein sehr häufig benutztes und beliebtes Planungsinstrument. Die [Richtlinie](#) «Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht» aus dem Jahr 2004 enthält wertvolle weiterführende Informationen hierzu.

### **Ein Instrument für besondere Fälle**

Der Hauptzweck eines Gestaltungsplans (und entsprechender Sonderbauvorschriften) besteht darin, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und sicherzustellen, vorsorgliche Umweltschutzmassnahmen umzusetzen sowie Menschen und Umwelt vor Immissionen zu schützen. Er ist ein gutes Instrument, um komplexe Planungsaufgaben zu koordinieren und Zielkonflikte einvernehmlich zu lösen. Der Gestaltungsplan soll also in speziellen Situationen zum Einsatz kommen. Er ist hingegen nicht geeignet, den in der Ortsplanung für die erwünschte räumliche Entwicklung gesetzten Rahmen zu sprengen oder die im Rahmen der Ortsplanung zu leistende Klärung flächendeckend und in vielen Einzelschritten vorzunehmen. Der Gestaltungsplan ist somit im Ergebnis als Ergänzung bzw. Detaillierung der Ortsplanung (Zonenplan, Erschliessungsplan und Zonenreglement) für ein bestimmtes Gebiet anzusehen.

Notwendig ist ein Gestaltungsplan von Gesetzes wegen insbesondere dann, wenn Bauten mit sieben und mehr Geschossen oder mehr als 20 Metern Höhe vorgesehen sind (vgl. § 46 PBG). Darüber hinaus haben die Gemeinden die Möglichkeit, für bestimmte Gebiete über die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht die Erarbeitung eines Gestaltungsplans einzufordern. Gerade, wenn es um die Zukunft von Schlüsselarealen in einer Gemeinde geht, kann eine solche für noch unbebaute aber auch bereits bebaute Gebiete zweckmässig sein. Wesentlich ist, dass mit der Gestaltungsplanpflicht konkretisiert wird, welche Anforderungen im jeweiligen Fall an einen Gestaltungsplan gestellt werden.

### **Die Ortsplanung steckt den Rahmen des Zulässigen ab**

Als Referenz für den Gestaltungsplan gilt die rechtskräftige Ortsplanung. Es ist deshalb zentral, dass grundsätzliche Fragen der Nutzung und der Dichte eines für einen Gestaltungsplan in Frage kommenden Gebietes frühzeitig in der Ortsplanung thematisiert und mit der Bevölkerung diskutiert werden. In Gebieten, wo Einigkeit darüber besteht,

dass grössere Veränderungen bezüglich Nutzung und/oder Dichte möglich sein sollen, sollen konsequenterweise auch mehr Möglichkeiten bestehen, um nachgelagert mit einem Gestaltungsplan von der Grundordnung abzuweichen. Im Umkehrschluss bedeutet dies allerdings auch, dass es in Gebieten, in welchen keine weiterführende Auseinandersetzung mit der künftigen Entwicklung stattgefunden hat, die Möglichkeiten zur Abweichung von der Grundordnung beschränkt bleiben müssen.

Betreffend die Möglichkeiten zur Abweichung von der Grundordnung mittels Gestaltungsplans hat sich im Kanton Solothurn eine von den Gerichten geschützte Praxis entwickelt. Die Abweichung ist unter der Voraussetzung einer (erhöhten) Zweckmässigkeit und der Wahrung der öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen zulässig. Der Gestaltungsplan hat sich an der Grundnutzung zu orientieren, die Abweichung dürfen somit «nicht allzu stark» sein. Betreffend die Ausnützungsziffer hat sich in Anlehnung an die allgemeinen Boni-Regelungen (vgl. § 39 Abs. 5 KBV) eine Obergrenze von 20% eingespielt. Betreffend Geschossigkeit ist eine Abweichung von maximal einem zusätzlichen Vollgeschoss als rechtmässig beurteilt worden.

Durch das Inkrafttreten des neuen Raumplanungsgesetzes am 1.5.2014 und die Harmonisierung der Baubegriffe in der kantonalen Bauverordnung (1.3.2013) haben sich die Verhältnisse in den letzten Jahren wesentlich geändert. Der Siedlungsentwicklung nach innen verlangt nach einer besseren Ausnützung der bestehenden Bauzone. Und da sich immer wieder Gemeinden dazu entscheiden, die Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer abzulösen, sind die bisher bekannten, vorgenannten Grössenordnungen für die Abweichung von der Grundordnung nicht mehr in allen Fällen zielführend.

Mit einer differenzierten Praxis soll künftig die Rolle des Gestaltungsplans als Instrument zur Klärung besonders anspruchsvoller Fragestellungen gestärkt werden, ohne die in den Ortsplanungsrevisionen der Gemeinden vorgegebene Stossrichtung zu unterlaufen:

- Bei Gestaltungsplänen in Gemeinden mit einer vor dem 1.5.2014 genehmigten Ortsplanung soll der Handlungsspielraum unverändert im Sinne der bisherigen Praxis bestehen bleiben.
- Bei Gestaltungsplänen in Gemeinden, mit einer vor dem 1.5.2014 genehmigten Ortsplanung, die über ein nach dem 1.5.2014 durch Gemeindeversammlung verabschiedetes räumlichen Leitbild verfügen, soll der Handlungsspielraum grösser ausfallen, wenn eine gleichzeitige Teilzonenplanänderung erfolgt oder eine Gestaltungs-

planpflicht die Abweichung weiter konkretisiert. Die Möglichkeiten zur Abweichung sind im Einzelfall zu bestimmen.

- Bei Gestaltungsplänen in Gemeinden, mit einer nach dem 1.5.2014 genehmigten Ortsplanung soll der Handlungsspielraum grösser ausfallen, wenn gleichzeitig eine Teilzonenplanänderung erfolgt oder eine Gestaltungsplanpflicht die Abweichung weiter konkretisiert. Auf eine Teilzonenplanänderung kann dann verzichtet werden, wenn die angestrebte Abweichung von der Grundordnung bereits im Raumplanungsbericht der Ortsplanung thematisiert wurde und eine Teilzonenplanänderung nicht zweckmässig wäre (z.B. für einzelne Parzellen). Die Möglichkeiten zur Abweichung sind im Einzelfall zu bestimmen.

### **Was einen «guten» Gestaltungsplan ausmacht**

Damit der Gestaltungsplan die ihm zugedachte Rolle erfüllen kann, müssen verschiedene Aspekte berücksichtigt werden:

- Gestaltungspläne sollen nach Möglichkeit für grössere Flächen erarbeitet werden. Es soll ein deutlicher Mehrwert gegenüber dem Baubewilligungsverfahren resultieren.
- Gestaltungspläne sollen für ausgewählte Flächen erarbeitet werden, welche für die Gemeinde eine Schlüsselrolle einnehmen. Der Rahmen für die Abweichung lässt sich durch eine entsprechende Gestaltungsplanpflicht näher abstecken.
- Es muss dazu ein öffentliches Interesse vorliegen und es sind spezifische Zielvorgaben wie z.B. rationelle Erschliessung, Geschossigkeit, Nutzungsdichte oder unterirdische Parkierung im Zonenreglement zu definieren.
- Der Gestaltungsplan soll eine vergleichsweise hohe inhaltliche Dichte aufweisen, ohne sich in den Details zu verlieren. Zu den wesentlichen Aussagen gehören insbesondere die Erschliessung, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen (vgl. § 44 Abs. 2 PBG). Der Umgebungsgestaltung und der landschaftlichen und ortsbaulichen Eingliederung ist mit Blick auf die angestrebte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen besondere Beachtung zu schenken.
- Gestaltungspläne werden im Idealfall auf der Grundlage einer konkreten Überbauungsabsicht («Richtprojekt») erarbeitet. Die vorgelagerte Konkretisierung der Über-

bauungsabsicht erfolgt zweckmässigerweise im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens.

- Die im Gestaltungsplan zu verwendenden Begriffe richten sich konsequent nach der Definition der kantonalen Bauverordnung. Gestaltungspläne können zwar von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen, eine Verwendung der einschlägigen Definitionen ist jedoch zwingend.
- Gestaltungspläne stehen in Bezug zur rechtskräftigen Ortsplanung. D.h. Definitionen, welche beispielsweise aus der Harmonisierung der Baubegriffe hervorgehen, können erst dann verwendet werden, wenn dies auch in der rechtskräftigen Ortsplanung der Fall ist.
- Gestaltungspläne brauchen einen aussagekräftigen Planungsbericht, in welchem insbesondere die angestrebte Entwicklung sowie die Interessenabwägung verständlich und nachvollziehbar hervorgehen.

Im Ergebnis soll der Umfang an gewährter Flexibilität in einem echten Gleichgewicht mit den erzielbaren Errungenschaften eines Gestaltungsplans für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen stehen.

---

## **Anwendung des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG)\***

### **Ausgangslage**

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG, SR 700) wurden die Kantone verpflichtet, in- nert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen.

Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des kantonalen Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt wor- den sind. Das PAG regelt im Wesentlichen das Verhältnis zwischen Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen einerseits und den planenden Gemeinwesen (Gemeinden oder Kanton) andererseits.

### **Grundsätzliches**

Der Bund regelt im Raumplanungsgesetz den Grundsatz, das für erhebliche Vor- und Nachteile, die sich aus Planungsmassnahmen nach diesem Gesetz ergeben, ein ange- messener Ausgleich zu leisten ist. Er definiert in Art. 5 RPG die Minimalanforderungen: Planungsvorteile sind mit einem Satz von mindestens 20% auszugleichen und es sind mindestens die Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden (Einzonungen) auszugleichen.

Der Kanton Solothurn beschränkt sich bei der Festlegung des Abgabesatzes auf das ge- setzlich vorgesehene Minimum von 20%. Er gibt den Gemeinden einen Spielraum, die- sen Abgabesatz um maximal 20% zu erhöhen. Neben den Einzonungen sind auch ge- wisse Kategorien von Umzonungen abgabepflichtig. Hierzu lässt der Kanton keinen Spielraum zu. Hingegen besteht ein gewisser Spielraum, was die Form der Abgabe be- trifft.

Die Auslotung der genannten Spielräume ist in der Gemeinde möglichst frühzeitig zu diskutieren. Resultat der Diskussion ist ein kommunales Planungsausgleichsreglement, welches minimal den zusätzlichen Abgabesatz festlegt und die Zuständigkeiten klärt. Jede Gemeinde benötigt ein kommunales Planungsausgleichsreglement. Es kann nicht

darauf verzichtet werden. Die Diskussion und der Entscheid sind Sache der Gemeindeversammlung. Im Idealfall wird ein kommunales Planungsausgleichsreglement zusammen mit dem Leitbildprozess zur Ortsplanung erarbeitet.

Das Bau- und Justizdepartement stellt den Gemeinden im Internet ein Musterreglement zur Verfügung ([https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-dsbjd/pdf/PAG/Muster\\_Reglement\\_PAG.pdf](https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-dsbjd/pdf/PAG/Muster_Reglement_PAG.pdf)).

### **Abgabetatbestände (§ 5 PAG)**

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Das PAG regelt die Abgabetatbestände abschliessend. Aufzonungen oder der Erlass von Sondernutzungsplänen sind nicht abgabepflichtig. Die Gemeinden haben keinen Spielraum für die Erweiterung der Abgabetatbestände.

In der Botschafts-Version zum PAG waren Aufzonungen und weitere Abgabetatbestände, welche durch die Gemeinden in ihren Reglementen hätten definiert werden können, noch enthalten. Der entsprechende Absatz wurde nach der Beratung des Gesetzesentwurfs in den Kommissionen gestrichen. Versehentlich unterblieben ist die Streichung der Aufzonungen in § 13 Abs. 2 PAG.

### **Abgabesubjekt (§ 6 PAG)**

Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme. Der Kanton und die Einwohnergemeinden sind von der Abgabepflicht befreit. Ein Spezialfall liegt vor, wenn öffentlich-rechtliche Körperschaften und private Stiftungen, welche zum überwiegenden Teil mittels Leistungsaufträgen durch öffentliche Gelder finanziert werden, als Grundeigentümer auftreten. Diese sind in Anlehnung an § 6 Abs. 2 PAG von der Abgabepflicht zu befreien.

### **Abgabesatz (§ 8 PAG) und Aufteilung des Ertrags (§ 13 PAG)**

Der Kanton beschränkt sich bei der Festlegung des Abgabesatzes auf das vom Bund geforderte Minimum von 20% des Mehrwerts. Er öffnet aber den Gemeinden die Möglichkeit, gestützt auf ein entsprechendes Gemeindereglement einen zusätzlichen Satz von bis zu 20% festzulegen.

Die Abgabeerträge aus Einzonungen von kommunaler Bedeutung, aus Umzonungen sowie die Anteile über 20 Prozent der Erträge aus den übrigen Einzonungen fliessen an die Einwohnergemeinden. Die übrigen Erträge gelangen zweckgebunden an den Kanton.

Die Unterteilung richtet sich nach den Planungsgrundsätzen zu Einzonungen im kantonalen Richtplan:

- Bei Einzonungen von kommunaler Bedeutung (Planungsgrundsatz S-1.1.11) bleibt der Umfang der Bauzone unverändert respektive darf nicht zunehmen (das heisst, dass solche Einzonungen zu kompensieren sind). Ist diese Voraussetzung erfüllt, so fliesst der gesamte Ertrag (Minimalsatz plus zusätzlicher kommunaler Abgabesatz) an die Gemeinde.
- Einzonungen für Vorhaben von kantonaler/regionaler Bedeutung (Planungsgrundsatz S-1.1.10) dienen der strategischen, längerfristigen Entwicklung. Hier ist der Kanton für die mittelfristige Kompensation verantwortlich (kantonale Betrachtungsebene). Demzufolge fliessen auch die Erträge aus dem Minimalsatz von 20% an den Kanton. Allfällige Erträge aus dem zusätzlichen kommunalen Abgabesatz fliessen an die Gemeinde)
- Auch bei Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht für die Gemeinde, Planungsgrundsatz S-1.1.12) wird der Gesamtumfang der Bauzone zu Lasten des kantonalen Kontingents ausgedehnt. Somit fliessen auch hier die Erträge aus dem Minimalsatz von 20% an den Kanton, die Erträge aus dem zusätzlichen kommunalen Abgabesatz an die Gemeinde.

### **Zuständigkeit und Verfahren (§ 14 PAG)**

Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist bei kommunalen Nutzungsplänen das im Gemeindereglement bestimmte Organ (in aller Regel der Gemeinderat) zuständig, bei kantonalen Plänen der Regierungsrat. Zuständigkeiten richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1)

Die Aufteilung der Zuständigkeit führt unter bestimmten Voraussetzungen dazu, dass die Gemeinde zwar die Abgabe im Rahmen ihrer Zuständigkeit für eine kommunale Planung beschliessen und bemessen muss, dass der Ertrag – zumindest der obligatorische Teil von 20% – dem Kanton zufliesst (beispielsweise bei allen Einzonungen für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten im Sinn von Planungsgrundsatz S-1.1.12 im kantonalen Richtplan).



### **Bemessung der Ausgleichsabgabe (§ 7 PAG)**

Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme. Die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe erfolgt bei kommunalen Planungen durch die Gemeinde, bei kantonalen Planungen durch den Kanton. Methodisch werden im Gesetz keine Vorgaben gemacht. Es wird jedoch bloss in einfachen Fällen möglich sein, diese Differenz anhand ortsüblicher Baulandpreise herzuleiten. Je nach Komplexität des Falles ist die Bemessung unter Beizug von Immobilienfachleuten im Rahmen eines Gutachtens vorzunehmen. Dies gilt insbesondere bei Arealentwicklungen, wo bei der Berechnung des Mehrwerts auch Abbruch- oder Altlasten-Sanierungskosten berücksichtigt werden müssen.

Die konkrete Bemessung des Mehrwerts erfolgt in der Regel erst nach Rechtskraft einer planerischen Massnahme. Im Planungsprozess muss für den Grundeigentümer ableitbar sein, in welcher Grössenordnung sich der Mehrwert bewegt: Dies unterstreicht die Notwendigkeit für jede Gemeinde, zum Zeitpunkt einer Ortsplanungsrevision über ein rechtskräftiges kommunales Planungsausgleichsreglement zu verfügen.

### **Form (§ 2 und § 6 PAG)**

Es besteht die Möglichkeit, den Ausgleich entweder mittels einem Geldwert oder mittels Sachleistungen zu leisten. Der Ausgleich kann entweder verfügt werden oder mittels einem verwaltungsrechtlichen Vertrag geregelt werden. Auch Mischformen sind möglich. Sachleistungen sind zwischen den Parteien fallbezogen zu definieren. Kanton und Gemeinden sind dabei natürlich nur befugt, für den jeweils ihnen zustehenden Teil des Ertrags Vertragslösungen auszuhandeln.

### **Entstehung der Forderung (§ 9 PAG) und Fälligkeit (§ 10 PAG)**

Zwischen der Entstehung der Forderung (§ 9 PAG) zum Zeitpunkt der Rechtskraft einer planerischen Massnahme und deren Fälligkeit (bei Erteilung einer Baubewilligung oder bei Veräusserung des Grundstücks) können unter Umständen mehrere Jahre vergehen. Damit findet in vielen Fällen unmittelbar keine Abschöpfung statt.

### **Verwendung der Erträge (§ 13 PAG)**

Abgeschöpfte Mehrwerte sollen in erster Linie der Abgeltung von Nachteilen (Entschädigung aus materieller Enteignung) dienen. Darüber hinaus können der Kanton und die Gemeinden die Mittel auch für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3

RPG und hier insbesondere Absätze 2 Buchstabe a (Erhalten von Kulturland) und 3 Buchstabe a<sup>bis</sup> (Förderung von Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen) einsetzen. Die Mittel können entweder vor Ort oder andernorts eingesetzt werden. Sachleistungen sind in der Regel vor Ort zu erbringen.

### **Erste Erfahrungen in der Anwendung**

Mit der Vorgabe des angepassten Raumplanungsgesetzes, das Siedlungsgebiet nicht mehr auszudehnen und die Innenentwicklung zu fördern, bilden Einzonungen (§ 5 Abs. 1) die Ausnahme. Etwas häufiger dürften künftig Umzonungen im Sinn von Abs. 2 auftreten.

Solche Spezialfälle betreffen in vielen Fällen Abgleiche / Transfers zwischen Verkehrsrealen und angrenzenden Zonen:

- Die Zuweisung von Eisenbahnareal zu einer Bauzone gilt als Einzonung im Sinn von § 5 Abs. 1 PAG.
- Die Zuweisung von Strassenareal zu einer Bauzone wird als Umzonung im Sinn von § 5 Abs. 2 behandelt (Verkehrszonen mit dem Charakter einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Dabei sind auch kleine Flächen / Restflächen zu beurteilen.

Im Unterschied zu den Regelungen in anderen Kantonen, kennt das PAG keine Bagatellgrenze. Bei kleinen Flächen kann der voraussichtliche Abgabe-Ertrag damit in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand stehen. Auch Arrondierungen von Bauzonen (auch geringfügige Anpassungen) unterstehen somit der Abgabepflicht.

Es ist zu unterscheiden zwischen der Feststellung der Abgabepflicht und der Bemessung des effektiven Mehrwerts (er kann fallweise auch «Null» sein).

Weil das Gesetz knapp und kurz formuliert ist, werden viele Umsetzungsfragen erst geregelt, wenn sie auftreten und nicht im Voraus. Der Kanton stellt vorerst auch keine Wegleitung zur Anwendung des Gesetzes zur Verfügung. Neben dem bereits genannten Musterreglement für Gemeinden sind auf der [Internet-Seite](#) des Bau- und Justizdepartements weitere Informationen zum PAG verfügbar.

Das Amt für Gemeinden hat mittels Kreisschreiben vom 28. September 2018 den Gemeinden Ausführungsbestimmungen zur kommunalen Rechnungsführung von raumplanungsbedingten Vor- und Nachteilen sowie deren Mittelverwendung nach dem Pla-

nungsausgleichsgesetz (PAG) zukommen lassen. Das [Kreisschreiben](#) ist im Internet abrufbar.

### **Dokumentation des Mehrwert-Themas im Planungsprozess**

Mit dem knapp gehaltenen Gesetz, den bisher geringen Erfahrungen und der noch fehlenden Wegleitung wird es umso wichtiger, die Überlegungen der Planungsbehörde zur Anwendung des PAG in jeder Planung zu dokumentieren. Das Thema ist im Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) aufzugreifen. Bei jeder planerischen Massnahme ist darzulegen, ob das PAG zur Anwendung gelangt und wenn ja, um welchen Fall nach dem beiliegenden Schema es sich handelt. Weiter ist darzulegen, ob die Gemeinde bereits ein eigenes Reglement hat. Das BJD empfiehlt jeder Gemeinde, möglichst umgehend ein solches zu erlassen.

1. Grundsätze	Verankerung in der Gemeinde (§ 14 PAG)	Klärung der Zuständigkeiten Festlegen eines zusätzlichen Abgabesatzes? Diskussion und Entscheid Gemeindeversammlung	
2. Planungsverfahren	Abgabetatbestand (§ 5 PAG):	<b>Einzonungen von</b> <input type="checkbox"/> Nichtbauzonen <input type="checkbox"/> Bahnareal	<b>Umzonungen von</b> <input type="checkbox"/> Arbeitszonen <input type="checkbox"/> Dienstleistungszonen <input type="checkbox"/> Gewerbebezonen <input type="checkbox"/> Industriezonen, <input type="checkbox"/> Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, <input type="checkbox"/> Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie <input type="checkbox"/> analogen kommunalen Bauzonen <input type="checkbox"/> Strassenarealen
	Abgabesatz (§ 8 PAG)	<b>Überkommunal/Spezialfall nach Richtplan 1.1.10/12 («Nettozuwachs Bauzone»)</b> <input type="checkbox"/> 20% (an Kanton) <input type="checkbox"/> max. zusätzlich 20% (mit Reglement; an Gemeinde)  <b>Kommunal nach Richtplan 1.1.11 (Umfang Bauzone unverändert)</b> <input type="checkbox"/> 20% (an Gemeinde) <input type="checkbox"/> max. zusätzlich 20% (an Gemeinde)	<input type="checkbox"/> 20% (an Gemeinde) <input type="checkbox"/> max. zusätzlich 20% (an Gemeinde)
	Erhebung, Berechnung, Verwendung (§ 14)	Kommunaler Nutzungsplan = Organ der Gemeinde <hr/> Kantonaler Nutzungsplan = Regierungsrat	

<b>3. Umsetzung (durch zuständiges Organ)</b>	<b>Höhe Mehrwert (§ 7 PAG)</b>	Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme
	<b>Form (§ 2, § 6 PAG)</b>	Geldwert (durch Verfügung)
		Geldwert (durch Vertrag)
		Sachleistung (durch Vertrag)
		Verzicht bei Kanton und Einwohnergemeinden sowie mehrheitlich von Kanton und/oder Einwohnergemeinden beherrschten Institutionen (durch Verfügung)
	<b>Fälligkeit (§ 10 PAG)</b>	mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks
	<b>Zweckgebundene Verwendung (§§ 12 und 13 PAG)</b>	Via kantonaler Fonds: 1) Entschädigung aus materieller Enteignung bei Auszonungen 2) Massnahmen der Raumplanung (kantonales Interesse)
Via kommunaler Fonds: 1) Entschädigung aus materieller Enteignung bei kompensatorischen Auszonungen 2) Massnahmen der Raumplanung (kommunales Interesse)		
Per Sachleistung vor Ort		

Disclaimer: Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden Informationen nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen wurden, sie sind aber ausdrücklich nicht rechtsverbindlich.





**Bau- und Justizdepartement**

*Rötihof*

*Werkhofstrasse 65*

*4509 Solothurn*

*Telefon 032 627 25 43*

