

Einschreiben
Kanton Solothurn
Bau- und Justizdepartement
Herrn Regierungsrat Roland Fürst
Vorsteher
Rötihof
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn

Neuendorf, 25. August 2017

Änderung des Planungs- und Baugesetzes PBG (insbesondere Förderung der Verfügbarkeit von Bauland)

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Fürst
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Bekanntmachung vom 2. Mai 2017 haben Sie die Öffentlichkeit und interessierte Kreise dazu eingeladen, sich zur Botschaft des Regierungsrates und zum Entwurf der Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) insbesondere hinsichtlich der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland zu äussern. Der Solothurnische Verband Kies Steine Erden (SKS) koordiniert und vertritt die im Kanton Solothurn im Bereich Versorgung mit natürlich vorkommenden Rohstoffen (Kies, Steine, Erden) und in der Entsorgung tätige Industrie, woraus sich – auch angesichts der vom Regierungsrat angestrebten Intensivierung der Bautätigkeit im Kanton – eine direkte Betroffenheit der Branche von der Vorlage manifestiert. Wir gestatten uns deshalb, uns in die politische Diskussion im Vorfeld des Erlasses einzubringen und unterbreiten Ihnen gerne die folgende Stellungnahme:

PRÄSIDIUM / GESCHÄFTSSTELLE

Rolf Kissling, Rechtsanwalt & Notar

Roggendorfstr. 15, CH-4623 Neuendorf
Tel. 062 398 26 46 / Fax 062 398 59 05
sks.so@rolf-kissling.ch www.sks-so.ch

SEKRETARIAT / BUCHHALTUNG

Rolf Bleuer, Sofista Treuhand & Partner AG

Hauptstrasse 97, CH-4625 Oberbuchsitzen
Tel. 062 393 03 85 / Fax 062 393 03 86
r.bleuer@sofista.ch

1. Grundsätzliches

SKS begrüsst dem Grundsatz nach die Bemühungen des Regierungsrates, im Kanton Solothurn mit geeigneten gesetzlichen Rahmenbedingungen eine angemessene Bautätigkeit auch mittel- und langfristig sicherzustellen. Die unterbreitete Vorlage greift dabei bedauerlicherweise nur den Teilaspekt der einer Bauzone zugewiesenen, aber bislang unbebaut gebliebenen Grundstücke auf, verzichtet hingegen auf Vorschläge, wie die Bautätigkeit auch anderweitig stimuliert werden könnte. Bezüglich der von der Vorlage geregelten Materie teilen wir die Auffassung des Regierungsrates, dass vom Bund als übergeordnetem Gesetzgeber ein gewisser Druck ausgeht (rev. Raumplanungsgesetz RPG, SR 700), erkennen aber keine Notwendigkeit, die Vorgaben des neu geltenden Bundesrechts in der vom Regierungsrat vorgesehenen Härte umzusetzen. Der Absicht, unbebaute Parzellen im Kanton Solothurn durch legislatorischen Zwang einer Überbauung zuzuführen, stehen wir dabei vor allem hinsichtlich der dafür gewählten Methode und der vorgesehenen Zwangsinstrumente skeptisch gegenüber, und zwar wie folgt:

a) Territoriale Gültigkeit des angestrebten neuen Regimes

Der Entwurf sieht vor, die Kompetenz, eine Überbauungspflicht einzuführen, den Gemeinden (Gemeinderäten) zu übertragen (Entwurf rev. PBG, § 26^{bis}), was bedeutet, dass der in der Botschaft an verschiedenen Stellen angesprochene «Flickenteppich» (dort jeweils gemeint: «Flickenteppich» von bebauten/unbebauten Grundstücken) durch einen neuen ersetzt wird, der darin besteht, dass von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedliche Regime gelten. Bei aller Würdigung des damit offenbar zum Ausdruck gebrachten Respekts des Regierungsrates vor der Gemeindeautonomie wagen wir zu bezweifeln, ob ein solches Vorgehen angesichts der Grösse (Kleinheit) des Kantons Solothurn geeignet ist, die Zielvorgabe zu erreichen. Dies umso mehr, weil damit die Möglichkeit bestehen bleibt, dass keine (oder nur wenige) der derzeit rund 110 Solothurner Gemeinden einschlägige Verpflichtungen einführen. Nach unserem Dafürhalten hätte man im vorliegenden Fall – auch aus Gründen der Übersichtlichkeit betreffend die Gültigkeit von planungsrechtlichen Vorschriften und aus Gründen der Rechtssicherheit – den Mut für eine *gesamtkantonale Lösung* aufbringen können.

b) Zeitfenster für die Bebauungspflicht

Die Vorlage (Entwurf rev. PBG, § 26^{bis}, Abs. 3) sieht vor, dass Gemeinden vorschreiben können, dass der Überbauungspflicht binnen «5 bis 10 Jahren» nachgekommen werden muss. Die damit angestrebte Flexibilität führt zu einer weiteren Zerstückelung und faktisch auch zu Rechtsungleichheiten: Nicht nur haben Eigentümerinnen und Eigentümer von unbebauten Grundstücken fortan Buch darüber zu führen und zu beobachten, ob sich ihr Grundstück in einer von der Überbauungspflicht an sich betroffenen Gemeinde befindet, sondern auch darüber, welches zeitliche Regime dort gegebenenfalls gilt. Auch hier wäre einer einheitlichen Lösung wohl der Vorzug zu geben, wobei die Frist, innert welcher zu bebauen ist, eindeutig

länger anzusetzen wäre (binnen 20 Jahren), auch um den Eigentümerinnen und Eigentümern geeignete Vermögensdispositionen zu erleichtern bzw. überhaupt zu ermöglichen. Grundstücke sind nämlich – dies im Unterschied zu den in der Botschaft getroffenen Annahmen – oftmals nicht deshalb unbebaut, weil Eigentümerinnen und Eigentümer auf eine Wertsteigerung spekulieren, sondern weil die Auslösung von Bauvorhaben an bestimmten Orten als wirtschaftlich weniger interessant angesehen wird als an anderen Orten. Ausserdem setzt das Auslösen von Bauvorhaben jederzeit die dafür erforderlichen (Eigen-)Mittel voraus, was nicht in jedem Fall als gegeben angesehen werden darf.

c) Sanktionen bei Nichtbefolgen der Bebauungspflicht

Der Gesetzesentwurf (Entwurf rev. PBG, § 26^{bis}, Abs. 5 und 6) sieht im Wesentlichen zwei Sanktionsmöglichkeiten vor, einerseits ein gesetzliches Kaufrecht durch das Gemeinwesen an den unbebaut gebliebenen Grundstücken, andererseits das Recht der Gemeinde(n) zur Auszonung von innerhalb der gesetzten Frist nicht bebauten Grundstücken – also situativ einen Enteignungstatbestand. Beide Sanktionsmassnahmen sind in mehrerlei Hinsicht als ungeeignet und unangemessen anzusehen. Ungeeignet sind sie vor allem deshalb, weil die Ausübung des gesetzlichen Kaufrechts durch die Gemeinde jederzeit eine damit korrespondierende finanzielle Potenz des Gemeinwesens voraussetzt; unangemessen sind sie vor allem wegen der damit verbundenen faktischen Enteignung, was auch unter verfassungsrechtlichen Kriterien (BV, Art. 26, Eigentumsgarantie) als fragwürdig anzusehen ist. Vor allem auf die Enteignung als Sanktion ist deshalb zwingend zu verzichten.

d) Beschränkung der Parkierungsmöglichkeiten

Der Absicht des Regierungsrates, die anstehende Revision des PBG zum Anlass zu nehmen, den Gemeinden die Möglichkeit einzuräumen, den öffentlichen Parkraum künstlich zu verknappen, stehen wir skeptisch gegenüber. Um echte Standortförderung zu betreiben, wäre wohl eher das Gegenteil des Angestrebten notwendig gewesen: Angesichts des feststellbaren (und von der Politik angestrebten) Bevölkerungswachstums und der neuen Mobilitätsformen wären gesetzlichen Vorgaben, die zu einer verbesserten Verfügbarkeit von entsprechenden Infrastrukturanlagen führen würden, der Vorzug zu geben gewesen.

2. Anregungen und Anträge

Rev. PBG, § 26^{bis}

Anregung: Die Vorschrift wäre so auszugestalten, dass sie flächendeckend für den gesamten Kanton gilt.

Rev. PBG, § 26^{bis}, Abs. 2

Antrag: «innert 5 bis 10 Jahren» ersetzen durch «innert 20 Jahren».

Rev. PBG, § 26^{bis}, Absatz 6

Antrag: Die Auszonung (Enteignung) als Sanktion ersatzlos streichen.

Rev. PBG, § 147, Abs. 4

Anregung: Den ersten Satz («Die Gemeinden können durch Reglemente und Nutzungspläne aus Gründen des Umweltschutzes und der Raumplanung die Zahl der Abstellplätze *beschränken* ... Gemeinschaftsanlagen vorsehen.») ersetzen durch: *«Die Gemeinden sind gehalten, durch Reglemente und Nutzungspläne unter Berücksichtigung der Anliegen des Umweltschutzes eine hinreichende, die Entwicklung der Gemeinde sicherstellende Zahl von Abstellplätzen zu gewährleisten, (Rest belassen)»*

Wir hoffen, sehr geehrter Herr Regierungsrat, sehr geehrte Damen und Herren, dass unsere in dieser Stellungnahme vorgebrachten Bemerkungen und Anträge Ihr Gehör finden und bei der Weiterentwicklung der Vorlage berücksichtigt werden können. Wir danken Ihnen für den Einbezug ins Vernehmlassungsverfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

SKS Solothurnischer Verband Kies-Steine-Erden



Rolf Kissling
Präsident und Geschäftsführer