KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 28. April 2026

Nr. 2026/815
KR.Nr. K 0233/2025 (BJD)

Kleine Anfrage Marlene Fischer (GRÜNE, Olten): Wie lässt sich Bauen im Bestand vereinfachen?
Stellungnahme des Regierungsrates

---

1. Vorstosstext

Werden bestehende Gebäude erweitert statt abgerissen, bietet dies vielfältige Vorteile. Es ist ökologisch sinnvoll, da die CO_2-Emissionen deutlich geringer sind und deutlich weniger Bauabfall anfällt, wodurch weniger Deponien gebraucht werden.

In sozialer Hinsicht kann das Weiterbauen dazu führen, dass mehr günstiger Wohnraum erhalten bleibt, denn die Mieten steigen bei einer baulichen Erweiterung teilweise weniger stark als bei einem Ersatzneubau. Wenn beim Sanieren und Erweitern von Gebäuden deren identitätsstiftende Elemente erhalten bleiben, stärkt dies darüber hinaus eine gute Baukultur und die Verbundenheit mit dem Wohnort.

Da ältere Bauten oft nicht den neuesten Vorschriften entsprechen, sind Umbauten und Erweiterungen komplex, langwierig und teilweise aus rechtlichen Gründen gar nicht möglich. Wegen den hohen regulatorischen Hürden entscheiden sich Bauherrschaften deshalb oft dazu, Gebäude abzureissen und mit Neubauten zu ersetzen.

Um Bauen im Bestand zu vereinfachen, wurde im Kanton Zürich eine Vorlage ausgearbeitet. Diese soll gesetzgeberische Hürden abbauen, Bauherrschaften Rechtssicherheit geben und damit das Weiterbauen an bestehenden Objekten erleichtern.

Teil der Vorlage ist u.a. eine Erleichterungsbestimmung, welche Bauherrschaften beim Bauen im Bestand erlaubt, in einem bestimmten Masse von Vorschriften abzuweichen, wenn sie bestehende Gebäude weiterentwickeln.

Vor diesem Hintergrund wird die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Welche Hürden bestehen nach Einschätzung des Regierungsrats für Bauen im Bestand im Kanton Solothurn?

2. Welche bestehenden Gesetzes- oder Verordnungsartikel wirken sich aktuell hinderlich aufs Bauen im Bestand aus?

3. Plant der Regierungsrat, diese Hürden durch eine Anpassung der Gesetzgebung und Verordnungen abzubauen?

4. Erachtet der Regierungsrat es als eine Priorität, die Hürden für Bauen im Bestand abzubauen?

5. Welche zusätzlichen Massnahmen sieht der Regierungsrat vor, um Bauen im Bestand zu fördern?

2. Begründung

Im Vorstosstext enthalten.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Vorbemerkungen

Bauen im Bestand bedeutet, dass auf einer oder mehreren bereits überbauter Parzellen ein neues Projekt realisiert wird. Dies kann auf unterschiedliche Art und Weise geschehen: unter konsequenter Nutzung der gesamten bestehenden Bausubstanz, unter Nutzung von Teilen der Bausubstanz insbesondere der tragenden Elemente und der Gebäudehülle, oder durch Abbruch und/oder Neubau.

Bauen im Bestand stellt die Bauherrschaft vor vielfältige Herausforderungen. Einer der Hauptgründe für den kompletten oder teilweisen Verzicht der Bauherrschaften auf die Nutzung der bestehenden Bausubstanz dürfte vor allem wirtschaftlicher Natur sein. Kostentreibend wirken insbesondere die Einhaltung sicherheitsrelevanter Vorschriften (z.B. Brandschutzvorschriften, Vorgaben an die Statik u.dgl.), die notwendige energetische Ertüchtigung sowie der Zustand der Bausubstanz und der Umgang mit bautechnischen Unsicherheiten. Jeder Umbau bedeutet einen Eingriff in bestehende Strukturen – eine Herausforderung, die zwangsläufig die Bereitschaft zu Kompromissen erfordert. Mit einer guten Planung und Beratung (z.B. durch erfahrene Architekten oder die kommunale Baubehörde) können solche Vorbehalte der Bauherrschaften abgebaut und Wege für gute, verträgliche und tragfähige Lösungen gefunden werden. Mit dem Impuls-Programm des Kantons «Siedlungsentwicklung nach innen, aber qualitätsvoll! IQ!» steht für die Gemeinden hierzu ein breites Förderinstrument bereit.

Für das Bauen im Bestand wesentlich sind vor allem die im kantonalen Recht geregelten Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften. Der Kanton Solothurn geht diesbezüglich - im Gegensatz zur Mehrheit der anderen Kantone - einen eigenständigen Weg. Er legt seine Grenz- und Gebäudeabstände nicht an der Zonenzuweisung des Grundstücks fest, sondern es wird - unabhängig der Zonierung - einzig berücksichtigt, was konkret gebaut wird und welche Auswirkungen dieser Bau auf die Nachbarschaft hat. Das bedeutet, dass - wenn in einer Zone für dreigeschossige Bauten ein Gebäude oder Gebäudeteil nur eingeschossig gebaut wird - dieses Gebäude oder dieser Gebäudeteil näher an die Nachbargrenze gebaut werden kann, als wenn ein dreigeschossiges Gebäude errichtet wird.

3.2 Zu den Fragen

3.2.1 Zu Frage 1:

Welche Hürden bestehen nach Einschätzung des Regierungsrats für Bauen im Bestand im Kanton Solothurn?

Aus Sicht des Regierungsrats gibt es keine spezifischen, im kantonalen Recht angelegten Hürden oder Bauvorschriften für das Bauen im Bestand. Für alle Bauten gelten die gleichen Vorschriften. Dass die geltenden Vorschriften auch bei bestehenden Bauten gelten müssen, gebietet die Rechtsgleichheit und liegt im öffentlichen Interesse.

Das Solothurner Grenzabstandsregime führt dazu, dass - wenn in einer Zone für dreigeschossige Bauten ein Gebäude oder Gebäudeteil nur eingeschossig gebaut wird - dieses näher an die Nachbargrenze gebaut werden, als wenn ein dreigeschossiges Gebäude errichtet wird. In diesem Sinn erleichtert der Kanton das Bauen im Bestand und ermöglicht, dass grosszügige An- und Nebenbauten errichtet werden können (Stichwort: Kleinwohnungen, Tiny-Häuser). Der grosse

Vorteil dieses austarierten Solothurner Regimes ist, dass jedes Gebäude einen den individuellen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entsprechenden Abstand von der Grenze einhalten muss. Es kann daher ohne weiteres festgehalten werden, dass ein die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften einhaltender Bau keine übermässigen Auswirkungen auf ein Nachbargrundstück zeitigt. Damit erübrigt sich die Einholung von Schattendiagrammen und auch gewisse Nachbarstreitigkeiten lassen sich von vornherein verhindern.

Die Gebäude- und Grenzabstandsvorschriften können daher im Einzelfall die Möglichkeiten von baulichen Erweiterungen (Anbauten, Aufstockungen) zwar eingrenzen, insbesondere dann, wenn die Abstandsvorschriften bereits maximal ausgereizt worden sind. Die Einschränkung gründet aber nicht darin, dass bestehende Bauten betroffen sind, sondern ausschliesslich darin, dass neu grösser als erlaubt gebaut werden soll.

Als Beispiel sei ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Länge von 11.99 m genannt, welches den minimalen Grenzabstand von 3 m gerade noch einhält. Die Bauherrschaft hat die Länge von 11.99 m offensichtlich bewusst gewählt, um den grösseren Grenzabstand für ein 12 m langes Gebäude von 3.25 m Bau nicht einhalten zu müssen. Dieses Gebäude soll durch einen Anbau nicht auf 15 m verlängert werden dürfen. Die räumliche Wirkung einer Bestandes- und Neubaute ist nämlich dieselbe, womit weder ersichtlich noch sachlich begründbar ist, weshalb bestehende Bauten weniger Grenz- und Gebäudeabstand als Neubauten einhalten sollen. Auch könnte mit etappierter Bauweise näher als zulässig gebaut werden, was offensichtlich vermehrt zu Einsprachen und Beschwerden führen würde.

3.2.2 Zu Frage 2:

Welche bestehende Gesetzes- oder Verordnungsartikel wirken sich aktuell hinderlich aufs Bauen im Bestand aus?

Nach Ansicht des Regierungsrats bestehen für das Bauen im Bestand - wie bereits erwähnt (vgl. auch die obigen Ausführungen zum Abstandsregime) - keine spezifischen und ungerechtfertigten Hürden oder Hindernisse. Über die allenfalls einschränkenden Gebäude- und Grenzabstandsvorschriften hinaus bestehen keine rechtlichen Hürden, welche Erweiterungen oder Aufstockungen von Gebäuden einschränken würden.

Bei im Bestand geschützten Bauten (Denkmalschutz, Ortsbildschutz) hängt die Möglichkeit der Erweiterung immer vom Einzelfall ab. Bei kantonal geschützten Gebäuden berät auch die Denkmalpflege die Bauherrschaften und zeigt ihnen auf, ob und wie Um-, An- und Ausbauten unter Berücksichtigung des Schutzzweckes umgesetzt werden können. Die zuständige Behörde muss dabei eine Interessenabwägung zwischen den Schutzinteressen (Denkmal- und Heimatschutz) und den Interessen der Grundeigentümerschaften vornehmen. Dabei sind die kantonalen Amtsstellen bestrebt, die in ihrem Zuständigkeitsbereich liegenden Um-, An- und Ausbauten unter Berücksichtigung des Schutzzweckes zu ermöglichen.

Hinzuzufügen bleibt, dass der Kantonsrat den Gemeinden bereits erlaubt hat, innerhalb von bestimmten Zonen, Teilgebieten oder im gesamten Gemeindegebiet die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände in ihrem Baureglement um die Hälfte zu reduzieren (§ 22 Abs. 2^{bis} KBV). Die Gemeinden haben daher die Möglichkeit, bewusst Zonen für verdichtetes Bauen zu schaffen und durch die Reduktion der Grenzabstände Aufzonungen am richtigen Ort einfach und zielgerichtet zu ermöglichen. Einer weitergehenden kantonalen Regelung bedarf es aus heutiger Sicht nicht. Eine solche kantonale Regelung widerspräche der den Gemeinden vom Kantonsrat mit § 22 Abs. 2^{bis} Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) bewusst gewährten Autonomie.

3.2.3 Zu Frage 3:

Plant der Regierungsrat diese Hürden durch eine Anpassung der Gesetzgebung und Verordnungen abzubauen?

Nein, der Regierungsrat sieht aufgrund der genannten Überlegungen keinen Handlungsbedarf zur spezifischen Anpassung der Gesetzgebung oder von Verordnungen. Das Solothurner Gebäude- und Grenzabstandsregime hat sich bewährt. Eine grundlegende Änderung erachtet der Regierungsrat nach eingehender Prüfung weder als angezeigt noch als opportun: Die Gemeinden haben zum einen seit kurzem bereits heute die Möglichkeit, von den KBV abweichende Vorschriften im Einzelfall zu erlassen. Anpassungen der Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften nach dem Vorbild anderer Kantone hätten zum anderen ausserordentlich weitreichende Konsequenzen, da solche Regelungen auch zu grösseren Abständen führen würden, da der (in allen Zonen zur Anwendung kommende) Grenzabstand gemäss Anhang II KBV im Minimum lediglich bei zwei Meter liegt und daher punktuell erhöht werden müsste.

3.2.4 Zu Frage 4:

Erachtet der Regierungsrat es als eine Priorität, die Hürden für Bauen im Bestand abzubauen?

Siehe Antwort zu Frage 3.

3.2.5 Zu Frage 5:

Welche zusätzlichen Massnahmen sieht der Regierungsrat vor, um Bauen im Bestand zu fördern?

Grundsätzlich erachtet es der Regierungsrat als sinnvoll, den Markt spielen zu lassen und nicht durch Subventionen oder anderen Fördermitteln einzugreifen. Auch hält er es nicht für sachdienlich, mehr Gebäude unter Bestandesschutz zu stellen. Den Gemeinden steht mit dem Impuls-Programm «Siedlungsentwicklung nach innen, aber qualitätsvoll! IQ!» bereits ein breites Förderinstrument zur Verfügung.

Yves Derendinger
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst
Parlamentsdienste (elektronische Publikation an KR)