

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 7. März 2022

Prot.-Nr. 059

Auftrag Muriel Jeisy-Strub (CVP/EVP/glp) betr. Baugesuchsverfahren für Kleinstvorhaben wie Velounterstände vereinfachen/Beantwortung

Zuhanden der Parlamentssitzungen vom 26. und 27. Januar 2022 wurde von der Fraktion CVP, EVP, glp ein Auftrag mit folgendem Wortlaut eingereicht:

*«Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie das Baugesuchsverfahren insbesondere für Kleinstvorhaben, die in einzelnen anderen Kantonen nicht einmal bewilligungspflichtig sind, vereinfacht werden kann.»*

## Begründung

*Da die Zahl der Baugesuche gestiegen ist und Gesuche offenbar öfters in schlechter Qualität eingereicht werden, aber gemäss Antwort des Stadtrats wohl noch längere Zeit auf ein digitales Baugesuch gewartet werden muss, wird der Stadtrat gebeten zu prüfen, wie die Informationen und Hilfsmittel dazu auf der Homepage der Stadt optimiert werden können. Einwohnerinnen und Einwohner sollen für kleinere Bauvorhaben selber die nötigen Voraussetzungen rasch auffinden können, die sie erfüllen und einreichen müssen z.B. für ein einfaches Baugesuch wie einen Velounterstand. Dies kann den stark ausgelasteten Mitarbeitenden der Baudirektion Anfragen ersparen oder ermöglichen, diese einfacher per Mail unter Verweis auf den entsprechenden Link oder Merkblätter zu beantworten. Dadurch sollten auch Baugesuche speditiver und mit weniger Aufwand bearbeitet werden können und die Baudirektion kundenfreundlicher wahrgenommen werden (vgl. Bericht 3. September 2021 im Kolt). Dies ist gemäss Aussagen von Stadträtin Marion Rauber anlässlich der Novembersitzung 2021 im Parlament auch das Ziel der Baudirektion.*

*Aktuell ist dies noch nicht der Fall. Beispielsweise für die Nutzung und Gestaltung der Vorgärten ist ein Merkblatt vom 1. März 2016 auf der Homepage abrufbar, welches die Kriterien des § 3 des Zonenreglements der Stadt Olten zur Gestaltung des Vorlandes näher ausführt, jedoch praktisch ausschliesslich auf Autoabstellplätze fokussiert, welche wohl in der Vergangenheit die grösste Praxisrelevanz hatten. Über nähere Angaben zu Velounterständen wurde vergeblich gesucht, obschon dazu zumindest seit den letzten Jahren ein Bedürfnis besteht. Die Ausnahmeregelung in § 3 Ziffer 2 des Zonenreglements schränkt Einwohnerinnen und Einwohner, welche nur über einen kleinen Vorgarten verfügen, stark ein. Gerade die Einwohnerinnen und Einwohner, welche sich mehrheitlich per Velo in der Stadt fortbewegen und auf der anderen Seite des Hauses über einen grösseren Garten verfügen, verstehen nicht, weshalb sie den gewünschten Velounterstand nicht in ihrem Vorgarten aufstellen dürfen. Hier besteht zumindest Klärungsbedarf. Eine baldige Aktualisierung des Merkblatts diesbezüglich ist sinnvoll. Der Stadtrat wird gebeten, diese Problematik näher zu prüfen, wie solche Spannungsfelder beispielsweise durch die Ausgestaltung von Velounterständen und Oberflächen der Gartengestaltung vermieden werden können.»*

\* \* \*

Stadträtin Marion Rauber beantwortet den Auftrag im Namen des Stadtrates wie folgt:

Darüber, welches Vorhaben bewilligungspflichtig ist, gibt § 3 Kantonale Bauverordnung (KBV) Auskunft. Das kantonale Recht gilt im ganzen Kanton, hier kann die Stadt keinen Sonderzug fahren. Es ist rechtlich nicht von Belang, wenn in anderen Kantone andere Regeln gelten.

Ein Vorhaben betrifft immer verschiedene Aspekte. So kann auch ein einfacher Veloständer aufwendige rechtliche Fragestellungen auslösen, wenn wenig Raum zur Verfügung steht. So gilt es zum Beispiel bei schmalen Parzellen Lösungen aus einer Kombination von öffentlichem (Grenzabstand) und privatem Recht (Dienstbarkeit für Unterabstand oder Grenzbaurecht) zu finden.

Die Unterlagen, welche Informationen für das Baubewilligungsverfahren enthalten, sind auf der Frontseite des Webauftrittes der Stadt unter «Alles rund ums Bauen» aufgeschaltet. Das Baugesuchs-Formular zeigt auf, welche Punkte im Verfahren relevant werden könnten und welche Unterlagen einzureichen sind. Da die Voraussetzungen eines Vorhabens unabhängig von seiner Grösse unterschiedlich sind, kann auch kein «Kochrezept» abgegeben werden. Je nach Vorhaben und Standort wird bei einer Kleinbaute Zonenkonformität, Sichtzone, Vorgartenschutz, Grünflächenziffer usw. relevant oder nicht. Daher erfordert auch ein solches Vorhaben Planungsaufwand.

Das Merkblatt «Nutzung und Gestaltung der Vorgärten» bezieht sich auf § 3 des Zonenreglementes der Stadt Olten und enthält Bestimmungen über die Nutzung und die Gestaltung der Vorgärten, den Raum zwischen Baulinie und Strasse. Grundsätzlich ist dieser Bereich als Gartenanlage zu gestalten. Es zeigt tatsächlich ein Beispiel aufgrund eines Abstellplatzes auf, da dieser mit einer Fläche von 6 m x 3 m relativ gross ist und daher eher Konflikte bestehen. Die Regelung ist aber neutral abgefasst und gilt daher auch für andere Bauten wie z. B. ein Veloabstellplatz. Je nach Zone birgt auch die Einhaltung der Grünflächenziffer ein Konfliktpotential.

Wenn mit der Realisierung einer Baute geltendes Recht (Grenzabstand, Grünflächenziffer, Vorgartenschutz) verletzt wird, ist eine Bewilligung nicht möglich. Ausgenommen bleiben Ausnahmen gemäss § 67 KBV.

Das Baugesuchsverfahren ist in § 7 KBV und folgende geregelt. Daher kann eine Gemeinde nicht vom ordentlichen Verfahren abweichen. Eine Kleinbaute ist aufgrund des kleineren rechtlichen Anforderungskataloges in der Regel mit weniger Aufwand verbunden.

Im Rahmen der angestrebten Überarbeitung der Ortsplanung werden die lokal gestaltbaren Vorgaben wie Grünflächenziffer oder Vorgartenschutz sicherlich im Rahmen einer Interessenabwägung überprüft und bei einem politischen Konsens angepasst.

Mit einer Adressierung des Auftrages zuhanden der Überarbeitung der Ortsplanung und mit einer Eingrenzung auf die Inhalte mit kommunaler Kompetenz beantragt der Stadtrat diesen Auftrag als erheblich zu erklären.

Mitteilung an:  
Gemeindeparlament  
Parlamentsakten  
Direktion Bau, Kurt Schneider, Lorenz Schmid  
Direktion Bau, Artur Bucher, Daniela Rasic, Markus Lack  
Stadtkanzlei, Andrea von Känel Briner

Stadtkanzlei Olten  
Der Stadtschreiber:  
