

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 4. Dezember 2023

---

Überparteilicher Auftrag betr. Anpassung Baureglement bezüglich Bewilligung von klimarelevanten Bauprojekten in Schutzzonen, bei erhaltenswerten Kulturobjekten und in der Altstadt/Beantwortung

---

Zuhanden der Parlamentssitzung vom 20. September 2023 wurde eine Anfrage von Tobias Oetiker, Olten jetzt! und Daniela Minikus, SP, und Mitunterzeichnende, mit folgendem Wortlaut eingereicht:

«Der Stadtrat wird beauftragt, dem Parlament einen Beschlussantrag zur Anpassung des Baureglements (511a) vorzulegen. Dabei ist ein neuer Artikel mit dem Titel (sinngemäss) «Bewilligung von klimarelevanten Bauprojekten in Schutzzonen, bei erhaltenswerten Kulturobjekten und in der Altstadt» mit folgendem Wortlaut (sinngemäss) einzuführen:

«Umbauten zur Energiegewinnung (z. B. Solaranlagen) oder zur energetischen Sanierung (z.B. Dach- und Fassadenaussendämmung) sind zu bewilligen, solange sie den in der Schutzverordnung festgelegten Mindestanforderungen genügen und kein übergeordnetes Recht verletzt wird.»

Begründung:

Zur Erreichung der Klimaziele sind Gebäudesanierungen und lokale Energiegewinnung von grosser Bedeutung. Sie werden entsprechend von Bund und Kantonen gefördert. Solche Bauprojekte führen zu einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Gebäude.

In Olten befinden sich rund ein Drittel der Gebäude in einer Schutzzone, gelten als erhaltenswerte Kulturobjekte oder sind im ISOS Verzeichnis mit dem Erhaltungsziel A klassifiziert (Erhalten der Substanz). Es kommt daher oft zu Konflikten zwischen der Notwendigkeit energetischer Sanierungen oder Umbauten zur Energiegewinnung und den Anliegen des Denkmal- und Ortsbildschutzes.

Aktuell ist in den relevanten Regelungen der Stadt (Baureglement<sup>1</sup>, Zonenreglement<sup>2</sup>, Schutzverordnung<sup>3</sup>) in grossem Detail beschrieben, was alles zu schützen ist und wer dafür zuständig ist. Die Anliegen des Klimaschutzes hingegen finden keine Erwähnung.

Wir erwarten, dass der Stadtrat, passend zur Reglementanpassung, die Mindestanforderungen in der Schutzverordnung, entsprechend dem Schutzbedarf der jeweiligen Zonen und Bauten ausformuliert.

Als Orientierung bei der Formulierung der Mindestanforderungen für Solaranlagen können die Anforderungen für bewilligungsfreie Solaranlagen im Raumplanungsgesetz sowie der Leitfaden zum Melde- und Bewilligungsverfahren für Solaranlagen von Energie Schweiz<sup>4</sup> dienen. Zudem soll auf Kantonsebene ein Leitfaden<sup>5</sup> erstellt werden, der Gemeinden bei der Bewilligungspraxis von Solaranlagen unterstützen wird. Bei Dämmungen könnten die Mindestanforderungen des kantonalen Energieförderprogramm für Wärmedämmung beigezogen werden. Idealerweise so, dass die Förderbedingungen<sup>6</sup> mit handelsüblichen Dämmmaterialien erreicht werden können.

Mit den in diesem Auftrag beschriebenen Massnahmen kann die Bewilligungspraxis für klimarelevante Bauprojekte zeitnah vereinheitlicht und liberalisiert werden und damit der 2022 einstimmig überwiesene Auftrag von Yael Schindler «Ortsbildschutz und Klimaschutz»<sup>7</sup> noch vor dem Abschluss der neuen Ortsplanung umgesetzt werden.»

<sup>1</sup>[https://www.olgen.ch/\\_docn/1981522/511.a\\_Baureglement.pdf](https://www.olgen.ch/_docn/1981522/511.a_Baureglement.pdf)

<sup>2</sup>[https://www.olgen.ch/\\_docn/983227/Zonenreglement\\_mit\\_Anhangen\\_nachgefuehrt\\_Dez.2013.pdf](https://www.olgen.ch/_docn/983227/Zonenreglement_mit_Anhangen_nachgefuehrt_Dez.2013.pdf)

<sup>3</sup>[https://www.olgen.ch/\\_docn/989000/Genehmigungsexemplar\\_Schutzverordnung.pdf](https://www.olgen.ch/_docn/989000/Genehmigungsexemplar_Schutzverordnung.pdf)

<sup>4</sup><https://pubdb.bfe.admin.ch/de/publication/download/10403>

<sup>5</sup>[https://so.ch/fileadmin/internet/pd/PD-Downloadcenter/Geschaeft/2022/2022-197\\_A-FDP\\_Photovoltaik-Zubau/0197-2022.pdf](https://so.ch/fileadmin/internet/pd/PD-Downloadcenter/Geschaeft/2022/2022-197_A-FDP_Photovoltaik-Zubau/0197-2022.pdf)

<sup>6</sup>[energie.so.ch/foerderung/foerdermassnahmen/gebaeudehuelle/](https://energie.so.ch/foerderung/foerdermassnahmen/gebaeudehuelle/)

\* \* \*

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

Der Stadtrat hat sich anlässlich einer ähnlichen Fragestellung am 21. Februar 2022 (Prot. Nr. 035) betr. «Ortsbildschutz und Klimaschutz vereinbaren» zuhanden des Parlamentes dazu geäussert. Es wird insofern auf dieses Protokoll verwiesen, dass es eine zahlenmässige Auslegung der Anzahl Bauten im ISOS A-Gebiet, wie auch den Siedlungseinheiten auf dem Stadtgebiet darstellt.

Der nun vorliegende, überparteiliche Auftrag bezieht sich auf gewünschte Anpassungen im Baureglement, welches vom Parlament verabschiedet werden müsste.

Massgebend für die baulichen Massnahmen sind das Baureglement, das Zonenreglement mit dem dazugehörenden Zonenplan sowie für die Altstadt- und Schutzzone die Schutzverordnung. Die Genehmigung des Baureglements unterliegt der Genehmigung durch das Gemeindeparlament. Die weiteren Reglemente und die Verordnung unterliegen der Kompetenz des Stadtrates. Die Reglemente wie auch die Verordnung bedürfen untereinander und in sich einer präzisen Abstimmung in inhaltlicher Hinsicht.

Für Änderungen am Baureglement wie auch bei den übrigen Reglementen, wie auch der Schutzverordnung sind die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurns (SR 711.1, insb. § 9 ff) massgebend. Zudem ist der kantonale Richtplan zu berücksichtigen (s. z. B. S-2.1 Ortsbildschutz). Alle Änderungen an diesen kommunalen baurechtlichen Bestimmungen erfordern die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurns.

Der vorgeschlagene, sinngemässe Wortlaut des überparteilichen Auftrages würde einen umfassenden Prozess auslösen, welcher mittels eines Raumplanungsberichtes alle relevanten Parameter der übergeordneten Rechtsgrundlagen (Kanton wie auch Bund) im Sinne von Interessensabwägungen berücksichtigen müsste. Dieser Prozess wäre über das ganze Stadtgebiet umzusetzen.

Eine Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung hat ergeben, dass dieses Amt es als kritisch betrachtet, diesen Prozess losgelöst von der Ortsplanungsrevision umzusetzen. Zudem hat es erwähnt, dass dieses Verfahren ebenfalls Jahre in Anspruch nehmen kann.

Eine – nur auf die Fragestellung – beschränkte Umsetzung wäre raumplanerisch sehr aufwändig und würde zudem hohe Kosten verursachen. Es wären zudem alle notwendigen Verfahrensschritte wie öffentliche Mitwirkung, Vorprüfung durch den Kanton, öffentliche Auflage wie auch die Behandlung von Einsprachen sowie der Genehmigungsprozess durch den Regierungsrat zu vollziehen. Dieser Prozess würde Jahre in Anspruch nehmen und müsste zudem zeitlich wie auch inhaltlich mit der Ortsplanung zur Kongruenz gebracht werden.

Die Forderung «Umbauten zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen) oder zur energetischen Sanierung (z.B. Dach- und Fassadenaussendämmung) sind zu bewilligen, solange sie den in der Schutzverordnung festgelegten Mindestanforderungen genügen und kein übergeordnetes Recht verletzt wird.» entspricht dem Bundesrecht (Art. 18a RPG und Art. 32a und Art. 32b RPV) und wird heute auch so umgesetzt. So gibt zum Beispiel Art. 18a Abs. 3 RPG zwingend vor, dass Solaranlagen auch auf nationalen oder kantonalen Kultur- und Naturdenkmälern zu bewilligen sind, sofern sie diese Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. In die gleiche Richtung stösst ein Entscheid des kantonalen Bau- und Justizdepartements, das im vergangenen August das absolute Solarverbot der Gemeinde Kestenholz in der Kernzone als Verstoß gegen übergeordnetes Recht beurteilt und eine Einzelfallbeurteilung verlangt hat.

Der Stadtrat empfiehlt den Auftrag erheblich zu erklären und gleichzeitig abzuschreiben, da die übergeordnete Gesetzgebung bereits einen Spielraum im Sinne des Auftrages zulässt. Der Stadtrat erwartet, dass dies von den zuständigen Kommissionen im Rahmen ihrer Tätigkeit entsprechend gewürdigt wird. Anpassungen im Zonen- und Baureglement sollen in der bereits begonnenen Ortsplanungsrevision behandelt und umgesetzt werden.

Stadtkanzlei Olten  
Der Stadtschreiber:

