20. April 2026 / Direktion Bau

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

**Volksauftrag Lukas Herzog und Mitunterzeichnende
betr. «Klimarelevante Sanierungsmassnahmen und Nutzung Dachgeschoss als Wohnraum in Ortsbildschutzzonen» / Beantwortung**

Am 27. Januar 2026 hat der Erstunterzeichnende Lukas Herzog den folgenden Volksauftrag (Vorschlag gem. Art. 16 GO) eingereicht:

«Wortlaut des Volksauftrages [1]: Der Stadtrat wird beauftragt, im Rahmen der Ortsplanungsrevision dem Parlament einen Beschlussantrag zur Anpassung des Baureglements (511 a) vorzulegen. Dabei sind zwei neue Artikel einzuführen (sinngemäss):

1. Klimarelevante Sanierungsmassnahmen bei erhaltenswerten Kulturobjekten (Einzelgebäude, Ensembles und Siedlungseinheiten): Solaranlagen und energetische Sanierungsmassnahmen (z.B. Dach- und Fassadenaussendämmung) sind zu bewilligen, sofern sie die Vorgaben des Baureglements für nicht unter Schutz stehende Gebäude in der entsprechenden Zone erfüllen. An die optische Gestaltung können spezifische Anforderungen gestellt werden, wobei die Verhältnismässigkeit bei allfällig resultierenden Mehrkosten gewahrt werden muss.

2. Umnutzung Dachgeschoss als Wohnraum bei erhaltenswerten Kulturobjekten (Einzelgebäude, Ensembles und Siedlungseinheiten): Dachstockausbauten zur Wohnraumgewinnung, insbesondere das Anbringen von genügend Fensterflächen, sind zu bewilligen, sofern sie die Vorgaben des Baureglements für nicht unter Schutz stehende Gebäude in der entsprechenden Zone erfüllen. An die optische Gestaltung können erhöhte Anforderungen gestellt werden, wobei die Verhältnismässigkeit bei allfällig resultierenden Mehrkosten gewahrt werden muss.

<u>Begründung:</u>

Zur Erreichung der Klimaziele spielen Gebäudesanierungen und die lokale Energiegewinnung – etwa durch Solaranlagen – eine zentrale Rolle. Entsprechend werden solche Massnahmen von Bund und Kantonen gefördert. Das Schweizer Raumplanungsgesetz verfolgt zudem das Ziel einer qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen, um einer weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken. Parallel dazu haben sich die Ansprüche an Wohnraum erhöht. Es ist daher essenziell, dass auch bestehende Dachräume – etwa durch den Einbau von Dachfenstern oder Lukarnen – für die zeitgemässe Wohnnutzung erschlossen werden können.

Von den 3’402 Gebäuden in Olten sind 1’332 Gebäude im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A gekennzeichnet [2]. Davon gelten seit 2010 221 Bauten als Teil von schützenswerten Siedlungseinheiten (erhaltenswerte Kulturobjekte). Seither kommt es häufig zu Zielkonflikten zwischen dem Bedürfnis nach energetischen Sanierungen, der Installation von Solaranlagen oder dem Dachstockausbau zur Wohnraumnutzung einerseits und den Anforderungen des Ortsbildschutzes andererseits.

Das Parlament hatte am 15.12.2022 einstimmig (bei zwei Enthaltungen) den überparteilichen Auftrag «Ortsbildschutz und Klimaschutz vereinbaren» angenommen, der explizit fordert, dem Klimaschutz im Rahmen der rechtlichen Interessenabwägung stärkeres Gewicht beizumessen. Als Reaktion darauf und dem parlamentarischen Auftrag im Widerspruch wurde von der Altstadtkommission am 10.12.2024 eine neue Gestaltungsrichtlinie veröffentlicht, welche die bisherige Bewilligungspraxis weiter verschärft: Neu sind etwa Fassadenaussendämmungen grundsätzlich nicht mehr erlaubt, unabhängig von deren Ausgestaltung. Weiter sind Solaranlagen nur zulässig, wenn sie rechteckig sind, auf allen Seiten mindestens 30 cm der Ziegelfläche sichtbar bleibt und die Fläche durch keinerlei Dachaufbauten wie Dachflächenfenster, Kamine, Abwasserentlüftung etc. unterbrochen werden. Mit diesen Vorgaben wird die nutzbare Solarfläche stark reduziert und es lassen sich in der Praxis kaum mehr wirtschaftliche Solaranlagen realisieren. Weiter werden durch die neue Richtlinie die Anzahl und Grösse der zulässigen Dachflächenfenster stark eingeschränkt [3] sowie den Einbau von Lukarnen auf «kleine Lukarnen» reduziert. Damit wird die Einhaltung der Tageslicht-Norm SN EN 17037 [4] für Wohnräume verunmöglicht und damit eine Nutzung als Wohnraum verhindert.

Der vorliegende Auftrag betrifft nur Kulturobjekte gemäss Zonenreglement § 35 (Einzelgebäude, Ensembles und Siedlungseinheiten). Bauvorhaben an Objekten, die unter Schutz stehen (Altstadt und Schutzzone S), werden in der Schutzverordnung geregelt.»

[1] Volksauftrag gemäss Artikel 16 aus der Gemeindeordnung der Stadt Olten (vom 28. September 2000).

[2] gemäss Antwort des SR auf den überparteilichen Auftrag 'Ortsbildschutz und Klimaschutz vereinbaren' https://www.olten.ch/_docn/4087834/8.2_22-11-24_pr_berp._Auftr_Schindler_Ortsbild_u._Klimaschutz_vereinb..pdf

[3] Im 1. Dachgeschoss: max. 78 / 118 cm Hochformat, max. 2 Stück pro Dachseite; bei sehr schmalen Einheiten 1 Stück. Im 2. Dachgeschoss (Kehlgeschoss): max. 55/98 cm, Hochformat, möglichst wenige.

[4] https://connect.snv.ch/de/sn-en-17037-2019.»

* * *

Stadträtin Marion Rauber beantwortet den Volksauftrag im Namen des Gesamtstadtrates wie folgt:

Der vorliegende «Volksauftrag» verlangt vom Stadtrat bei der Totalrevision des Baureglements im Rahmen der Ortplanrevision zwei Bestimmungen aufzunehmen:

Die eine Bestimmung betrifft Sanierungen von unter Schutz gestellten Liegenschaften und verlangt sinngemäss, dass

«bei klimarelevanten Sanierungsmassnahmen (vorwiegend Isolationen und Heizung) bei erhaltenswerten Kulturobjekten (Einzelgebäude, Ensembles und Siedlungseinheiten), das entsprechende Baugesuch nach den Vorschriften für nicht unter Schutz stehende Gebäude in der entsprechenden Zone zu beurteilen ist.»

Die andere Bestimmung betrifft Umnutzungen von Dachgeschossen als Wohnraum bei erhaltenswerten Kulturobjekten (Einzelgebäude, Ensembles und Siedlungseinheiten) verlangt sinngemäss, dass

«bei Dachstockausbauten zur Wohnraumgewinnung (insbesondere Anbringen von genügend Fensterflächen) das entsprechende Baugesuch nach den Vorschriften für nicht unter Schutz stehende Gebäude in der entsprechenden Zone zu beurteilen ist.»

Der Stadtrat unterstützt das Ziel des Vorschlags, eine ausgewogene Prüfung der Anliegen von Klimaschutz, Verdichtung und Denkmalschutz mit einer nachvollziehbaren Interessensabwägung sicherzustellen. Mit den vorgesehenen detaillierten Vorgaben für das Baureglement würden jedoch die übergeordneten rechtlichen Bestimmungen von Bund und Kanton zum Ortsbild- und Denkmalschutz bei energetischen Sanierungen oder bei der Umnutzung von Dachstockwerken unterlaufen. Zudem entspricht dieses Vorgehen nicht den ordentlichen Verfahren.

Als rechtskonforme Alternative zum Volksauftrag steht der Bevölkerung offen, entsprechende Anliegen im Rahmen der Mitwirkung zur Ortsplanung einzubringen. Das neue Baureglement ist Teil der laufenden Ortsplanungsrevision und muss im geregelten Prozess angepasst werden.

Sollte das Gemeindeparlament entgegen dem Antrag des Stadtrats den Volksauftrag für erheblich erklären, ist bereits jetzt absehbar, dass dieser Auftrag nicht wie vorgesehen umgesetzt werden kann. Aufgrund dieser Unvereinbarkeit empfiehlt der Stadtrat, den Volksauftrag nicht für erheblich zu erklären. Die Interessen der Auftraggebenden bleiben im Rahmen der Mitwirkungs- und Einspracheverfahren zur Ortsplanungsrevision gewahrt.

Der Stadtschreiber a.i.