
SVP Kanton Solothurn

Bau- und Justizdepartement
Herr Roland Fürst
Regierungsrat
Rötihof
4509 Solothurn

August 2017

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

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

In vorgenannter Sache nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom Mai 2017 und danken Ihnen für die Gelegenheit, nachfolgend unsere Stellungnahme abgeben zu dürfen.

Grundsätzliches

Die SVP des Kantons Solothurn lehnt die Änderung des Planungs- und Baugesetzes in der vorliegenden Form mit aller Entschiedenheit ab. Das bestehende Gesetz erfüllt bereits die wesentlichen Eckwerte des vom Volk angenommenen Raumplanungsgesetzes (RPG). Dies bestätigt auch der Bundesrat, welcher innerhalb der Teilrevision des RPGs Solothurn als positives Beispiel herangezogen hatte.

Das grundsätzliche Übel der heutigen Raumplanung ist nicht ein schlechtes Planungs- und Baugesetz im Kanton, sondern die nach wie vor ungebremste Zuwanderung in unser Land. So lange es am politischen Willen fehlt, die Zuwanderung wieder eigenhändig zu steuern, bleibt der Druck auf neues Bauland, neue Infrastrukturen, Wohn- und Arbeitszonen unverändert hoch.

Der vorliegende Vorschlag mit den vielen undefinierten „Kann-Formulierungen“, würde die Behördenwillkür und damit Rechtsstreitigkeiten mit hohen Kostenfolgen fördern. Der Gesetzesentwurf macht den Anschein, als bräuchten die Behörden neue Zwangswerkzeuge, um unbescholtene Bürgerinnen und Bürger zu bevormunden und ihnen ihr Privateigentum zu stehlen. Dabei haben es die Gemeinden als Planungsbehörden und der Kanton als genehmigende Instanz bereits jetzt in der Hand, durch gemeinschaftliche Verhandlungen zusammen mit den Landbesitzern und den Projektierenden genügend Bauland an gewünschten Lagen zu ermöglichen.

Durch höhere Nutzungsziffern, höhere Bauten, Aufzonungen ohne Mehrwertabschöpfung, Realersatz in Reservezonen usw. kann Anreiz zu vermehrtem Bauen geschaffen werden. Es sollte auch möglich sein, Bauzonen zu transferieren, das heisst von ungenutzten Gebieten oder Gemeinden in Gebiete mit hoher Nachfrage zu verschieben. So bleiben die abgelegenen und naturnahen Bauzonen der Natur erhalten und in Ballungsgebieten kann neues Bauland angeboten werden. Damit einher geht ein Wertschöpfungsfluss in strukturschwache Gebiete.

Details

Privateigentum

Für die SVP des Kantons Solothurn ist der Schutz des Privateigentums ein zentrales Anliegen. Der vorliegende Entwurf zerrt massiv an diesem wichtigen Pfeiler unseres Staatswesens. Der Eingriff durch Behörden ins Privateigentum wird zur Routine, denn die Verletzung der Eigentumsgarantie ist mit der vorgeschlagenen Formulierung in unverhältnismässig einfacher Weise möglich.

Weiter erlauben die vielen Kann-Formulierungen, welche auf kommunaler Ebene unterschiedlich gehandhabt werden können Tür und Tor für Behördenwillkür. Nämlich dann, wenn die Behörden lieber den Rechtsweg beschreiten, anstatt mit den Bürgerinnen und Bürger das Gespräch zu suchen. Diese Rechtsstreitigkeiten verursachen einen gewaltigen Aufwand für Behörden und Bürger. Die Förderung der Verfügbarkeit von Bauland kann nicht per Gesetz verordnet werden. Sie hängt wesentlich von der Fach- und Kommunikationskompetenz von Behörden mit entsprechenden Grundeigentümern ab.

Verdichtetes Bauen

Die SVP des Kantons Solothurn stellt fest, dass im Vernehmlassungsentwurf einem wichtigen Anliegen des neuen RPGs, dem verdichteten Bauen, keine Rechnung getragen wird. Um nach innen gerichtete kompakte Siedlungen zu fördern, müssten Ausnutzungsziffern wo möglich abgeschafft oder gelockert werden. Dazu gibt es von Seiten des Kantons keine Anreize, stattdessen möchte man lieber die Grundeigentümer bestehlen und bevormunden. Für die SVP ist das nicht akzeptabel.

§ 147

§147 ist komplett zu streichen. Den Gemeinden stehen bereits heute umfassende Instrumente zur Regulierung von Parkplätzen und Parkhäuser zur Verfügung. Die ressourcenintensive Verlegung von Parkplätzen in den Untergrund führt zu immensen Aufwänden an grauer Energie für die Erstellung und die dafür notwendigen Transporte und weiteren bauliche Massnahmen. Dies kann nicht im Sinne des Gesetzgebers sein. Ungenaue Bestimmungen wann wie viele Parkplätze wo und wie gebaut werden müssen führen zu einem Standortnachteil beim Bau von Industrie- und Gewerbebauten.

„Baulandknappheit“ und „Baulandhortung“

Der Begriff „Baulandknappheit“ und die „Baulandhortung“ sind klar zu definieren. Die Gemeinden sollen nicht nach Gutdünken schwere Eingriffe in die Eigentumsgarantie vornehmen können. Ebenso sollen diese Instrumente nur von Gemeinden angewendet werden dürfen, welche die oben beschriebenen Kriterien erfüllen.

Die wenigsten Grundstücke werden gehortet, sondern für die Nachkommen oder für zukünftige Projekte freigehalten. Die so entstehenden Baulücken sind als langfristige Reserve zu verstehen und keinesfalls grundsätzlich negativ zu betrachten. Oft wurden Quartiere innert wenigen Jahren erbaut. Das heisst die Gebäude weisen in ungefähr dasselbe Baujahr auf und sind entsprechend etwa gleichzeitig sanierungsbedürftig oder reif für den Rückbau. Dank dazwischen liegenden freien Parzellen können plötzlich grössere Flächen zur intensiveren Bebauung entstehen und eine massiv

grössere Personenzahl pro Fläche aufweisen. Dies entspricht den Zielen der inneren Verdichtung und soll nicht durch kurzfristigen kontraproduktiven Aktionismus verunmöglicht werden.

Die vorliegenden Bestimmungen sollen nicht für Gewerbe- und Industriezonen gelten. Wenn eine Unternehmung Landreserven für die nächste Generation sicherstellt, dann soll sie nicht für die Umsetzung kurzfristiger Ideen dafür bestraft werden.

Aus diesen Gründen sind wir der Ansicht, dass eine Überbauungsanordnung nur möglich sein darf, wenn Land zu Spekulationszwecken gehortet wird. Die Frist von 5 Jahren ist für heutigen Planungsanforderungen viel zu kurz, es sind mindestens 15 Jahre zu gewähren.

Kaufrecht

Bevor ein Kaufrecht ausgeübt werden soll, müsste dem Grundstücksbesitzer Realersatz innerhalb der Gemeinde angeboten werden. Oft ist die Lage nicht das entscheidende Kriterium, sondern der Wert des Grundstücks, welcher die Besitzer von einem Verkauf abhält. Durch die Möglichkeit eines Realersatzes erweitert sich der Spielraum für eine gütliche Einigung.

Sollte die Gemeinde trotz allem das Kaufrecht ausüben, so hat sie unter denselben Fristen wie der vorherige Besitzer die Überbauung zu gewährleisten. Kann oder will sie dies nicht einhalten, so hat der vorherige Besitzer Anspruch darauf, das Grundstück wiederum schadlos zu erwerben.

Schlussbemerkung

Die SVP Kanton Solothurn den Gesetzesentwurf in vorliegender Form mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln bekämpfen.

Wir hoffen auf wohlwollende Prüfung unserer Eingabe und stehen für allfällige Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
SVP Kanton Solothurn

Christian Imark