

Parlamentarischer Vorstoss

2023/96

Geschäftstyp:	Postulat
Titel:	Flexibilisierung von Quartierplanungen
Urheber/in:	Bau- und Planungskommission
Zuständig:	Urs Kaufmann
Mitunterzeichnet von:	Biedert, Bräutigam, Dudler, Frey, Keller, Kirchmayr Jan, Krebs, Meyer, Oberbeck, Ritter, Steinemann, Stokar, Strüby-Schaub, Trüssel, Von Sury d'Aspremont, Wicker, Zeller, Zimmermann Marcel
Eingereicht am:	9. Februar 2023
Dringlichkeit:	—

Zonenpläne legen die Nutzungen (beispielsweise Bau-, Grün-, Landwirtschaftszonen) innerhalb eines Gemeindegebiets fest. Bei einem Quartierplan handelt es sich um eine Sondernutzungsplanung, welche in den §§ 37-47 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG, [SGS 400](#)) geregelt wird. So hält die [Planungshilfe Quartierplanung](#) des Amtes für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft fest:

«Die Quartierplanung ist ein Instrument der Sondernutzungsplanung. Mit der Quartierplanung wird eine städtebaulich, architektonisch, wohngygienisch und erschliessungsmässig gute sowie umweltgerechte Arealüberbauung bezweckt, die sich harmonisch in ihre Umgebung einfügt. Mit der Quartierplanung kann von den Zonenvorschriften (Regelbauweise) sowie der Erschliessungsplanung abgewichen werden.»

Mit einem Quartierplan kann folglich von der Regelbauweise, wie sie von der Rahmennutzungsplanung mit den Zonenvorschriften (Zonenplan und Zonenreglement) umschrieben wird, abgewichen werden. Beispielsweise können im Rahmen eines Quartierplans viergeschossige Bauten realisiert werden, während die Rahmennutzung nur zweigeschossige Gebäude zulässt. Quartierplanungen eignen sich für grössere Areale, ermöglichen massgeschneiderte Lösungen, Überbauungen mit hohen Qualitäten und eine verdichtete Bauweise. Es können auch ökologische Vorgaben, beispielsweise der Einsatz von erneuerbaren Energien, gemacht werden.

Beim Quartierplanvertrag handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten einer Quartierplanung, wobei die Rechte und Pflichten so zu regeln sind, dass die Umsetzung der Quartierplanung privatrechtlich gesichert oder zumindest durchsetzbar ist. § 47 RBG regelt die Änderung und Aufhebung von Quartierplänen. So halten Abs. 1 und 2 zu Änderungen fest

«Änderungen des Quartierplans können nur im Verfahren durchgeführt werden, das für den Erlass massgeblich gewesen ist.» Und: «Bei Änderungen, welche das Gesamtkonzept nicht berühren, ist

eine Anpassung des Quartierplanvertrages nicht erforderlich.» Abs. 3 statuiert zur Aufhebung eines Quartierplans: «Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert 5 Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplanes auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen.» Nach der heutigen gesetzlichen Regelung können Quartierpläne somit nur aufgehoben werden, wenn sie nicht innerhalb von fünf Jahren umgesetzt oder nur zu einem kleinen Teil umgesetzt werden. Erfolgt eine Teilumsetzung – beispielsweise zur Hälfte – besteht für eine Gemeinde keine Möglichkeit zur Aufhebung eines Quartierplans und eine unter Umständen unbefriedigende Situation bleibt weiterhin bestehen.

In den letzten Jahren hat die Anzahl an Quartierplanungen stark zugenommen; im Kanton Basel-Landschaft gibt es etwa 400. Es ist davon auszugehen, dass diese Zahl in den kommenden Jahren weiter ansteigt. Als Beispiel ist die Gemeinde Oberwil zu nennen, auf deren Gemeindegebiet sich etwa 15 Quartierplanungen befinden.

Es zeigt sich immer wieder, dass es sich beim Instrument der Quartierplanung um ein starres Instrument handelt: Gewisse Planungen wurden bereits vor 30 Jahren erstellt und erscheinen aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäss. Sie - und insbesondere die Quartierplanverträge - können nicht geändert oder angepasst werden. Einer Änderung dieser privatrechtlichen Verträge müssten somit alle Beteiligten zustimmen, was sich je nach Anzahl der Parteien schwierig gestaltet. Gemeinden können zudem nicht mehr zeitgemässe Regelungen eines Quartierplans nicht übersteuern, beispielsweise im Rahmen einer Revision der Zonenplanung. Dies kann dazu führen, dass Quartierpläne die Weiterentwicklung einer Gemeinde blockieren und verunmöglichen.

Es zeigt sich auch, dass bei alten Überbauungen basierend auf Quartierplänen oder sogar noch altrechtlichen Gesamtüberbauungen zeitgemässe Sanierungen/Neubauten/Ergänzungen nur sehr eingeschränkt oder kaum möglich sind. Beispielsweise würde ein allfälliger Ersatzneubau mit höheren Dämmstärken innerhalb des vorgegebenen Bauvolumens schliesslich zu einem kleineren Wohnraum und zu einem Minderwert für den Gebäudeeigentümer führen. Hier müsste es unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien für den Gemeinderat möglich sein, zeitgemässe und zonenreglements-konforme Ausnahmen zu gewähren (z.B. Wintergarten-Erweiterungen; Tolerierung von Isolationsmehrstärken auch bei Ersatzneubauten; Gewährung für allfällige Nutzungsboni gemäss Zonenreglement usw.).

Der Regierungsrat wird beauftragt, zu prüfen und zu berichten,

- wie Quartierpläne und allfällige spätere Anpassungen in anderen Kantonen gehandhabt werden,
- ob gewisse Kompetenzen für die Gemeinden geschaffen werden können, um kleinere und zeitgemässe Abweichungen von den bestehenden Plänen/Reglementen von Quartierplanungen resp. altrechtlichen Gesamtüberbauungen zu ermöglichen,
- ob und wie eine spätere, aus übergeordneter Sicht erforderliche Anpassung von Quartierplänen ermöglicht werden kann und
- ob bzw. welche Anpassungen der rechtlichen Grundlagen dazu erforderlich sind.