

## Vorlage an den Landrat

### Bericht zum Postulat [2016-298](#) von Rolf Blatter, FDP-Fraktion: «Verdichtung der Ortskerne / Ausnahmeregelung für Liftanbauten»

2016/298

vom 27. Februar 2018

#### 1. Text des Postulats

Am 29. September 2016 reichte Rolf Blatter, FDP-Fraktion, das Postulat [2016-298](#) «Verdichtung der Ortskerne / Ausnahmeregelung für Liftanbauten» ein, welches vom Landrat am 1. Dezember 2016 mit folgendem Wortlaut überwiesen wurde:

*Oft sind Gebäude älterer Generation in sehr gutem Zustand, weil erstens die ursprüngliche Bausubstanz hervorragend war und zweitens Grund-/liegenschaftsbesitzer die Bauten werterhaltend oder -vermehrend unterhalten haben. Das gilt insbesondere auch für Gebäude in Kernzonen. Gemäss Bundes- sowie kantonalen Gesetzen soll die bestehende Bausubstanz, wenn immer möglich verdichtet und optimal genützt werden - nicht zuletzt deshalb, weil Bauland in der Schweiz ein immer rareres Gut darstellt.*

*Bei den Anstrengungen für eine sinnvolle Verdichtung in Kernzonen stossen Architekten, Planer, Investoren sowie Hauseigentümer oft an die Grenzen der Wirtschaftlichkeit. Vor allem in urbanen Gebieten scheint es oft unmöglich, Rollstuhlgängigkeit und behindertengerechtes Wohnen wirtschaftlich umsetzen zu können. Bei älteren Gebäuden ist die behindertengerechte Erschliessung aber oftmals nicht möglich, da die bestehenden Raumverhältnisse (Grundrisse, Treppenhäuser, Steigzonen) den Einbau einer Aufzugsanlage im Inneren der Gebäude verunmöglichen. Andererseits scheitert die Installation von Aufzugsanlagen ausserhalb von Gebäuden oft an Denkmalschutz-, Nutzungs- und/oder baurechtlicher Vorschriften.*

*Mittels nachträglich an der Fassade installierter Aufzugsanlagen an bestehenden Gebäuden in Kernzonen könnten insbesondere ältere Bewohnerinnen und Bewohner länger in ihren eigenen oder gemieteten 4 Wänden verbleiben und somit signifikante Einsparungen zugunsten der öffentlichen Hand bewirken - durch die kürzere Beanspruchung von Alters- oder Pflegeheimen.*

*Der Regierungsrat wird deshalb gebeten abzuklären und zu berichten:*

- *Wie die Installation von nachträglich aussen an bestehenden Fassaden installierten Aufzugsanlagen deutlich zu erleichtern ist*
- *Ob dies durchaus mittels Ausnahmegewilligungen ausserhalb der geltenden Nutzungs- und Bebauungsvorschriften geschehen kann*
- *Wie die Baugesetzgebung anzupassen ist*

- *Diese Aufzugsanlagen sollen selbstverständlich dem Stand der Technik entsprechen und in deren Ausgestaltung vom Hausbesitzer situations - und bedarfsgerecht bestimmt werden können*

## **2. Stellungnahme des Regierungsrates**

### **2.1. Vorbemerkung**

Der Postulant möchte mit seinem Anliegen erreichen, dass die Erschliessung von Gebäuden in den Kernzonen mittels Liftanlagen, welche an der Aussenfassade angebracht sind, deutlich erleichtert wird. Die Kernzonen der Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft zeichnen sich häufig durch ein homogenes Erscheinungsbild aus. Sie sind ein Abbild der baugeschichtlichen Entwicklung unserer Dörfer und Städte, dies zumeist unter Berücksichtigung der Wahrung alter Bausubstanz. Das Erscheinungsbild der Baselbieter Dörfer und Gemeinden verdient als charakteristisches Merkmal unseres Kantons einen besonderen Schutz. Dieser Schutz wird erreicht durch spezielle Zonenrechtsbestimmungen für Ortskerne, durch die Aufnahme in ein Schutzinventar oder durch die individuelle Unterstellung von historisch besonders schützenswerten Gebäuden unter den kantonalen Denkmalschutz. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind insgesamt 36 von 86 Baselbieter Gemeinden mit nationaler Bedeutung aufgeführt. Zudem wurden bei der ersten Erfassung 43 Gemeinden als von regionaler Bedeutung eingestuft. Auch wenn das ISOS nicht direkt auf Bauvorhaben anwendbar ist, so zeigt es doch, dass sich das Baselbiet insbesondere durch die Erscheinungsbilder der Ortskerne charakterisiert und der Schutzwert der überwiegenden Mehrheit der Ortsbilder als hoch eingeschätzt wird. Die meisten Zonenrechtsvorschriften der basellandschaftlichen Gemeinden haben für ihre Ortsbildschutz- und Kernzonen gegenüber den übrigen Siedlungszonen restriktivere Bestimmungen zur äusseren Gestaltung der Bauten und deren Umgebung.

Ausserdem sind die Ortskerne in der Regel sehr hoch verdichtet. Nicht selten besteht – zumindest entlang der Hauptverkehrsachsen – eine relativ geschlossene Bauweise. Es liegt in der Natur der geschlossenen Bauweise und der einzuhaltenden gesetzlichen Abstände gegenüber Verkehrswegen, dass in der Regel nachträgliche Anbauten nur auf den strassenabgewandten Gebäudeseiten möglich sind.

### **2.2. Rechtliches**

- *Wie ist die Installation von nachträglich aussen an bestehenden Fassaden installierten Aufzugsanlagen deutlich zu erleichtern?*

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass das Bedürfnis nach einer nachträglichen Installation von Liftanlagen - wahrscheinlich aufgrund der hohen Erststellungs- und Unterhaltskosten - ein eher seltenes Bedürfnis ist. Mit einer geeigneten Standortwahl und einer sorgfältigen formalen Ausgestaltung kann die für Kernzonen geforderte Einpassung von Liftinstallationen in der Regel erzielt werden. Dafür wird empfohlen, die Fachstelle Ortsbildpflege/Kantonale Denkmalpflege des Amtes für Raumplanung frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen. Ein frühzeitiger Einbezug der Fachstellen und des Bauinspektorats kann Fehlplanungen und spätere Beanstandungen im Bauverfahren verhindern. Diese Vorgehensweise hat sich allgemein bewährt und erleichtert auch die Planung und Bewilligung von Aufzugsanlagen in Kernzonen.

- *Kann dies durchaus mittels Ausnahmegewilligungen ausserhalb der geltenden Nutzungs- und Bauungsvorschriften geschehen?*

In der Regel lassen sich die für Liftanlagen notwendigen baulichen Eingriffe in Bezug auf die Einpassung ins Ortsbild zonenkonform ausführen. Gelegentlich können andere Anforderungen, wie die Einhaltung der Fassaden- oder Gebäudehöhe, eine Schwierigkeit bei der Umsetzung darstellen. In diesen wenigen Fällen hat sich die Beantragung einer Ausnahmegewilligung als praktikables Vorgehen erwiesen.

Grundsätzlich muss man unterscheiden, ob es sich um Ausnahmen vom jeweiligen kommunalen Zonenrecht oder um Ausnahmen vom kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz handeln soll. Die hier zur Diskussion stehenden Liftanbauten/Aufzugsanlagen können je nach Konstellation sowohl im Widerspruch zu den kommunalen Zonenrechtsvorschriften (Bebauung, Nutzung, Erscheinungsbild) als auch im Widerspruch zu den kantonalen Baupolizeivorschriften (Bauabstände zu Strassenlinien, Grenzabstände, etc.) stehen.

Für die Gewährung einer Ausnahme zur Abweichung vom kommunalen Zonenrecht müssen zwei Bedingungen erfüllt sein:

- a) es muss die grundsätzliche Ausnahmemöglichkeit im kommunalen Zonenrecht explizit vorgesehen sein.
- b) es muss mindestens eine der Kriterien des § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baurecht (RBV) erfüllt sein.

Der Gesetzgeber hat in § 7 Abs. 2 RBV einen Katalog von Ausnahmegründen definiert, welcher das Bauinspektorat überhaupt erst dazu berechtigt, Ausnahmen von den gesetzlichen Vorschriften zu bewilligen. Ohne im vorliegenden Zusammenhang auf alle aufgezählten Ausnahmegründe einzugehen, wären für die vorliegende Problematik folgende Gründe zu diskutieren:

Ausnahmen können gewährt werden,

- wenn damit die Wohnhygiene von Bauten wesentlich verbessert werden kann (lit. c)
- wenn damit in weitgehend überbauten Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird (lit. d)
- für ausgesprochene Härtefälle (lit. k)

Unter diesen Gesichtspunkten kann im Einzelfall die Gewährung einer Ausnahme selbstverständlich auch für Liftanbauten geprüft werden.

Bei den Ausnahmen vom kantonalen Baugesetz wird es beim nachträglichen Anbau von Liftanlagen in der Regel darum gehen, dass vorhandene Abstandsbeschränkungen (Baulinien, Strassenlinien, Grenzabstände) einer nachträglichen Installation von Aufzugsanlagen an der Aussenfassade entgegenstehen.

Diese Abstandsbeschränkungen sind aber einer Ausnahmeregelung in der Regel nicht zugänglich. Die Abstandsvorschriften sichern nachbarliche Grenzrechte, brandsicherheits- und verkehrssicherheitstechnisch notwendige Mindestabstände sowie Reserveflächen für den Ausbau der öffentlichen Erschliessung (Strassenbaulinien).

Der Regierungsrat sieht hier das öffentliche Interesse an der Gewährung der Brand- und Verkehrssicherheit als deutlich überwiegend an. Die nachbarlichen Grenzrechte können mittels Dienstbarkeiten (Näher-, Grenzbau- oder Überbaurechte) geregelt werden. Allerdings sind hier die Mitwirkung respektive das Einverständnis des betroffenen Parzellennachbarn notwendig. Die Einräumung von Grenzbau-rechten ist zivilrechtlich zu klären und im Grundbuch einzutragen. Die kommunalen Baulinien können durch ein kommunales Planungsverfahren angepasst werden. Dies geschieht bereits heute.

- *Wie ist die Baugesetzgebung anzupassen?*

Mit den vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten können Liftanlagen auch an Bauten in Kernzonen bewilligt werden. Aufgrund obiger Ausführungen besteht nach Ansicht des Regierungsrates kein Bedarf die bestehende kantonale Baugesetzgebung mit einer Spezialregelung anzupassen. Im Bedarfsfall ergeben sich genügend Möglichkeiten eine Aufzugsanlage im Rahmen der vorhandenen gesetzlichen Möglichkeiten zu bewilligen.

Allerdings wäre es durchaus vorstellbar, dass die Gemeinden bereits in den kommunalen Zonenrechtsbestimmungen Erleichterungen für solche Liftanbauten vorsehen. Dies könnte zum Beispiel eine zulässige Überschreitung der Bebauungs- und Nutzungsziffer, eine Überschreitung von der Gebäudehöhe oder der Fassadenlänge, etc. sein. Mit den entsprechenden Zonenrechtsbestimmungen wäre der Weg über ein Ausnahmegesuch dann nicht mehr notwendig. Beispielsweise haben einige Gemeinden bereits heute Zonenrechtsbestimmungen, die eine Abweichung von der zulässigen Gebäudehöhe bis zu einem gewissen Mass für technische Aufbauten erlauben oder gewisse Bauteile (z.B. Windfänge, Wintergärten) nicht der Bebauungs- und/oder Nutzungsziffer anrechnen.

- *Diese Aufzugsanlagen sollen selbstverständlich dem Stand der Technik entsprechen und in deren Ausgestaltung vom Hausbesitzer situations - und bedarfsgerecht bestimmt werden können*

Selbstredend müssen die Liftanlagen dem Stand der Technik entsprechen. Somit ist es durchaus denkbar, dass abgestimmt auf die jeweilige bauliche Situation unterschiedliche technische Installationen bewilligt werden.

### **3. Antrag**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Regierungsrat dem Landrat, das Postulat [2016/298](#) « Verdichtung der Ortskerne/Ausnahmeregelung für Liftanbauten » abzuschreiben.

Liestal, 27. Februar 2018

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Sabine Pegoraro

Der 2. Landschreiber:

Nic Kaufmann