

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation [2026/3191](#) von Rolf Blatter: «Missbräuchliche Einsprachen und Bauverzögerung in BL»
2026/3191

vom 5. Mai 2026

1. Text der Interpellation

Am 29. Januar 2026 reichte Rolf Blatter die Interpellation [2026/3191](#) «Missbräuchliche Einsprachen und Bauverzögerung in BL» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Der Wohnungsmarkt steht schweizweit unter Druck. Das bestätigt jetzt auch eine im Sommer veröffentlichte Studie der Bundesämter für Wohnungswesen (BWO) und Raumentwicklung (ARE), die darüber hinaus aufzeigt, dass vor allem Einsprachen und Rekurse schuld an Verzögerungen oder gar dem Abbruch von Wohnbauprojekten sind.

Die Ergebnisse sind eindeutig:

- 60 % der Befragten nennen Einsprachen als grosse Hürde für neue Wohnbauprojekte.
- 61 % führen an, dass Rekurse eine grosse Hürde darstellen.
- 80 % geben an, dass Wohnungen aufgrund Einsprachen und Rekurse später auf den Markt kommen.
- 70 % sagen, dass dadurch die Wohnungen teurer werden.

Besonders Sorgen bereiten dabei missbräuchliche Einsprachen, die nicht der Rechtswahrung, sondern der taktischen Blockierung oder Verzögerung von Projekten dienen. Die Studienautoren empfehlen Bund, Kantonen und Gemeinden einhergehend ausdrücklich, Massnahmen zur Beschleunigung zu prüfen - etwa durch eine Begrenzung des Kreises der zur Einsprache berechtigten Personen. Insbesondere missbräuchliche Einsprachen gilt es zu verhindern, um Verfahren zu beschleunigen und Verzögerungen einzudämmen.

Der Regierungsrat wird gebeten, die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Über welche Daten zur Anzahl, Art und Dauer von Einsprachen und Rekursen gegen Wohnbauprojekte im Kanton Basel-Landschaft verfügt der Regierungsrat?

2. Wie häufig führten Einsprachen und Rekurse in den vergangenen fünf Jahren zu Verzögerungen oder Projektabbrüchen?

3. Wie schätzt der Regierungsrat die Verbreitung missbräuchlicher oder taktisch motivierter Einsprachen im Baselbiet ein, und welche Erfahrungen bestehen in der Praxis mit Einsprachen ohne schutzwürdiges Interesse?

4. *Wie wirken sich durch Einsprachen bedingte Verzögerungen nach Einschätzung des Regierungsrats auf Baukosten, Mietpreise und die Wohnraumversorgung im Kanton aus, insbesondere in Gemeinden mit bereits angespanntem Wohnungsmarkt?*

5. *Welche Handlungsspielräume sieht der Regierungsrat, um im Rahmen des kantonalen Rechts Verfahrensabläufe zu beschleunigen oder missbräuchliche Einsprachen einzudämmen?*

2. Einleitende Bemerkungen

Eine Begriffsklärung vorab: Der im Baselbieter Baubewilligungsrecht verwendete Begriff der «Einsprache» im laufenden Baugesuchsverfahren ist im schweizweiten Begriffsvergleich eigentlich als «Einwendung» zu verstehen. Die «Einsprache» kommt streng genommen erst nach Erlass einer erstinstanzlichen Verfügung – im Kanton Basel-Landschaft wäre das der anfechtbare Entscheid des Bauinspektors über die «BL-Einsprachen/Einwendungen» - zur Anwendung. Einwendungen und Einsprachen sind Teil unseres rechtsstaatlichen Systems. Sie sollen garantieren, dass die Tätigkeiten und Entscheide der Behörden einer Überprüfung standhalten. Sie sind ein formelles Rechtsmittel, mit dem Betroffene geplante Vorhaben vor Erteilung einer definitiven Verfügung auf ihre Gesetzmässigkeit hin prüfen lassen können. Sie dienen der Kontrolle der Einhaltung von öffentlichem Recht, wie zum Beispiel allgemeiner Bauvorschriften oder Lärm- und Umweltschutzvorgaben. Im Grundsatz muss dieses Institut auch weiterhin möglich bleiben. Verzögerungen in der Realisierung von Bauprojekten entstehen in der Hauptsache durch die mehrstufigen Rechtsmittelinstanzen und die langen Fristen, bis ein Entscheid vor der nachfolgenden Instanz zur Behandlung kommt. Nicht selten dauern Rechtsmittelwege bis vor Bundesgericht bis zu 6 Jahren und hat für alle Verfahrensbeteiligten (Bauherrschaft, Beschwerdeführer, aber auch Baubewilligungsbehörde) eine massive zeitliche Belastung zur Folge. Die Dauer jedes einzelnen Rechtsmittelverfahrens ist lang, die Anzahl der Fälle, die tatsächlich durch alle Rechtsmittelinstanzen gezogen werden, sind im Kanton Basel-Landschaft jedoch eher gering (vgl. nachfolgende Tabelle unter 3.1.).

Wie der Interpellant erwähnt, hat das Bundesamt für Raumentwicklung im Rahmen des Aktionsplans Wohnungsknappheit Erhebungen und Studien in Auftrag gegeben, die – unter anderem – die Gründe für eine Verzögerung in Baubewilligungsverfahren analysieren und Empfehlungen abgeben sollen¹. Im Laufe dieser Interpellationsantwort wird nachfolgend teilweise auf die Ergebnisse der Studie verwiesen.

Der Regierungsrat ist bereit, die Thematik rund um die Einsprachen bei Baugesuchsverfahren detaillierter im Zuge der Berichterstattung zum Postulat [2025/157](#), überwiesen am 12.02.2026, zu diskutieren. In diesem Bericht wird der Regierungsrat auch gestützt auf die vom Interpellanten erwähnte Studie eine eingehende Prüfung der Vorschläge und konkrete Verbesserungsvorschläge präsentieren können.

3. Beantwortung der Fragen

1. *Über welche Daten zur Anzahl, Art und Dauer von Einsprachen und Rekursen gegen Wohnbauprojekte im Kanton Basel-Landschaft verfügt der Regierungsrat?*

Gesondert über «Wohnbauprojekte» werden keine spezifischen Daten zu Einsprachen und Beschwerden erhoben. Grundsätzlich spielt es in der öffentlichen Wahrnehmung auch keine Rolle, welche Art von Baugesuchen durch Einsprachen und Rekurse verzögert werden. Auch die Verzögerung eines Baugesuchverfahrens zum Beispiel für eine Gewerbehalle kann zu wirtschaftlichem Schaden führen. Eine getrennte Erfassung nach Gebäudetypen wäre daher a) nicht zielführend und b) würde es unverhältnismässigen Aufwand in der Erfassung verursachen. Statistisch auswertbare Daten werden daher über alle Baugesuche erhoben. Diese aber nur über

¹ [Bundesamt für Raumentwicklung, ARE, Wohnungsknappheit](#)

diejenigen Einsprachen in Baubewilligungsverfahren, über die am Ende des Bewilligungsverfahrens per Einspracheentscheid durch die Bewilligungsbehörde entschieden werden müssen. Diejenigen Einsprachen, die auf dem Wege der Einigung zwischen Bauherrschaft und Einsprechenden während des laufenden Bewilligungsverfahrens wieder zurückgezogen wurden, werden aktuell statistisch nicht erfasst. Sie machen aber den Hauptanteil aller eingereichten Einsprachen in den Verfahren aus, da es sich häufig um sogenannte vorsorgliche Einsprachen handelt oder solche, die durch Projektanpassungen während der Bearbeitungsphase des Gesuches hinfällig werden. Allerdings können auch solche vorsorglichen Einsprachen zu Verzögerungen führen. Mit der seit 2025 eingeführten Umstellung des Bewilligungsverfahrens (erst amtsinterne Gesuchsprüfung, dann Publikation und öffentliche Auflage des vorgeprüften Projekts mit der Möglichkeit zur Einsprache) ist die Anzahl der vorsorglichen und der schliesslich zu entscheidenden Einsprachen bereits deutlich zurückgegangen.

Die absolute Anzahl der erstmalig und vorsorglich eingegangenen Einsprachen wird nicht erfasst. Der Inhalt der Einsprachen wird statistisch ebenfalls nicht erfasst. Selbstverständlich kann es in einem Baugesuchsverfahren mehr als eine Einsprache geben, über die entschieden werden muss. Bei Baugesuchen für Mobilfunkantennen gehen nicht selten mehrere hundert Einsprachen ein.

In der internen Statistik des Bauinspektorats wird jeweils die Anzahl der Entscheide über die Einsprachen erfasst. Ein Einspracheentscheid behandelt häufig mehrere Einsprachen zum gleichen Baugesuch. Ausgewiesen wird ebenso die Anzahl derjenigen Entscheide, die mittels Beschwerde zur nächsten und übernächsten Instanz weitergezogen wurden. Erfasst wird auch, ob die Beschwerden von den nächsten Instanzen gutgeheissen wurden oder nicht (Abweisung).
 Nachfolgend die Statistik der Jahre 2020 – 2025:

Entscheide zu Baugesuche in Bauzonen

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
BIT-E	204	183	173	189	176	170
BRK E	34/5	28/1	22/0	26/1	40/0	38/1
KGE	7/0	8/2	6/1	4/1	5/1	8/2
BGE	3/0	2/0	1/0	1/0	0	0
<i>BRK-E</i>	<i>34</i>	<i>28</i>	<i>22</i>	<i>26</i>	<i>40</i>	<i>38</i>
<i>Abweisung</i>	<i>11</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>8</i>
<i>Gutheissung</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
<i>Abschreiber</i>	<i>15</i>	<i>13</i>	<i>11</i>	<i>14</i>	<i>26</i>	<i>22</i>
<i>Nichteintreten</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>5</i>

Entscheide zu Baugesuche ausserhalb Bauzone

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
BUD-E	102	126	107	104	149	113
RRB	8/0	5/0	3/1	2/1	3/0	6/0
KGE	0	2/0	0	0	0	2/0
BGE	0	0	0	0	0	0

Legende:

Bsp: 3/1: von drei Beschwerden wurde eine von der Rechtsmittelinstanz gutgeheissen. Die Zahlen der Rechtsmittelinstanzen umfassen auch verfahrensleitende Entscheide

Details BIT-Entscheide

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
BIT-E	201	173	169	139	153	173
Einspracheabweisung*	55	51	62	44	38	45
Baugesuchsabweisung	35	5	17	20	21	15
Einsprachegutheissung	2	3	1	0	1	0
BG-Einforderungen	16	25	25	27	34	23
Baueinstellungen	22	20	16	8	12	6
Änderungsverfügung	19	23	7	3	3	9
Einsprache Nichteintreten	31	30	29	25	16	8
Bausperre	1	2	0	0	1	0
Diverse	1	4	8	2	1	5
Mobilfunkentscheide	19	10	5	10	27	62

*Einspracheabweisungen ohne Mobilfunk

Einspracheentscheide in BUD-E werden nicht separat erfasst. Eine Auswertung ist nicht möglich.

Der Aufwand der Datenerfassung muss zum Erkenntnismehrwert aus der Datenerfassung in einem vernünftigen Verhältnis stehen. Daher wird sie auf eine nominelle und keine inhaltliche Auswertung der einzelnen Rügegründe beschränkt.

2. Wie häufig führten Einsprachen und Rekurse in den vergangenen fünf Jahren zu Verzögerungen oder Projektabbrüchen?

Statistisch nicht erfasst werden die Gründe für Verzögerungen oder einen Abbruch der Baugesuchsverfahren. Sie können vielfältig sein und sind nicht nur auf Einsprachen und Beschwerden zurückzuführen. Es gibt eine Vielzahl von Gründen, weshalb ein Bauprojekt in der Bewilligungsphase verzögert oder abgebrochen wird. Das Bauinspektorat wird höchst selten über die tatsächlichen Hintergründe eines Projektabbruchs in Kenntnis gesetzt. Es ist aber evident, dass die Rechtsmittelverfahren einen unmittelbaren Einfluss auf die Dauer der Bewilligungsverfahren und die Realisierung von Bauprojekten haben. Letztlich kann jede unerledigte Einsprache zu Verzögerungen oder Projektabbrüchen führen. Sei es, dass die Bauherrschaft langwierige Verhandlungen mit den Einsprechenden führt um einen freiwilligen Rückzug der Einsprachen zu erreichen, sei es, dass über die hängigen Einsprachen zunächst ein Entscheid gefällt werden muss oder dass die Bauherrschaft das Projekt aufgrund von Einsprachen aufgibt. Die Baubewilligungen können immer erst dann erteilt werden, wenn die hängigen Einsprachen rechtskräftig, d.h. unter Umständen erst durch das Bundesgericht, definitiv abgewiesen wurden (§ 129 RBG). Letztinstanzlich gutgeheissene Einsprachen führen entweder zu einer Rückweisung des Baugesuchs und Anpassung des Projekts oder zu einem Abbruch des Bauvorhabens. Der Entscheid hierüber liegt in der Disposition der Bauherrschaft.

Wie aus der Darstellung unter Punkt 1 hervorgeht, werden nur äusserst wenige Entscheide des Bauinspektorats letztinstanzlich korrigiert. Die juristische Einschätzung des Bauinspektorats ist also in der Regel dementsprechend häufig korrekt. Ausserdem ergibt sich aus der Darstellung, dass das Bauinspektorat nur sehr wenige Einsprachen gutheisst oder Baugesuche mittels Entscheid abweist.

Im Jahr 2025 (Stand 06.02.2026, noch nicht abschliessend) wurden bis jetzt insgesamt 30 Baugesuchsverfahren von insgesamt 1874 laufenden Verfahren abgebrochen. In den Jahren davor waren es 84/1849 (2024), 93/1977 (2023), 120/2152 (2022), 123/2201 (2021), 123/1989 (2020). Wie viele davon aufgrund von Einsprachen abgebrochen wurden, ergibt sich nicht aus den zur Verfügung stehenden Informationen.

3. *Wie schätzt der Regierungsrat die Verbreitung missbräuchlicher oder taktisch motivierter Einsprachen im Baselbiet ein, und welche Erfahrungen bestehen in der Praxis mit Einsprachen ohne schutzwürdiges Interesse?*

Es lässt sich nicht von der Hand weisen, dass gewisse Einsprachen eher taktisch, mit dem Ziel, die Projektrealisierung zu verhindern oder mindestens zu verzögern, motiviert sind. Der Begriff der Missbräuchlichkeit ist allerdings nicht klar definiert und es ist häufig eine Ermessensfrage, ob eine Einsprache als eindeutig missbräuchlich interpretiert und behandelt wird. Da in unserem Rechtssystem die Gewährung des rechtlichen Gehörs einen hohen Stellenwert hat, besteht nur eine niederschwellige Eintretensschwelle auf Einsprachen. Detaillierte Rechtskenntnisse oder der Beizug einer professionellen Rechtsvertretung sind nicht gefordert. Vor allem erstinstanzlich genügt eine rudimentäre Begründung der Einsprache. Ein besonderes schutzwürdiges Interesse muss in erster Instanz nicht nachgewiesen sein. Es gilt das Prinzip der Populareinsprache. Aus diesen Gründen ist die Grenze zwischen Missbräuchlichkeit, objektiver Unbegründetheit und laienhafter, aber subjektiv berechtigter Einsprachegründe nur schwer zu ziehen. Im Zweifelsfall wird zugunsten einer materiellen Beurteilung der Einsprache entschieden, da ein erfolgreich angefochtener formeller Nichteintretensentscheid zu einer Rückweisung und materiellen Neubehandlung der Einsprache führen kann. Dies würde die Verfahren erst recht verlängern. Erst ab Stufe Baurekurskommission wird die besondere Betroffenheit der Beschwerdeführenden, also diejenige, die über ein allgemeines Schutzinteresse hinausgeht, im Rahmen der formellen Eintrittsfrage geprüft.

Das Raumplanungs- und Baugesetz sieht zwar eine beschränkte rechtliche Handhabe gegen missbräuchliche Einsprachen vor. Gemäss § 127 Abs. 2 RBG kann die Baubewilligungsbehörde bei offensichtlich unzulässigen oder offensichtlich unbegründeten Einsprachen Verfahrenskosten bis CHF 3'000 erheben und auf unbegründete Einsprachen nicht eintreten. Aus oben erwähnten Gründen werden diese Bestimmungen praxisgemäss aber nur sehr selten angewendet, da solche Entscheide in der Regel ebenfalls einen Weiterzug vor die nächsten Instanzen auslösen und das Gesuchsverfahren damit dennoch verzögern.

Im «alten» System (bis Ende 2024) wurden die Baugesuche direkt nach Eingang publiziert und öffentlich aufgelegt. Dies hatte zur Folge, dass viele Einsprachen nicht per se missbräuchlich waren, sich aber auf Punkte bezogen, die ohnehin durch die amtlichen Fachstellen geprüft und allenfalls beanstandet und zu Projektanpassungen geführt haben. Im «neuen» System (ab 2025) werden nun nur noch vorgeprüfte und bereits korrigierte Bauvorhaben publiziert, so dass viele potentielle Einsprachepunkte bereits das amtliche Prüfverfahren durchlaufen haben und allenfalls korrigiert wurden. Es handelt sich dabei meistens um die Frage der korrekten Grenzabstände zu Nachbarparzellen oder um Fragen zum Zonenrecht (Abmessungen, Abgrabungen, Gestaltung, Materialisierung, Bebauungs- und Nutzungsziffern, etc.). Es lässt sich bereits heute ein Rückgang der vorsorglichen Einsprachen feststellen. Die Regierung geht davon aus, dass sich der Effekt noch verstärken wird, sobald die Systemumstellung allgemein bekannt und etabliert ist.

4. *Wie wirken sich durch Einsprachen bedingte Verzögerungen nach Einschätzung des Regierungsrats auf Baukosten, Mietpreise und die Wohnraumversorgung im Kanton aus, insbesondere in Gemeinden mit bereits angespanntem Wohnungsmarkt?*

Mangels verwertbarer statistischer Daten kann diese Frage vom Regierungsrat nicht konkret beantwortet werden. Der Regierungsrat teilt die Ansicht der Bundesämter für Raumplanung und Wohnungswesen, die feststellen, dass Bauherren vor missbräuchlichen Einsprachen und Rekursen geschützt werden müssen. In der Studie geben 80 Prozent der befragten

Wohnbauproduzenten an, dass Einsprachen und Rekurse dazu führen, dass die Wohnungen später auf den Markt kommen. 71 Prozent sagten, dass die Wohnungen teurer werden.

5. *Welche Handlungsspielräume sieht der Regierungsrat, um im Rahmen des kantonalen Rechts Verfahrensabläufe zu beschleunigen oder missbräuchliche Einsprachen einzudämmen?*

Mit der oben erwähnten Umstellung des Baugesuchsverfahrens (erst Prüfen, dann Publizieren) zeigt sich bereits eine deutliche Reduktion der Anzahl vorsorglicher Einsprachen. Der Effekt konnte im ersten Jahr der Verfahrensumstellung bereits festgestellt werden. Weitere Modifikationen des Verfahrensablaufs sind vertieft zu prüfen und würden allenfalls tiefgreifende systematische Anpassungen und allenfalls Gesetzesanpassungen bedürfen. Der Regierungsrat ist bereit, weitere Handlungsspielräume zu prüfen. Eine gute Leitlinie stellt die bereits erwähnte Studie des ARE dar. Im Rahmen der Berichterstattung zum Postulat [2025/157](#) ist vorgesehen erste Vorschläge zu präsentieren.

Liestal, 5. Mai 2026

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Dr. Anton Lauber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich