

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation [2025/159](#) von Peter Riebli: «Quartierplanpflicht und Informationspraxis in den Gemeinden»

2025/159

vom 2. September 2025

1. Text der Interpellation

Am 10. April 2025 reichte Peter Riebli die Interpellation 2025/159 «Quartierplanpflicht und Informationspraxis in den Gemeinden» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Die Quartierplanung ist ein zentrales Instrument der kommunalen Siedlungsentwicklung. In der Praxis häufen sich jedoch die Fälle, in denen Gemeinden eigenmächtig und ohne vorgängige Information oder Anhörung der betroffenen Eigentümerschaft darüber entscheiden, dass für ein bestimmtes Gebiet ein Quartierplanverfahren notwendig sei. Diese Entscheide sind meist grundsätzlicher Natur und entziehen sich faktisch jeder Mitsprache. Eigentümerinnen und Eigentümer werden häufig erst bei der öffentlichen Planauflage informiert, zu einem Zeitpunkt, an dem die wesentlichen Weichen bereits gestellt sind.

Dieser Ablauf widerspricht dem rechtsstaatlichen Grundsatz der frühzeitigen Partizipation und kann für Eigentümer erhebliche Nachteile bedeuten: Verlust von Entwicklungsspielräumen, jahrelange Blockaden ohne Rechtssicherheit, finanzielle Belastungen durch auferlegte Planungsaufgaben sowie mangelnde Gleichbehandlung zwischen Gemeinden. Besonders stossend ist, dass manche Gemeinden Quartierplanverfahren offenbar auch als Instrument nutzen, um fiskalisch motivierte Verdichtungs- oder Begrünungsziele durchzusetzen – unabhängig davon, ob diese mit den Interessen oder Möglichkeiten der Eigentümer vereinbar sind.

Vor diesem Hintergrund bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Besteht im Kanton Basel-Landschaft eine gesetzliche Pflicht zur Erstellung von Quartierplänen oder können Gemeinden eigenständig entscheiden, ob ein Quartierplan verlangt wird? Wenn ja: welche kantonalen Vorgaben müssen die Gemeinden bei der Einführung eines Quartierplans beachten?
2. Welche Informations- und Mitwirkungsrechte haben betroffene Eigentümer im Zusammenhang mit Quartierplanverfahren? Besteht die Möglichkeit, sich bereits vor dem grundsätzlichen Entscheid über die Einleitung eines Quartierplanverfahrens formell zu äussern?

3. *Welche Massnahmen bestehen, um zu verhindern, dass Quartierplanverfahren über Jahre hinausgezögert und betroffene Eigentümer dadurch in der Nutzung ihres Grundstücks blockiert werden? Gibt es kantonale Vorgaben oder Fristen für die Dauer solcher Verfahren?*
4. *Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass Quartierplanverfahren kantonal einheitlich gehandhabt werden und nicht von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich – mit der Folge, dass vergleichbarer Eigentümer ungleich behandelt werden?*
5. *Wie wird sichergestellt, dass Quartierpläne nicht zur fiskalischen Steuerung (z. B. durch erzwungene Verdichtung oder Gestaltungsauflagen) missbraucht werden, sondern tatsächlich dem planerischen Bedarf und der Mitverantwortung der Eigentümer dienen?*

2. Einleitende Bemerkungen

Ein Quartierplan kann kaum gegen den Willen einzelner Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durchgesetzt werden. Hierzu müssten ihm gemäss der aktuellen Rechtslage die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmen, welche zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügen. Erst dann könnten, nach den Vorschriften der Baulandumlegung, die Eigentumsverhältnisse einer Quartierplanung geregelt werden (§ 43 Raumplanungs- und Baugesetz, RBG).

Dieser Fall ist in den vergangenen 15 Jahren nie eingetreten.

War ein Quartierplanvertrag erforderlich, haben ihn sämtliche betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unterzeichnet und meist auch öffentlich beurkunden lassen. Über die letzten 15 Jahre wurden so mehr als 200 neue Quartierpläne genehmigt. Davon ist der überwiegende Anteil aus privater Initiative der Grundeigentümerschaften bzw. Investoren entstanden.

3. Beantwortung der Fragen

1. *Besteht im Kanton Basel-Landschaft eine gesetzliche Pflicht zur Erstellung von Quartierplänen oder können Gemeinden eigenständig entscheiden, ob ein Quartierplan verlangt wird? Wenn ja: welche kantonalen Vorgaben müssen die Gemeinden bei der Einführung eines Quartierplans beachten?*

Das Raumplanungs- und Baugesetz sieht im Wesentlichen drei Fälle vor, die zwingend eines Quartierplans bedürfen: für das Bauen in Zonen mit Quartierplanpflicht (§ 25 RBG), für gewisse Hochhäuser (§ 52c RBG) und bei Verkaufseinheiten ab einer bestimmten Nettoladenfläche (§ 51 RBG). Massgebend sind die Anforderungen an das ordentliche oder vereinfachte Quartierplanverfahren (§ 41 bzw. § 42 RBG) sowie die Regelung der Eigentumsverhältnisse (§ 43 RBG).

2. *Welche Informations- und Mitwirkungsrechte haben betroffene Eigentümer im Zusammenhang mit Quartierplanverfahren? Besteht die Möglichkeit, sich bereits vor dem grundsätzlichen Entscheid über die Einleitung eines Quartierplanverfahrens formell zu äussern?*

Information und Mitwirkung sind ein zentraler Baustein bei der Erarbeitung einer Planung. Die gesetzlichen Grundlagen dazu finden sich sowohl auf kantonaler (§ 7 RBG) als auch auf eidgenössischer Ebene (Art. 4 Raumplanungsgesetz).

Zonen mit Quartierplanpflicht werden in den Zonenvorschriften (Rahmennutzungsplanung) festgelegt. Diese durchlaufen ein Informations- und Mitwirkungsverfahren und werden von der Gemeindeversammlung erlassen. Betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können Einsprache erheben (§ 31 Abs. 2 RBG).

Innerhalb wie ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht kann ein Quartierplan kaum gegen den Willen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durchgesetzt werden. Hierzu müssten die

für die Realisierung des Quartierplans notwendigen Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt werden und dies auch nur, wenn nach der aktuellen Rechtslage dem Quartierplan eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmt, die zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügt.

3. *Welche Massnahmen bestehen, um zu verhindern, dass Quartierplanverfahren über Jahre hinausgezögert und betroffene Eigentümer dadurch in der Nutzung ihres Grundstücks blockiert werden? Gibt es kantonale Vorgaben oder Fristen für die Dauer solcher Verfahren?*

Quartierpläne weisen als Sondernutzungsplanungen einen hohen Detaillierungsgrad auf. Sie sind daher auf die gemeinsame Ausarbeitung mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern angewiesen. Die Dauer dieses Ausarbeitungsprozesses hängt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern selbst ab. Finden sie zusammen mit der Gemeinde die planerisch geeignetste Lösung, kann ein Quartierplan relativ rasch erarbeitet werden. Steigt die Komplexität und Abhängigkeit zu anderen Planungen, Vorgaben oder Interessen, verlängert sich dieser Ausarbeitungsprozess. Für das Verständigungsverfahren und das Genehmigungsverfahren gibt es eine Ordnungsfrist von je 3 Monaten.

4. *Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass Quartierplanverfahren kantonal einheitlich gehandhabt werden und nicht von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich – mit der Folge, dass vergleichbarer Eigentümer ungleich behandelt werden?*

Die formellen Anforderungen an das Quartierplanverfahren sind im kantonalen Recht bestimmt. Ihre Einhaltung wird im Genehmigungsverfahren überprüft (§ 46 RBG).

5. *Wie wird sichergestellt, dass Quartierpläne nicht zur fiskalischen Steuerung (z. B. durch erzwungene Verdichtung oder Gestaltungsauflagen) missbraucht werden, sondern tatsächlich dem planerischen Bedarf und der Mitverantwortung der Eigentümer dienen?*

Basis der Raumordnung bildet der Richtplan und darauf aufbauend die kommunale Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement). Quartierpläne stehen bildlich gesprochen an der Spitze dieser Pyramide. Sie sollen nur zurückhaltend Anwendung finden, nämlich dann, wenn sie zur besseren Lösung einer planerischen Herausforderung beitragen als es mit der Zonenplanung möglich ist. Das kann z. B. bei einer komplexen Erschliessungssituation der Fall sein, zur Siedlungsentwicklung nach innen oder einer gezielten Quartier- und Aussenraumentwicklung. Fiskalische Anliegen können in der Planung nur eine untergeordnete Bedeutung erlangen. Ihnen stehen gewichtigere Interessen der Raumordnung und -entwicklung gegenüber, die im Rahmen der Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten (Art. 2 Raumplanungsverordnung) und der Interessenabwägung (Art. 3 Raumplanungsverordnung) zu berücksichtigen sind. Die Ergebnisse dieses Abstimmungs- und Abwägungsprozesses sind in der Berichterstattung an die kantonale Genehmigungsbehörde (Art. 47 Raumplanungsverordnung) aufzuzeigen. Dieser «Planungsbericht» liegt beim Erlass der Gemeindeversammlung vor und erlaubt, die Ziele und Anliegen der Planung nachzuvollziehen.

Liestal, 9. September 2025

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Dr. Anton Lauber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich