

Beschluss des Landrats vom 11.02.2021

Nr. 790

27. **Eingeschränktes Wohnen in Gewerbe- und Industriebauten muss möglich sein** 2020/104; Protokoll: ama

Landratspräsident **Heinz Lerf** (FDP) informiert, der Regierungsrat sei bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen. Eine schriftliche Begründung liegt vor.

Susanne Strub (SVP) betont, dass sie mit ihrem Vorstoss ein Anliegen unzähliger Gewerbler aufnehme. Bis vor einigen Jahren herrschte im Kanton Basel-Landschaft eine gute Praxis und damit ein gutes Einvernehmen sowie Planungssicherheit bei der Eingabe eines Baugesuchs. Seit einem Gerichtsurteil aus dem Jahr 2016 gilt neu faktisch ein totales Verbot von jeglichem Wohnen in Gewerbe- und Industriebauten. Im Jahr 2018 reichte daher der ehemalige Landrat Christoph Buser eine Interpellation zu diesem Thema ein. In der Antwort war von «*einer konsequenten Anwendung und Durchsetzung der gesetzlichen Vorschriften*» zu lesen. Fakt ist, dass das Gesetz eigentlich schon heute eingeschränktes Wohnen in Gewerbe- und Industriebauten ermöglicht. Aufgrund des obgenannten Gerichtsfalls wird das Gesetz jedoch inzwischen restriktiver ausgelegt und umgesetzt und entsprechendes Wohnen ist daher faktisch verboten. § 23 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) hält unmissverständlich fest, dass das Erstellen von Wohnungen in Gewerbe- und Industriebauten möglich ist, dabei aber bestimmte Bedingungen zu berücksichtigen sind.

Laut Susanne Strub wäre eine Motion das richtige Instrument, den erwähnten Paragraphen so anzupassen, dass er nicht mehr unterschiedlich ausgelegt werden kann. Die Gewerbler brauchen Planungssicherheit, eingeschränktes Wohnen muss möglich sein. Damit soll trotz allem kein Freipass für unbeschränktes Wohnen in Gewerbegebäuden erteilt werden. Auch in der Gewerbezeitung wurde über Susanne Strubs Motion berichtet, welche im ganzen Kanton sehr viele Reaktionen auslöste. Die Motionärin wurde von Telefonaten und E-Mails betroffener KMUs überhäuft. In der Praxis besteht offensichtlich ein Problem, das schleckt keine Geiss weg. Dieses Problem muss nun gelöst werden, denn viele Gewerbler warten darauf. Der Landrat hat es heute in der Hand, indem er den vorliegenden Vorstoss als Motion an den Regierungsrat überweist.

Nach dem Gespräch mit anderen Fraktionen wurde für Susanne Strub klar, dass bezüglich der vorliegenden Motion Ängste bestehen. Es wurde ihr auch geraten, ihr Anliegen in ein Postulat umzuwandeln, das gemäss § 35 Absatz 1 Bst. b des Landratsgesetzes den Regierungsrat in seinem Kompetenzbereich zu einem bestimmten Vorgehen oder Verhalten einlädt. Das Anliegen aus dem Gewerbe ist Susanne Strub zu wichtig, als dass sie um jeden Preis an einer Motion festhalten würde und damit das Anliegen an die Wand führe. Die heutige Chance muss wahrgenommen werden, um das Problem nun endlich zu lösen. Der Regierungsrat sagt in seiner Stellungnahme: «Für eine detaillierte Analyse und Berichterstattung ist das Postulat das hierfür geeignete Instrument.» Analysen und Berichterstattungen jedoch sind nicht mehr nötig, jetzt braucht es Lösungen! Susanne Strub möchte erst nach der Darlegung der Haltungen der übrigen Fraktionen entscheiden, ob sie ihren Vorstoss in ein Postulat umwandelt, oder ob sie an der Motion festhält.

Sandra Strüby-Schaub (SP) erklärt, dass die SP-Fraktion die Überweisung einer Motion nicht unterstütze, diejenige eines Postulats grossmehrheitlich jedoch schon. Eine Gesetzesänderung ist nicht notwendig, denn die Gemeinden könnten auch mit Zonenvorschriften entsprechende Regelungen erlassen. Es handelt sich also um ein Vollzugsproblem der Gemeindebehörden.

Felix Keller (CVP) erklärt, gemäss § 23 RBG sei eingeschränktes Wohnen in Gewerbe- und Industriebauten bereits heute möglich. Eine Motion ist daher nicht notwendig. In der vorliegenden Motion wird sogar gefordert, dass in jedem Fall eine Wohnung pro Baute zu bewilligen wäre. Zu einer derartigen Regelung kann die CVP/glp-Fraktion keine Hand bieten. Nicht zu jeder kleinen Garage oder Lagerhalle dürfe auch noch eine Wohnung gebaut werden. Das würde zu Wildwuchs führen. Wenn man im Gewerbegebiet wohnen möchte, braucht es dafür triftige Gründe, die ausgewiesen werden müssen. Das ist bereits heute möglich. Andernfalls würde der Bodenpreis im Gewerbegebiet in die Höhe getrieben und Kleingewerbler hätten aufgrund der steigenden Bodenpreise das Nachsehen. Eine Umwandlung des Vorstosses in ein Postulat wird empfohlen, eine Motion braucht es nicht.

Andreas Dürr (FDP) spürte das Kämpferblut von Susanne Strub bei jedem Wort ihres Votums. Auch die FDP-Fraktion steht für die Interessen des Gewerbes ein und versteht das Anliegen sehr gut. Als Anwalt musste Andreas Dürr bereits derartige Fälle durchboxen, denn nach dem Fall Gaugler schlug das Pendel extrem in die andere Richtung aus. Jeder Missbrauch führt zu einer Gegenreaktion. Seither wurden sämtliche Wohnungen im Gewerbegebiet radikal abgelehnt. Die Forderung von Susanne Strub, bei jeder Baute im Gewerbegebiet in jedem Fall eine Wohnung zu bewilligen, geht wiederum ins andere Extrem. Gewerbezone müssen sinnvoll genutzt werden können und das Bedürfnis nach Inhaberwohnungen von Gewerbetreibenden ist vorhanden. Das Pendel muss jedoch eingemittelt werden. Andreas Dürr bezeichnet es als inhaltlich falsch, das Anliegen als Motion zu überweisen. Eine Ablehnung wäre es aber auch. Das Postulat würde einen Mittelweg darstellen, denn damit kann auch dem Bauinspektorat gezeigt werden, dass der Landrat das Wohnen im Gewerbegebiet ermöglichen will. Für eine optimale Ausgestaltung braucht es wohl keine Gesetzesänderung, aber die richtige Rechtsanwendung.

Karl-Heinz Zeller (Grüne) betont, auch der Grünen/EVP-Fraktion sei das Gewerbe wichtig. Man muss aber sorgfältig prüfen, was im Gewerbegebiet zulässig sein soll und was nicht. Eine Ausleageordnung und danach die Einleitung der notwendigen Schritte wäre richtig. Seine Fraktion würde das Anliegen als Postulat unterstützen.

Hanspeter Weibel (SVP) sieht Einigkeit darüber, dass eine entsprechende gesetzliche Regelung bestehe. Es geht also um die Anwendung des Gesetzes. Das Pendel muss nun wieder gerichtet werden, sowohl vom Landrat als auch von den Verantwortlichen des Bauinspektorats. Auch wenn Wohnen im Gewerbegebiet heute schon möglich wäre, zeigt die Praxis, dass sogar Andi Dürr sich durchboxen muss, also ist es doch nicht so einfach, zu einer entsprechenden Bewilligung zu kommen. Mit einem reinen Prüfen und Berichten kann sich Hanspeter Weibel nicht einverstanden erklären, denn es liegt klar in der Kompetenz des Regierungsrats, den Rahmen der Anwendung des Gesetzes festzulegen. Eine Überweisung des Vorstosses als Postulat böte Gewähr, dass die Gesetzesauslegung im Sinne der Motionärin nachjustiert würde.

Urs Kaufmann (SP) hält eine Motion ebenfalls für unnötig, denn eine entsprechende gesetzliche Grundlage existiert. Susanne Strubs Forderung geht zudem deutlich weiter als das aktuell gültige Gesetz. Gefordert werden Wohnungen für Gewerbetreibende und allenfalls das betriebseigene Personal, und genau hier besteht das Problem, dass auch Missbrauch betrieben werden könnte. Wer kontrolliert regelmässig, wer die Wohnungen nutzt? Vollzugsprobleme wären vorprogrammiert. Aus diesem Grund wäre eine Überweisung des Anliegens als Postulat richtig. Eine Überweisung als Motion lehnt Urs Kaufmann klar ab.

Matthias Ritter (SVP) stellt ebenfalls fest, dass die gesetzliche Grundlage vorhanden wäre. Nach dem Fall in Lausen wurde es für Gewerbetreibende schwieriger, beispielsweise für sich selbst oder

einen Hauswart eine Wohnung auf einer Gewerbeliegenschaft zu bauen, auch wenn dies laut Gesetz auch heute noch möglich wäre. Diese Möglichkeit muss vor allem in Wohn- und Gewerbezo-
 nen unbedingt bestehen bleiben. Eine Motion ist dazu vielleicht wirklich das falsche Instrument,
 jedoch sollte die heutige Praxis analysiert und der Zustand von vor vier bis fünf Jahren wiederher-
 gestellt werden.

Susanne Strub (SVP) hörte aus dem Landrat, was sie hören wollte. Auch Regierungsrat Isaac
 Reber hat es gehört. Das Pendel muss wieder in die richtige Richtung ausschlagen. Wenn der
 Leiter des Bauinspektorats heute nicht zugehört hat, dann soll Regierungsrat Reber ihn morgen
 über die Anliegen des Landrats informieren. Es gilt nun, nicht mehr einfach zu prüfen und zu be-
 richten, sondern zu handeln. Im Sinne der Sache wird die Motion daher in ein Postulat umgewan-
 delt.

Regierungsrat **Isaac Reber** (Grüne) meint, einige Anwesende machten es sich etwas gar einfach.
 Zudem möchte er etwas mehr Respekt gegenüber der Verwaltung einfordern. Diese macht ihren
 Job, und der ist zuweilen schwierig. Wie allseits bekannt sein dürfte, orientiert sich die Rechts-
 anwendung nicht nur am Gesetz, sondern auch an der Auslegung desselben und letztlich eben-
 falls an der Gerichtspraxis. Diesen Veränderungen und Verschiebungen kann sich auch die Ver-
 waltung nicht entziehen. Mittlerweile liegen zum hier diskutierten Anliegen auch bereits weitere
 Entscheide vor, welche in eine andere Richtung zeigen, das Pendel geht also wieder zurück. Isaac
 Reber empfindet es als sonderbar, wenn jemand das Gefühl habe, die Verwaltung könne sich um
 die Gerichtspraxis foutieren.

Was steht in § 23 Ziffer 5 RBG? «In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Woh-
 nungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränk-
 tem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete
 provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.»

«Ausschliesslich» bedeutet hier: nicht für andere Zwecke. Aus diesem Grund ist es relativ einfach
 und klar nachvollziehbar, weshalb man für eine entsprechende Bewilligung allenfalls boxen muss.
 Nicht alle können eine Wohnung erstellen, denn solche Wohnungen müssen einem bestimmten
 Zweck dienen. Um diesen Zweck muss mitunter gestritten werden und ab und zu sind auch Kor-
 rekturen notwendig. Diese nimmt unter anderem das Gericht vor. Die Landpreise im Gewerbege-
 biet sind bekannt, daher wäre es für viele Gewerbetreibende grundsätzlich attraktiv, dort eine
 Wohnung zu haben. Auch Isaac Reber hätte gerne eine solche Wohnung. Im Gesetz wird genau
 aufgelistet, in welchen Fällen eine derartige Wohnung bewilligt werden kann.

An Susanne Strub gewandt erklärt Isaac Reber, er persönlich erachte das Wohnen in Arbeitszo-
 nen als super. Auch das Gewerbe braucht jedoch einen gewissen Schutz, denn eine Wohnnut-
 zung wäre finanziell attraktiver und könnte sich für die Gewerbetreibenden problematisch auswir-
 ken. Aus diesem Grund findet es der Regierungsrat richtig, im Rahmen eines Postulats eine Aus-
 legeordnung vorzunehmen und somit die berechtigten Fragen zu klären. Erst dann kann entschie-
 den werden, ob die heutige gesetzliche Grundlage geändert werden soll. Dass die Urheberin des
 Vorstosses ihre Motion in ein Postulat umwandelte, erachtet Isaac Reber als sinnvoll.

://: Mit 63:17 Stimmen bei 3 Enthaltungen überweist der Landrat den Vorstoss 2020/104 als
 Postulat an den Regierungsrat.
