

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2023/341 von Marc Scherrer: «Voraussetzungen für Boardingzimmer in Gewerbezon»

2023/341

vom 5. Dezember 2023

1. Text der Interpellation

Am 22. Juni 2023 reichte Marc Scherrer die Interpellation 2023/341 «Voraussetzungen für Boardingzimmer» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Die zunehmende Internationalisierung und die Flexibilisierung der Arbeitswelt bringen neue Trends und damit verbunden neue Bedürfnisse mit sich. So schicken immer mehr Unternehmen Mitarbeitende für bestimmte Aufgaben über einen längeren Zeitraum an andere Arbeitsorte bzw. in andere Länder und suchen Boarding-Möglichkeiten für diese Mitarbeitenden. Es handelt sich dabei um Zimmer, die im Gegensatz zum Hotel oder einer Pension, in ihrer Ausstattung an die Bedürfnisse von Langzeitnutzern (mit Bett, Kleinküche und Bad/WC) ausgerichtet sind und ein Zuhause auf Zeit sein sollen.

Es entspricht einem Bedürfnis dieser «Boarding-Welt», dass solche Mitarbeitende in der Nähe des temporären Arbeitsplatzes übernachten können. Gerade in den weniger urbanen Gebieten im Kanton sind diese Möglichkeiten aber kaum vorhanden. Entsprechend besteht der Wunsch der Unternehmen, selber Boardingmöglichkeiten bereitzustellen.

In der Schweiz sind bereits in mehreren Kantonen solche Projekte geplant und umgesetzt worden, weil sich dort die Erkenntnis durchgesetzt hat, dass es gerade für grössere und international tätige Unternehmen wichtig ist, dass sie ihren Arbeitnehmenden, die geschäftlich unterwegs sein müssen oder wollen, eine gute Infrastruktur für ihren Aufenthalt bieten können.

Ich bitte den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Sind im Kanton Basel-Landschaft die rechtlichen Voraussetzungen gegeben, um den oben genannten Sachverhalt (Boardingzimmer mit Bett, Küche und Bad(WC) im Gewerbegebiet umsetzen zu können?
2. Falls es möglich ist: Ist eine Bewilligung vorausgesetzt?
3. Falls die Voraussetzungen nicht gegeben sind: Welche Anpassungen von Gesetzen, Verordnungen oder sonstigen Bestimmungen wären vorzunehmen, um Boardingzimmer in Gewerbezon zu ermöglichen?

2. Einleitende Bemerkungen

Das basellandschaftliche Baurecht teilt die Bauzonen nach der Art und Intensität ihrer Nutzung u.a. in Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Gewerbebezonen, und Industriezonen etc. ein ([§ 20 ff. Raumplanungs- und Baugesetz, RBG, SGS 400](#)). Der hauptsächliche Gesichtspunkt liegt hier auf den Lärmimmissionen, ausserdem noch auf der Art und Intensität der Verkehrsimmissionen (Schwerverkehr) sowie der Umweltrisiken (Störfallbetriebe) etc. Die Einteilung der Bauzonen hat raumordnungspolitische Gründe. Das Nebeneinander- und Miteinander von Nutzungsarten verschiedenster Ausgestaltung soll durch eine geordnete Raumordnung möglichst konfliktfrei und gesundheitsverträglich gestaltet werden.

3. Beantwortung der Fragen

1. *Sind im Kanton Basel-Landschaft die rechtlichen Voraussetzungen gegeben, um den oben genannten Sachverhalt (Boardingzimmer mit Bett, Küche und Bad (WC) im Gewerbegebiet umsetzen zu können?*

Die Frage der Wohnnutzung im Gewerbegebiet wird immer wieder thematisiert. Die vom Interpellant dargestellte Einrichtung von «Boardingzimmern» entspricht einer Wohnnutzung. Dass sie von jeder bewohnenden Person nur temporär, aber offenbar doch über einen längeren Zeitraum in Anspruch genommen wird, ändert an der Klassifizierung als Wohnnutzung nichts. Als solche ist sie in Gewerbe- und Industriezonen beschränkt auf Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal ([§ 23 Abs. 5 RBG](#)).

Das Kantonsgericht hat sich im Entscheid vom 16. März 2016 ([810 15 148](#)) eingehend mit der Rechtsfrage auseinandergesetzt, unter welchen Bedingungen eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet zulässig ist. Es hat festgestellt, dass die Möglichkeit der Wohnnutzung im Gewerbegebiet eine Ausnahme vom eigentlichen Trennungsgrundsatz zwischen Wohn- und Gewerbebenutzung darstellt und restriktiv gehandhabt werden soll. Nur so liessen sich Nutzungskonflikte vermeiden, die ungehinderte Entfaltung von Gewerbe und Industrie in den dafür vorgesehenen Zonen garantieren und einen Anstieg der Landpreise in diesen Zonen verhindern. Damit könnten die wirtschaftliche Entfaltung und die Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert werden (siehe angeführter Entscheid, insbesondere Erwägungen 6.5.2).

Nach diesen Ausführungen bietet die aktuelle Formulierung des § 23 Abs. 5 RBG nicht die Möglichkeit einer quasi permanenten Wohnnutzung (Langzeitnutzung), wenn das Betriebspersonal nicht unbedingt und nachweislich für die Aufrechterhaltung des Betriebes unabdingbar direkt vor Ort Wohnsitz nehmen muss. In der Regel trifft dies nur auf sehr wenige Berufsbilder zu: Hauswarte, 24h-Betriebe mit der Notwendigkeit von 24/7 Überwachungsfunktionen, Wachpersonal, Pikett-Rettungseinsatzkräfte etc.

Das basellandschaftliche Recht bietet aber die Möglichkeit, im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung die Gewerbegebiete zu hinterfragen. Eine Transformation hin zu einem «Mischgebiet» ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, klarerweise jedoch in vielen Fällen nicht angezeigt (hierzu das einleitend ausgeführte konfliktfreie und gesundheitsverträgliche Neben- und Miteinander). In diesem Rahmen wäre es denkbar, eine geeignete Gewerbezone zu wandeln und eine Transformation hin zu einer Wohn- und Geschäftszone mit mässig störenden Betrieben zu prüfen. Die entsprechenden Voraussetzungen (Lärm, Sicherheit, Verkehr, raumplanerische Überlegungen, etc.) müssen vorhanden sein und im Planungsverfahren nachgewiesen werden.

2. *Falls es möglich ist: Ist eine Bewilligung vorausgesetzt?*

In jedem Fall wäre eine Bewilligung Voraussetzung für die Etablierung einer solchen Nutzung. Dies gilt auch für allfällige Bau- und Nutzungsvorhaben von «Boardingzimmern» innerhalb eines Quartierplans.

3. *Falls die Voraussetzungen nicht gegeben sind: Welche Anpassungen von Gesetzen, Verordnungen oder sonstigen Bestimmungen wären vorzunehmen, um Boardingzimmer in Gewerbebezonen zu ermöglichen?*

Sollte die explizite, unbeschränkte Gewerbenutzung nicht mehr im Vordergrund stehen, müsste das Raumplanungs- und Baugesetz entsprechende Mischzonen als neue Kategorie der Bauzonen definieren, in denen Wohnen und Arbeiten (Gewerbe/Industrie) nebeneinander möglich ist. Die konkrete Umsetzung mit den detaillierten Nutzungsvorgaben müsste dann auf der Basis des kommunalen Zonenreglements erfolgen. Die Zonen müssten im kommunalen Zonenplan ausgeschieden werden. Auch hier bleibt anzumerken, dass dem Ziel des konfliktfreien und gesundheitsverträglichen Neben- und Miteinander weiterhin nachzuleben wäre, da sich dieses auf Bundesrecht (Lärmschutz, Störfallvorsorge etc.) stützt.

Liestal, 5. Dezember 2023

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Monica Gschwind

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich