

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2018/1015 von Christoph Buser: «Wohnen in der Gewerbezone» 2018/1015

vom 26. März 2019

1. Text der Interpellation

Am 13. Dezember 2018 reichte Christoph Buser die Interpellation 2018/1015 «Wohnen in der Gewerbezone» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) hält fest, unter welchen Bedingungen auch in Gewerbe- und Industriezonen die Erstellung von Wohnungen erlaubt ist. So steht in § 23 Abs. 5: «In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.»

Seit dem Urteil des Kantonsgerichts vom 16. März 2016 zur Zonenkonformität von Wohnnutzungen in einer Gewerbezone in einem Bed & Breakfast in Lausen legt das Bauinspektorat diese Regelung offenbar neu aus. So muss eine Betriebsinhaberin oder ein Betriebsinhaber offenbar nachweisen, dass die Standortgebundenheit sowie Betriebsnotwendigkeit einer Wohnung im eigenen Gewerbehaus gegeben ist. Diese Auslegung würde über die oben genannte gesetzliche Bestimmung hinausgehen und bedeutet für das Kleingewerbe, dass eine Unternehmerin oder ein Unternehmer sich zwei Liegenschaften muss leisten können, was selbstredend für viele Betroffene eine enorme Hürde darstellt.

Unternehmerische Selbständigkeit bringt zudem immer auch Arbeitslasten mit sich, die nicht in den regulären Bürozeiten erledigt werden können. Während bei Dienstleistungsunternehmern diesem Umstand mit der Möglichkeit von Steuerabzügen bei Arbeitszimmern Rechnung getragen wird, soll bei handwerklichen Berufen nicht möglich sein, nochmals zur Fertigstellung einer Arbeit nochmals rasch in die Werkstatt zu gehen.

Ich frage den Regierungsrat deshalb:

- *Ist es korrekt, dass § 23 RBG seit dem erwähnten Gerichtsurteil viel restriktiver ausgelegt wird und neuerdings generell nur Wohnungen bewilligt werden, die «betriebsnotwendig» sind?*
- *Teilt der Regierungsrat die Auffassung, dass das Bauinspektorat mit dieser Auslegung weiter geht als dies das Gesetz vorsieht und dies vom Kantonsgericht verlangt wird?*
- *Wäre es im Sinne einer Förderung des Kleingewerbes bzw. des Unternehmertums nicht sinnvoll, diese restriktive Auslegung wieder fallen zu lassen?*

2. Einleitende Bemerkungen

Der Regierungsrat und die Behörden sind in ihrer Tätigkeit den gesetzlichen Vorgaben verpflichtet und wenden die Vorschriften im Rahmen ihres Ermessensspielraums an. Hierbei muss immer eine vernünftige Interessenabwägung zwischen privaten und öffentlichen, übergeordneten Interessen im Vordergrund stehen. Die Entscheide der Rechtsmittelinstanzen können korrigierend oder bestätigend wirken. Sie fliessen jedoch immer in die Praxis der Behörden ein. Das Bauinspektorat als Bewilligungsbehörde ist verpflichtet, die Erwägungen der Rechtsmittelinstanzen bei gleichgelagerten Fällen zu berücksichtigen.

3. Beantwortung der Fragen

1. *Ist es korrekt, dass § 23 RBG seit dem erwähnten Gerichtsurteil viel restriktiver ausgelegt wird und neuerdings generell nur Wohnungen bewilligt werden, die «betriebsnotwendig» sind?*

Das Kantonsgericht hat im erwähnten Urteil vom 16. März 2016 eindeutig festgehalten, dass in Gewerbezonennicht von vorbehaltlosen Bewilligungen für Wohnungen ausgegangen werden kann (Erwägung 6.8, S. 17). Es ist in jedem Fall der sogenannte „positive funktionale Zusammenhang“ (d.h. die Betriebsnotwendigkeit) zwischen der Wohnnutzung und dem Zonenzweck (in den Gewerbezonenn Gewerbe und Industrie) nachzuweisen. Eine Einschränkung der Wohnnutzung hat das Kantonsgericht in diesem Zusammenhang als sinnvoll und zeitgemäss erkannt. Es hat ausgeführt, dass die „langjährige restriktive Praxis des Bauinspektorats“ nicht zu beanstanden sei, da es sich bei Wohnnutzungen in Gewerbezonenn um gesetzliche Ausnahmetatbestände handle, die restriktiv auszulegen seien und ein „erhebliches öffentliches Interesse“ daran bestehe, die Anzahl der Wohnungen in den Gewerbe- und Industriezonenn zu beschränken (E 6.5.2). Es müsse ein funktionaler Zusammenhang zwischen der Wohnung und dem Gewerbe bestehen.

Die Anwendungspraxis zu § 23 RBG des Bauinspektorates wurde im Zuge des kantonsgerichtlichen Verfahrens nicht grundlegend geändert. In Übereinstimmung mit den Erwägungen des Kantonsgerichts im besagten Urteil, wird von der Bauherrschaft lediglich, aber immerhin, nun konsequent der Nachweis verlangt, dass jede, also auch die erste Wohnung im Gebäude betriebsnotwendig ist. Diese Praxis steht auch in Übereinstimmung mit einem, dem Kantonsgerichtsurteil nachfolgenden Entscheid der Baurekurskommission (BRK). Die BRK hatte im zu beurteilenden Fall den Entscheid des Kantonsgerichts nochmals präzisiert, aber nicht verschärft und dargelegt, dass auch die Betriebsinhaberwohnung den Nachweis der Standortgebundenheit und demnach den sogenannten „funktionalen Zusammenhang“ zwischen notwendigem ständigem Aufenthalt und gewerblicher Nutzung erbringen muss. Die beantragte Wohnung wurde bewilligt. Bei Betriebsinhaberwohnungen als erste und einzige Wohnung muss eine plausible, objektiv nachvollziehbare Begründung abgegeben werden. Bei weiteren Wohnungen im gleichen Gebäude muss die Schwelle des Nachweises der Betriebsnotwendigkeit aber zwangsläufig höher liegen. Somit soll die Schaffung zonenwidrigen günstigen Wohnraums zur Fremdvermietung an Dritte verhindert werden.

2. *Teilt der Regierungsrat die Auffassung, dass das Bauinspektorat mit dieser Auslegung weiter geht als dies das Gesetz vorsieht und dies vom Kantonsgericht verlangt wird?*

Nein, diese Auffassung wird nicht geteilt. Das Kantonsgericht hat ausführlich begründet, warum es für jede Wohnnutzung in der Gewerbezone eines Nachweises des „funktionalen Zusammenhangs“, hier also der Betriebsnotwendigkeit einer Wohnung im Gewerbegebäude, bedarf. Das Kantonsgericht hält eine restriktive Auslegung des § 23 RBG für sinnvoll und zeitgemäss, zumal dadurch die Ansiedlung von Gewerbe unterstützt wird bzw. dadurch sichergestellt werden kann, dass die gewerbliche Nutzung nicht durch die Wohnnutzung verdrängt wird. Das Bauinspektorat geht in der Anwendung von § 23 RBG nicht weiter, als das Kantonsgericht verlangt.

Die Auslegung von § 23 Abs. 5 RBG, wonach im Grundsatz nur eine Wohnung pro Gebäude bewilligt wird (sei es als Abwärts- oder Betriebsinhaberwohnung) und insbesondere für jede

weitere begehrte Wohnnutzung (und damit auch für weitere Betriebsinhaberwohnungen) ein klarer Bedarfsnachweis verlangt wird, ist demgemäss nicht zu beanstanden.

3. Wäre es im Sinne einer Förderung des Kleingewerbes bzw. des Unternehmertums nicht sinnvoll, diese restriktive Auslegung wieder fallen zu lassen?

Wie oben ausgeführt, besteht die gesetzliche Grundlage, unter bestimmten Umständen eine Betriebswohnung in der Gewerbezone zu erstellen. Gegen die gesetzeskonforme Erstellung und Nutzung solcher Wohnungen ist nichts einzuwenden und dies wird auch mit der Praxis des Bauinspektorates nicht verhindert. Die raumplanerisch gewollte Trennung von Gewerbe- und Wohngebieten soll jedoch nicht unterlaufen werden. Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass es durchaus auch im Interesse des Kleingewerbes und Unternehmertums liegen sollte, für deren Geschäftstätigkeiten Siedlungsflächen vorzusehen, die weitgehend frei von Wohnnutzungen sind und damit auch nicht den stärkeren Einschränkungen in Bezug auf Immissionen unterstehen.

In diesem Sinne steht weniger eine grundsätzlich restriktive Haltung im Vordergrund als vielmehr eine konsequente Anwendung und Durchsetzung der gesetzlichen Vorschriften und die Verfolgung rechtswidriger Zustände.

Liestal, 26. März 2019

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Monica Gschwind

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich