

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation [2025/369](#) von Florian Spiegel: «Ungereimtheiten bei Kostenangaben, Kommunikation und Vorgehen des Kantons im Zusammenhang mit den Projekten «Spiesshöfli (Doppelspurausbau)» und «Birsigpark»»
2025/369

vom 9. Dezember 2025

1. Text der Interpellation

Am 28. August 2025 reichte Florian Spiegel die Interpellation [2025/369](#) «Ungereimtheiten bei Kostenangaben, Kommunikation und Vorgehen des Kantons im Zusammenhang mit den Projekten «Spiesshöfli (Doppelspurausbau)» und «Birsigpark»» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Ausgangslage

- *In den Abstimmungsinformationen der Gemeinde Binningen zur Volksinitiative «Ja zum Birsigpark» (18. Mai 2025) sowie in der vom Kanton mitfinanzierten Nein-Kampagne wurde festgehalten, dass die Gesamtkosten bis zu **CHF 20 Mio.** betragen könnten, wovon allein **CHF 18 Mio. auf das Grundstück** entfallen (Kanton bestätigte es bei der Anfrage Schinzel (LRV 2025/112)). Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von rund CHF 3'500/m².*
- *Damit hat der Kanton selbst öffentlich bestätigt, dass er von Grundstückskosten in dieser Höhe ausgeht.*
- *Im Projekt **Spiesshöfli (Doppelspurausbau)** bot der Kanton betroffenen Eigentümern rund **7 Jahre** zuvor hingegen anfänglich lediglich **CHF 1'000/m²** und selbst nach langen Verhandlungen nicht einmal **zwei Drittel des im Abstimmungskampf genannten Wertes**.*
- *Zudem hat der Kanton es unterlassen, **Eigentümer und Architekten bei Baueingaben** zu informieren, obwohl das Projekt Spiesshöfli bereits bekannt war.*
- *Hinzu kommt, dass **Parkplätze von Grundeigentümern über mehr als einen Monat besetzt wurden**, ohne dass eine faire Entschädigung erfolgte.*
- *Besonders stossend ist, dass die **enteigneten Eigentümer einen erheblichen Teil ihrer Gerichts- und Anwaltskosten selber tragen müssen**, obwohl der Kanton vermutlich viel zu tiefe Preise für die Enteignungen angeboten hatte. Dies trifft Eigentümer, die das Projekt nie boykottiert oder durch Einsprachen verzögert haben, und führt zu einer ungerechtfertigten Doppelbelastung.*

Begründung

*Die vom Kanton mitfinanzierte Kampagne, in der Grundstückskosten von bis zu CHF 18 Mio. (3'500 CHF/m²) bestätigt wurden, steht in eklatantem Widerspruch zu den real gebotenen Entschädigungen von 1'000–2'300 CHF/m² im Projekt Spiesshöfli. Dazu kommen Versäumnisse bei der Information von Eigentümern und Architekten, unzureichende Entschädigungen bei blockierten Parkplätzen sowie die Belastung der enteigneten Eigentümer mit eigenen Prozesskosten, obwohl sie korrekt gehandelt haben. Diese Punkte werfen schwerwiegende Fragen zur **Transparenz, Fairness und Verlässlichkeit staatlichen Handelns** auf.*

2. Einleitende Bemerkungen

Es handelt sich bei der Fragestellung um zwei unterschiedliche Themen. Einerseits geht es um

- den Landerwerb für Infrastrukturprojekte, d. h. Ausbau Schiene und Strasse. Die tangierten Parzellen liegen östlich der Bottmingerstrasse und gehören der Wohnzone W3 an und andererseits um
- die Quartierplanung Spiesshöfli. Die Parzellen im Quartierplan-Perimeter liegen westlich der Bottmingerstrasse und liegen in der Wohn- und Geschäftszone WG3.

Bei Infrastrukturprojekten handelt es sich im überwiegenden Fall um sogenanntes Vorgartenland. Dieses Vorgartenland ist gemäss Gerichtspraxis der mit einem Bauverbot belegte Landstreifen zwischen Strasse und Baulinie, das bei überbauten Grundstücken als Vorgartenland bezeichnet wird und gemäss Rechtsprechung auch tiefer als das übrige Land bewertet werden darf. Gemäss Enteignungsgericht hat die Enteignungsentschädigung nur die tatsächliche Vermögenseinbusse zu ersetzen und darf den Enteigneten nicht bereichern.

Das Quartierplanverfahren ist ein Planungsinstrument, das u. a. eine höhere Ausnutzung der Bebauung von Arealen gegenüber der bestehenden Zone zulässt. Dabei weicht die laufende Quartierplanung von der aktuellen Zone – in Binningen Spiesshöfli die bisherige Wohn- und Geschäftszone WG3 – ab, so dass ein Mehrwert gegenüber der bisherigen Zone entsteht.

3. Beantwortung der Fragen

1. *Wie erklärt der Regierungsrat die Diskrepanz, dass er im Rahmen der vom Kanton mitfinanzierten Nein-Kampagne die Grundstückskosten mit bis zu **CHF 18 Mio. (ca. CHF 3'500/m²)** bestätigte, während er Eigentümern im Projekt Spiesshöfli lediglich **CHF 1'000/m²** und später maximal ca. **2'300 CHF/m²** bot?*

Die in der Nein-Kampagne erwähnten Kosten der Quartierplanung betreffen nicht nur den Landpreis. Es wurden weitere Kosten dazugerechnet wie Entschädigungszahlungen aus Enteignungsrecht, bestehend aus dem Minderwert aller betroffenen Grundstücke, den Inkovenienzen (wie aufgelaufene Planungskosten zur Ausarbeitung des Richtprojekts und Quartierplans «Spiesshöfli») sowie der formellen Enteignung für auf dem Areal noch bestehende Gebäude. Zudem wurden die Kosten, welche für das Anlegen des Parks und dessen Unterhalt hätten aufgewendet werden müssen dazugerechnet und auch die Infrastrukturbeiträge, die der Gemeinde entgangen wären, welche durch den Planungsmehrwert für die Arealentwicklung mit Wohnungsbau hätten generiert werden können.

Folglich können die in der Nein-Kampagne erwähnten Kosten nicht eins-zu-eins auf die Anzahl Quadratmeter umgesetzt werden. Es handelt sich nebst dem Landpreis auch um Aufwendungen, die bei Annahme der Initiative hätten entschädigt werden müssen sowie um künftige Kosten für den Birsigpark.

Beim Landerwerb für Infrastrukturprojekte gilt das Gebot der Gleichbehandlung. So wird für den ganzen Projektperimeter ein einheitlicher Landpreis angeboten. Ermittelt werden die Landpreise anhand der Bodenpreisstatistik des Amts für Daten und Statistik BL. Diese Landpreise werden in Übereinstimmung mit der enteignungsrechtlichen Praxis bei überbauten Grundstücken reduziert. Gemäss Praxis handelt es sich bei dem abzutretenden Areal hauptsächlich um sogenanntes Vorgartenland, d. h. Areal, das im gesetzlichen Abstandsbereich zur Kantonsstrasse liegt und somit ausserhalb des bebaubaren Grundstücks. Dieses Vorgartenareal kann baulich nicht im Sinne der Hauptnutzung des Grundstücks gestaltet werden.

Parzellenspezifische Gegebenheiten werden jedoch individuell berücksichtigt. Z. B. andere Zonen, mit oder ohne Baulinie, bebaut oder unbebaut, Ersatz eines wegfallenden Parkplatzes, usw. Zu erwähnen ist zudem, dass das Tiefbauamt Basel-Landschaft die Anpassungsarbeiten an den betroffenen Parzellen zu Lasten des Kantons Basel-Landschaft vornimmt und den vorherigen Zustand wiederherstellt.

2. *Auf welcher Grundlage wurden die unterschiedlichen Preisansätze festgelegt, und weshalb bestehen derart grosse Abweichungen zwischen den kommunizierten und den tatsächlich gebotenen Werten?*

Mit den freihändigen Landerwerbsverhandlungen für das Infrastrukturprojekt wurde im Herbst 2017 begonnen. Zu diesem Zeitpunkt wurden bereits die für die Realisierung notwendigen Landbeanspruchungen und die dafür vorgesehenen Entschädigungen festgelegt. Als Grundlage für die Ermittlung der Landpreise wurde die Statistik des Amts für Daten und Statistik BL herangezogen. Die Landpreise werden unter Berücksichtigung der zugehörigen Zonen, Vorgartenland (Areal im Abstandspflichtbereich bzw. vor der Baulinie), mit oder ohne Nutzungserhalt, bebaut oder unbebaut, etc. ermittelt. Der so ermittelte Landpreis gilt für den ganzen Projektperimeter, wird jedoch parzellenspezifisch je nach Situation angepasst (Berücksichtigung von bebautem/unbebautem Land, mit oder ohne Nutzungserhalt, Baulinie/Abstandslinie, etc.).

Siehe auch die Antwort zu vorstehender Ziffer 3.1.

3. *Ist es aus Sicht des Regierungsrates legitim, einerseits im Abstimmungskampf hohe Quadratmeterpreise zu nennen, um die Stimmbürger von hohen Risiken zu überzeugen, gleichzeitig aber in konkreten Verhandlungen mit Grundeigentümern tiefere Preise durchzusetzen?*

Ein Quartierplan lässt eine maximale Bebauung des Areals zu, womit u. a. eine höhere Ausnutzung und somit ein höherer Wert generiert werden kann, als in der bisherigen Zone. Dies wird mit der Mehrwertabgabe (Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten) berücksichtigt. Auf Basis des errechneten Mehrwerts ist ein Infrastrukturbetrag von 20 % an die Gemeinde zu entrichten.

4. *Weshalb wurden Eigentümer und Architekten bei **Baueingaben im Zusammenhang mit dem Projekt Spiesshöfli** nicht informiert, obwohl das Projekt bereits bekannt war? Auf welcher Rechtsgrundlage wurde dieses Vorgehen gestützt?*

Der Landrat hat Ende 2014 den Projektierungskredit für den Doppelspurausbau Spiesshöfli bewilligt. Anschliessend konnten die Projektierungsarbeiten für die Ausarbeitung des Bauprojekts aufgenommen werden. Das Bau- und Auflageprojekt wurde in den Jahren 2015 und 2016 erarbeitet und lag per 30. November 2016 als Entwurf zur Vernehmlassung vor. Im Jahr 2017 folgten nacheinander die amtsinterne, die kantonsinterne sowie die externe Vernehmlassung (u. a. Gemeinden). In diesem Verfahren wurden zahlreiche Projektänderungen beantragt und anschliessend geprüft und abgewogen. Die Entscheide zur Finalisierung und Auflage des Projekts wurden Ende 2017 gefällt, sodass die öffentliche Auflage im Juni 2018 starten konnte.

Es ist lediglich eine Liegenschaft an der Bottmingerstrasse in Binningen bekannt, für welche ein Baugesuch eingegeben wurde. Das Baugesuch wurde im Februar 2015 eingereicht und im Juni 2015 bewilligt. Eine konsolidierte Aussage in Form einer festzusetzenden Auflage konnte im Jahr 2015 somit noch nicht getroffen werden. Der Jahre später erfolgte Eingriff auf die Privatparzelle beschränkte sich auf einen Landerwerb von 0 bis 50 cm entlang der Schnittstelle zwischen Trottoir und Vorplatz. Funktionale Einschränkungen entstanden durch die projektseitig durchgeföhrten Anpassungsarbeiten nicht; Zufahrt, Fussgängerzugang und Besucherparkplätze können wie geplant genutzt werden.

5. Wie gedenkt der Regierungsrat künftig sicherzustellen, dass *Nutzungsbeschränkungen wie die längere Besetzung von Parkplätzen* fair und angemessen entschädigt werden?

Gemäss geltender Praxis werden seit Jahren individuelle Lösungen für vorübergehende Einschränkungen der Parkierung angeboten. Es ist Praxis, dass Ersatzparkplätze für die Benutzer der während der Bauzeit vorübergehend nicht benutzbaren Parkplätze organisiert werden, im Fall Spiesshofli im Bereich Gorenmatt oder im Norden im Bereich der Kreuzung Schlossgasse. Ist dies nicht möglich, wird allenfalls eine Parkkarte der Gemeinde angeboten, damit im umliegenden Areal parkiert werden kann. Bei vermieteten Parkplätzen wird gegen Nachweis der Mietausfall entschädigt. Sollte ein Parkplatz vollständig wegfallen, wird auch dies entschädigt.

6. Wie rechtfertigt der Regierungsrat, dass enteignete Eigentümer einen Teil ihrer *Gerichts- und Anwaltskosten selber tragen müssen*, obwohl sie das Projekt nie blockiert oder verzögert haben und obwohl die ursprünglich gebotenen Entschädigungen offensichtlich massiv zu tief angesetzt waren?

Es ist darauf hinzuweisen, dass das ordentliche Plangenehmigungsverfahren (PGV) nach Art. 18b ff. Eisenbahngesetz, welches für den Doppelspurausbau notwendig war, am 25.6.2018 gestartet wurde.

Im Rahmen des hier vorliegenden Plangenehmigungsverfahrens wurden alle verbliebenen Einsprachen mittels der Plangenehmigungsverfügung vom 1. Februar 2022 materiell abgewiesen. Mit der Plangenehmigung vom 1. Februar 2022 hat die Genehmigungsbehörde gleichzeitig auch über die enteignungsrechtlichen Einsprachen entschieden. Da gegen die Plangenehmigungsverfügung keine Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht erhoben wurde, erwuchs die Plangenehmigungsverfügung im März 2022 in Rechtskraft.

Können sich Enteigner und Enteignete nicht einvernehmlich über die Höhe der Entschädigung für Landerwerb einigen, hat hierüber die örtlich zuständige eidgenössische Schätzungscommission im Anschluss an das Plangenehmigungsverfahren zu entscheiden.

Derzeit ist nur noch ein Verfahren vor der Schätzungscommission betreffend eine formelle Enteignung einer Vorgartenlandfläche unter 20 m² hängig. Die eidgenössische Schätzungscommission wird alsdann auch über die Höhe der Entschädigung für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten (Anwaltskosten) und Gerichtskosten zu entscheiden haben.

Sofern Enteigner und Enteignete trotz eines laufenden gerichtlichen Schätzungsverfahrens Vergleichsgespräche führen, ist es ihnen nicht verwehrt, gestützt auf Art. 114 Abs. 2 und Art. 115 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG, SR 711)¹ auch eine Lösung über die Gerichts- und Anwaltskosten zu finden.

Mit den übrigen Grundeigentümern, die vom Doppelspurausbau betroffenen sind, wurden bereits beurkundete Verträge bzw. Vereinbarungen abgeschlossen.

¹ [SR 711 - Bundesgesetz vom 20. Juni 1930 über die Enteignung \(EntG\) | Fedlex](#)

7. *Welche Strategie verfolgt der Regierungsrat generell im Umgang mit Entschädigungen, Informationspflichten und der öffentlichen Kommunikation, und wie stellt er sicher, dass diese im Einklang mit den Grundsätzen von Transparenz, Fairness und Glaubwürdigkeit stehen?*

Die Bau- und Umweltschutzdirektion Kanton Basel-Landschaft sieht in ihrer bislang bewährten und akzeptierten Vorgehensweise im Landerwerb für Infrastrukturprojekte keinen Anpassungsbedarf an der Vorgehensweise. Nur in vereinzelten Fällen ist es in der Vergangenheit zu einem Enteignungsverfahren gekommen. Dies bestätigt die Akzeptanz der Vorgehensweise in der Bevölkerung.

Liestal, 9. Dezember 2025

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Dr. Anton Lauber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich