

## **Beschluss des Landrats vom 02.12.2021**

Nr. 1265

### **9. Anpassungen des Raumplanungs- und Baugesetzes an die Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Bundesgesetzes über die Raumplanung**

2020/598; Protokoll: ps, md

Kommissionspräsident **Urs Kaufmann** (SP) führt aus, das Schweizer Stimmvolk habe am 3. März 2013 eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) angenommen. Zentrale Punkte der Teilrevision waren, dass die Siedlungsentwicklung nach innen, d. h. die Verdichtung, prioritär sein soll, dabei jedoch eine angemessene Wohnqualität zu berücksichtigen ist; dass Massnahmen getroffen werden sollen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und dass Einzonungen nur möglich sein sollen, wenn innerhalb von 15 Jahren das eingezonte Land gebraucht, erschlossen und überbaut wird. Die Kantone sollen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Massnahmen treffen. Im kantonalen Recht soll festgelegt werden, dass die zuständigen Behörden eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen können und dass nach Ablauf dieser Frist eine Überbauung angeordnet werden kann, wenn das im öffentlichen Interesse liegt. Mit der vorliegenden Anpassung des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sollen die neuen Anforderungen des Bundesrechts im Bereich der inneren Verdichtung und Baulandverflüssigung umgesetzt werden. Nicht zum ersten Mal ist Basel-Landschaft der letzte Kanton, der die verbindlichen Bundesvorgaben umsetzt. Die Vorlage beinhaltet zusätzlich auch Bestimmungen zu neuen Hochhausprojekten und zur Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus.

Die Bau- und Planungskommission hat die Vorlage an 13 Sitzungen im Zeitraum vom 10. Dezember 2020 bis zum 28. Oktober 2021 beraten. Eintreten war unbestritten. Es gab jedoch in der Kommission insgesamt 27 Änderungsanträge. Diese Anträge sind in einer separaten Beilage zum Kommissionsbericht zu finden, mit den entsprechenden Abstimmungsergebnissen. Das Wichtigste des langen Kommissionsberichts ist auf den Seiten 16 – 22 zu finden: Die Synopse mit drei Spalten. In der linken Spalte findet sich der Entwurf gemäss Landratsvorlage, in der Mitte der Entwurf der Kommission und rechts die Kommentierung. Die vorliegende Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes betrifft vier Paragraphen. Drei Paragraphen sind neu: § 52b zur Baulandverflüssigung, § 52c zu den Hochhäusern und § 52d zur Erweiterung von Arbeitszonen. Der Redner stellt nun die vier Paragraphen kurz vor. Der bestehende § 18 erhält einen neuen Absatz 4bis. Der Paragraph beinhaltet Regelungen zu den kommunalen Zonenplänen und zu Zonenreglementen. Im neuen Absatz 4bis wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, dass sie für bestimmte Zonen eine Mindestnutzung für neue Bauten festlegen können. Damit können Gemeinden im Sinne der inneren Verdichtung sicherstellen, dass Neubauten mindestens halb so gross sein müssen wie die in den jeweiligen Zonen zulässige maximale Nutzung. Der neue Absatz 4bis war in der Kommission nicht bestritten.

Am meisten zu reden in der Kommission gab § 52b zur Baulandverflüssigung. Bereits in der Vernehmlassung gab es kritische Rückmeldungen. Heute besteht in den Gemeinden das Risiko, dass eingezontes und noch nicht überbautes Bauland von den Eigentümerinnen und Eigentümern gehortet wird und nicht in den Verkauf gelangt. Die Gemeinden können nicht weiteres Bauland einzonieren, sondern müssen darum besorgt sein, dass im Bedarfsfall bereits eingezontes Bauland zuerst überbaut wird, bevor es neue Erschliessungen gibt und vor allem neue Einzonungen möglich sind. Dazu braucht die Gemeinde mögliche Druckmittel oder Anreize, um die Baulandverflüssigung sicherzustellen. Dies ist im neuen § 52b geregelt. Gemäss Absatz 1 kann der Gemeinderat in Zukunft eine Frist von fünf Jahren ansetzen, in welcher das Grundstück zonenkonform überbaut werden soll. Dazu muss der Gemeinderat ein öffentliches Interesse nachweisen können. Im Unter-

schied zur Landratsvorlage hat eine Kommissionsmehrheit in Absatz 2 vorgesehen, dass der Gemeinderat einen Nutzungsbonus gewähren und damit die Chance erhöhen kann, dass eine zügige Überbauung erfolgt. Die mögliche Belohnung von Landbesitzerinnen und Landbesitzern, die bisher mit einer Überbauung zugewartet haben, wurde von einer Kommissionsminderheit als falsches und ungerechtes Signal gewertet, das möglicherweise auch kontraproduktiv sein kann, weil es einen Anreiz für die Baulandhortung schaffen könnte, um einen zusätzlichen Nutzungsbonus zu erhalten. Realisiert der Eigentümer innert einer Frist von fünf Jahren nicht mindestens die Hälfte der zulässigen Nutzung, braucht es ein Druckmittel der Gemeinde, um eine Überbauung durchzusetzen oder den nötigen Druck aufzusetzen. Dazu gibt es in den anderen Kantonen vielfältige Massnahmen, beispielsweise jährlich wiederkehrende und zeitlich nicht limitierte Lenkungsabgaben oder ein Kauf- und Enteignungsrecht der Gemeinden für Parzellen, die einfach nicht überbaut werden. Damit gehen andere Kantone deutlich weiter als die vorliegende Teilrevision des Raumplanungs- und Baugesetzes. Gemäss dem Vorschlag der Kommission wird in Absatz 3 des § 52b definiert, dass die Gemeinde einen Flächenbeitrag von CHF 20 pro Quadratmeter Bauland erheben kann, wenn die Frist von fünf Jahren abgelaufen ist. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, in ihren Zonenvorschriften Grundlagen zu schaffen, um einen Flächenbeitrag bis CHF 100 pro Quadratmeter erheben zu können und damit den nötigen finanziellen Druck auf die Eigentümerinnen und Eigentümer zu erhöhen. Der Flächenbeitrag kann von der Gemeinde nur einmal geltend gemacht werden, weshalb die von der Kommission vorgeschlagene Lösung finanziell ein deutlich weniger starkes Druckmittel darstellt als dies in anderen Kantonen der Fall ist. Es ist auch zeitlich beschränkt. Gemäss Absatz 4 hat die Grundeigentümerschaft gemäss dem Kommissionsvorschlag nochmals fünf Jahre Zeit für die Überbauung der Parzelle. Realisiert er die Überbauung innerhalb von fünf Jahren wirklich, nachdem er den Flächenbeitrag bezahlt hat, erhält er diesen vollständig zurück. Der Flächenbeitrag wird mit den Anschlussgebühren verrechnet. Erst wenn die Eigentümerschaft die zweite Frist von fünf Jahren ohne Überbauung verstreichen lässt, verliert sie nach und nach, d. h. jedes Jahr 10 % des Flächenbeitrags, den sie bezahlt hat. Vom Zeitpunkt, zu dem die Gemeinde eine Überbauung anordnet, bis das finanzielle Druckmittel wirksam wird und definitiv verloren geht, dauert es relativ lange. Zusammenfassend gesagt, verlieren die Landbesitzerinnen und Landbesitzer frühestens zehn Jahre nach der ersten Fristansetzung durch die Gemeinden eine erste 10 %-Tranche des Flächenbeitrags, und erst nach 20 Jahren nach der Fristansetzung haben sie den Flächenbeitrag verloren. Die Gemeinde hat dann auch kein weiteres Druckmittel mehr zur Baulandverflüssigung – im Unterschied zu anderen Kantonen, die mit der ultima ratio einer Enteignung oder einer immer wiederkehrenden Lenkungsabgabe doch ein weiteres Druckmittel haben. Wegen der möglichen Rückzahlung des Flächenbeitrags sollen die Gemeinden gemäss Absatz 5 einen Fonds bilden, in dem die Flächenbeiträge bis zu ihrem Verfall nach 15 Jahren «parkiert» werden können in den Gemeindebuchhaltungen. Erst wenn sie definitiv verfallen, fliessen sie in die allgemeine Rechnung und die Gemeinden können über die Mittel verfügen. Im Unterschied zum regierungsrätlichen Vorschlag hat der Kommissionsentwurf für natürliche und juristische Personen die gleichen finanziellen Auswirkungen. Der Regierungsvorschlag hätte einen Anreiz über die Vermögenssteuer schaffen wollen, und davon wären natürliche und juristische Personen nicht gleich betroffen gewesen. Dies wird mit dem Kommissionsentwurf für alle Landbesitzenden gleich geregelt. In der Kommission wurden weitere Modelle vorgeschlagen, unter anderem eine Lenkungsabgabe in Anlehnung an andere Kantone. Die finanziellen Auswirkungen der verschiedenen Modelle sind auf Seite 8 des Kommissionsberichts dargestellt. Beim Vergleich wird auch deutlich, dass der vorliegende Vorschlag mit dem Flächenbeitrag ein eher tiefes, spät wirksames und zeitlich beschränktes finanzielles Druckmittel darstellt für die Gemeinden. Aber es ist immerhin ein Druckmittel.

Zu § 52c, Hochhäuser: Mit diesem neuen Paragraphen sollen einige wenige Leitplanken gesetzt werden betreffend der Planung künftiger Hochhäuser. Als Hochhäuser gelten gemäss dem Vor-

schlag Wohn- und Geschäftsbauten, die höher als 30 Meter werden sollen. In Absatz 2 ist festgehalten, dass zwingend eine Quartierplanung gemacht werden muss, wenn ein Hochhaus gebaut werden soll. Dies ist bereits heute üblich und war nicht bestritten. Der Regierungsrat wollte einen Schritt weiter gehen: Es sollte zwingend ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden als Grundlage für die Quartierplanungen, wenn eines oder mehrere Hochhäuser realisiert werden sollen. Mit dem Wettbewerb wollte der Regierungsrat sicherstellen, dass architektonisch und städtebaulich gute Quartierplanungen entstehen. Wie das Beispiel der Quartierplanung in Münchenstein zeigt, wo auch ein Wettbewerbsverfahren gemacht wurde und zwei Hochhäuser enthalten waren, besteht keine Garantie, dass die zuständigen Gremien – sei es der Einwohnerrat, die Gemeindeversammlung oder eine Urnenabstimmung – einem solchen Projekt zustimmen. Die Kommission hat deshalb auf einen zwingenden Wettbewerb verzichtet. Nach einiger Diskussion und auch auf eindringlichen Wunsch des zuständigen Regierungsrates hat die Kommission jedoch in Absatz 2 die Gemeinden verpflichtet, dass sie selber ein angemessenes, qualitätssicherndes Verfahren festlegen sollen. Das kann je nach Projekt und Grösse ein Wettbewerb sein, muss aber nicht; es kann auch ein Studienauftrag sein, oder eine Begleitung durch eine kommunale Fachkommission. Im Unterschied zum Regierungsrat erachtet es die Kommission als sinnvoll, dass die Regelung des Schattenwurfs kantonale einheitlich erfolgt. Nach einer Diskussion kam man zum Schluss, dass die Regelung nicht im Gesetz erfolgen soll, sondern der Regierungsrat beauftragt wird, eine Schattenwurfregelung in der Verordnung festzulegen. Eine kantonale einheitliche Regelung soll zu einer höheren Planungssicherheit und Einheitlichkeit für Investoren und Architekten beitragen.

Zu § 52d, Erweiterungen von Arbeitszonen: Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass für bereits ansässige Firmen eine Zonenerweiterung über die Grenze des Siedlungsgebiets, das im kantonalen Richtplan definiert ist, erfolgen kann. Das soll dann möglich sein, wenn der Betrieb dringend mehr Platz braucht, den er anderweitig nicht schaffen kann. Es handelt sich um eine Erweiterung des bisherigen Firmengeländes, das an der Grenze des Siedlungsgebiets liegt, und kann nur dort realisiert werden. Das Nachfragen in der Kommission hat gezeigt, dass der Vorschlag des Regierungsrats diese ursprüngliche oder eigentliche Absicht zu wenig klar zum Ausdruck bringt. Der regierungsrätliche Vorschlag wurde von der Kommission als zu offen erachtet. In Absatz 1 gemäss Kommissionsfassung wird deutlicher und klarer definiert, worum es eigentlich geht. Die Verwaltung hat mehrmals darauf hingewiesen, dass die Leitplanken des Bundesrechts sehr eng seien, um solche betriebsnotwendigen Einzonungen zu ermöglichen. In Absatz 2 und 3 des § 52d wird festgehalten, dass spätestens zwei Jahre nach einer Einzonung für einen solchen Spezialfall ein Baugesuch vorliegen müsse, und wird dieses nicht rechtskräftig oder erlischt es nach zwei Jahren, weil der Bau nicht begonnen wurde, wird die Einzonung rückgängig gemacht und das Land fällt entschädigungslos in die alte Zone zurück. Es besteht ein Zeitdruck, wenn in einem Einzelfall eine Firmenerweiterung realisiert werden soll.

Schliesslich hat die Kommission der von ihr geänderten Gesetzesvorlage mit 10:2 Stimmen ohne Enthaltungen zugestimmt. Die Gegenstimmen wurden damit begründet, dass Vorbehalte gegen den Nutzungsbonus bestehen und dieser als falsche Massnahme erachtet wird. Die Gemeinden könnten einen Nutzungsbonus gewähren, ohne Auflagen bezüglich Qualität und Verdichtung zu machen. Die Kommission beantragt dem Landrat mit 10:3 Stimmen, dem unveränderten Landratsbeschluss zuzustimmen.

– *Eintretensdebatte*

**Jan Kirchmayr** (SP) betont, dass der Kanton Basel-Landschaft der letzte Kanton sei, der ein solches Gesetz verabschiedete. Einmal mehr wurde der Kanton seinem Ruf gerecht, dass er bei RBG-Anpassungen trödelt. Innere Verdichtung und Baulandverflüssigung machen aus ökologischer Sicht durchaus Sinn. Vor allem wenn zuerst im Zentrum erschlossenes Bauland verdichtet, bevor neues Bauland eingezont wird. Die Frage ist eigentlich ganz simpel: Wollen wir eher innere Ver-

dichtung oder wollen wir noch mehr Zersiedelung? Betrachtet man das vorliegende Gesetz, stellt sich die Frage, was vom Auftrag zur Baulandverflüssigung, welcher im eidgenössischen Raumplanungsgesetz aufgeführt wird, eigentlich genau umgesetzt wurde. Wenn die Frage ehrlich beantwortet wird, dann lautet die Antwort: «Praktisch nichts.». Das vorliegende Gesetz wurde verwässert und abgeschwächt und es wurden ihm die Zähne gezogen. Die SP-Fraktion steht §52 b gegenüber sehr skeptisch gegenüber. Sehr speziell ist dabei übrigens auch, dass man sogar noch einen Nutzungsbonus erhalten soll, wenn man baut. Das ist nach Ansicht der SP-Fraktion eine krasse Ungleichbehandlung gegenüber anderen Bauherrschaften im Kanton und in den Gemeinden. Dazu kommt, dass die vorliegende Lösung die Gemeinden in ihrem Handlungsspielraum sehr stark einschränkt. Man muss sich bewusst sein, dass unbebautes erschlossenes Bauland ein Spekulationsobjekt ist. Damit werden grosse Renditen erzielt. Die vorliegende Lösung ist zahnlos und nicht wirklich das, was das RPG eigentlich im Sinn hatte. Trotzdem stimmt die SP-Fraktion der Vorlage grossmehrheitlich zu. Dies, weil erstens: Die in § 18 enthaltene Mindestnutzung von 50 % für gewisse Zonen, welche die Gemeinden vorsehen können, ist sinnvoll und zielführend. Zudem handelt es sich um eine Forderung, welche die SP schon seit Jahren stellt. Die Regelung des Schattenwurfs auf Verordnungsstufe ist auch sinnvoll. Und dass am Schluss projektbezogene Erweiterungen von bestehenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden können, ist in diesem Fall auch im Sinn der SP-Fraktion. Es ist klar: Die SP-Fraktion ist bereit, die Kröte zu schlucken. Alle mussten einen Schritt aufeinander zugehen, so wie es auch die SP-Fraktion in 13 Kommissions-sitzungen gemacht hat. Alle sind sich dieser Kompromisse bewusst. Es ist aber auch klar, eine griffige Baulandverflüssigung wird mit diesem Gesetz nicht erreicht. Am wichtigsten ist, dass der Kanton Basel-Landschaft sich seine wichtigste Ressource, den Boden, erhält und schützt. Die SP-Fraktion unterstützt das vorliegende Gesetz grossmehrheitlich.

**Matthias Ritter** (SVP) sagt, wie man den Ausführungen des Kommissionspräsidenten entnehmen konnte, sei die Vorlage in der Kommission sehr umstritten gewesen. Die SVP-Fraktion ist ganz klar der Meinung, dass die Baulandverflüssigung ein starker Eingriff in das Privateigentum darstellt. Die Kommission hat verschiedene Vorschläge, Varianten und Modelle diskutiert und Änderungen vorgenommen. Da die Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung umzusetzen sind, stimmt die SVP-Fraktion ungern dem vorliegenden Kompromiss zu.

**Lotti Stokar** (Grüne) führt aus, die Grüne/EVP-Fraktion sei der Meinung, dass im Kanton Basel-Landschaft beim Thema Innenverdichtung vieles nicht gut laufe, weil die Qualität der Innenverdichtung nicht gegeben sei. Deshalb ist es sehr schwierig, dementsprechende Projekte in den Zentren zu realisieren. Die Baulandverflüssigung ist eine Idee des Bundes, wie man in den Gemeinden dafür sorgen könnte, dass es tatsächlich möglich ist, wichtige, im öffentlichen Interesse liegende Parzellen einer Überbauung zuzuführen. Es ist eine Idee, welche den Eindruck erweckt, sie sei nur am Schreibtisch entstanden. Es ist bekannt, dass jene Kantone, welche die Baulandverflüssigung schon umgesetzt haben, noch keinen einzigen Fall realisieren konnten. Es besteht ein Auftrag an die Kantone, dass zusammen mit den Gemeinden etwas festgesetzt wird, damit die Baulandverflüssigung verlangt werden kann. Der Kanton Basel-Landschaft ist der letzte Kanton, welcher den Auftrag umsetzt. Es gäbe auch Lösungen, welche in anderen Kantonen bereits angewandt werden, z. B. aus Schwyz, Schaffhausen oder Aargau. Diese Kantone sind alle nicht links-grün dominiert. Sie haben vernünftige Lösungen in ihrer Gesetzgebung. Aber wie gesagt, diese konnten bis jetzt noch nicht angewendet werden. Nichtsdestotrotz hat sich die BPK sehr viel Zeit genommen, um x-verschiedene Lösungen vorzuschlagen und zu besprechen. Die Verwaltung musste diese dann in Gesetzestexte umformulieren und abklären, was möglich ist. Es war sehr schwierig. Die Votantin spricht ein grosses Lob an die Verfassenden des Berichts, namentlich die Kommissionssekretärin und den Kommissionspräsidenten. Der Bericht hat sehr gut zusammengefasst, wie die Kommission vorgegangen ist. In der Beratung kam vor allem eine Abwehrhaltung zum Ausdruck,

welche das Eigentum als allergrössten und höchsten Wert der Verfassung betrachtet, dem alles andere unterzuordnen ist. Trotz allem stimmt der grösste Teil der Grüne/EVP-Fraktion der vorliegenden Lösung zu. Der Kanton Basel-Landschaft muss etwas machen und etwas Besseres wird nicht herauskommen. Es ist ein sehr theoretischer Wunsch aus dem Bundesgesetz, dass mit der Baulandverflüssigung etwas erreicht werden kann. Des Weiteren hat Lotti Stokar keine Freude am Nutzungsbonus. Wenn man Bauland hortet und möglichst lange wartet, erhält man damit noch eine höhere Nutzung. Und das Ganze ist nicht einmal an Qualitätsvorgaben gebunden. Wenn man beim Beispiel aus der Vorlage nachrechnet (ein 1'000 m<sup>2</sup> grosses Grundstück) wie lange es geht, bis man CHF 20'000 bezahlt hat und dann einen Nutzungsbonus von 10 % erhält, ist das ein Schnäppchen für den Eigentümer und eigentlich gar keine Strafe. Die Fraktionssprecherin ist nicht glücklich mit der Vorlage und wird sie deshalb ablehnen. Trotz allem ist sie froh, wenn das Thema für den Kanton abgehakt werden kann.

**Rolf Blatter** (FDP) hebt hervor, der Kommissionspräsident habe eine sehr gute Einleitung ins Thema gemacht. In der Tat besteht der Auftrag des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes an die Kantone, dass sie ihre Gesetzgebung entsprechend anpassen. Es geht dabei um die vier Punkte, welche ausführlich beschrieben wurden.

Zu den politischen Aussagen: Ja, es stimmt, der Kanton Basel-Landschaft ist der letzte Kanton, der den Auftrag umsetzt. Das hat den Kanton wohl auch dazu verleitet, sich zeitlich nicht unter Druck zu fühlen. Denn wenn er schon der letzte Kanton ist, kann er ja nicht mehr schlechter werden. Zum Thema, dass das Grundeigentum als höchstes Gut in der Verfassung betrachtet wird, kann gesagt werden: Ja, das stimmt. Das Grundeigentum ist ein hohes Gut und wird durch die Verfassung geschützt. Auf der anderen Seite des politischen Spektrums findet sich die Haltung der Juso, welche postuliert, es gebe kein privates Grundeigentum. Zum Glück ist dem nicht so und es ist zu hoffen, dass es auch nie so sein wird. Die FDP-Fraktion hat eine grosse Motivation, das Grundeigentum beizubehalten und es zu schützen. Inhaltlich kann zu den vier genannten Punkten folgendes gesagt werden: Der erste Punkt ist für die FDP-Fraktion kein Problem. Die Minimalnutzungsquote von 50 %, welche als Kann-Formulierung aufgenommen wurde, stellt für sie kein Problem dar. Der § 52b hat natürlich auch in der FDP-Fraktion grosse Diskussionen ausgelöst. Aber es ist bekannt, dass es primär Parzellen betrifft, welche in den Kernzonen liegen. Eine weitere Hürde ist die Vorgabe, dass die Parzelle resp. die Überbauung der Parzelle von öffentlichem Interesse sein muss. Wahrscheinlich gibt es nur ganz wenige Parzellen, welche davon betroffen sind. Nichtsdestotrotz, ganz nach dem Motto «Wehret den Anfängen», will die FDP-Fraktion hier nicht Hand bieten. Am Anfang war in der Vernehmlassungsversion noch die «Enteignung» enthalten. Diese wurde zum Glück wieder gestrichen. Die verschiedenen Varianten zur Lenkung, die in der Kommission diskutiert wurden, wie u.a. das Bonus-Malus-System, haben jeweils keine Mehrheit gefunden. Wobei die FDP-Fraktion das Bonus-Malus-System befürwortet hätte. Mit der Erhebung der Flächenbeiträge, bei der in der Kommission über die Höhe des Betrags gefeilscht wurde, ist die FDP-Fraktion nur halbwegs glücklich. Immerhin: Wenn man effektiv innerhalb der entsprechenden Frist baut, kann man diese Kosten mit den Anschlussgebühren verrechnen.

Bei den Hochhäusern hat die Vertretung der FDP in der Kommission darauf hinzuwirken versucht, dass das Wettbewerbsverfahren gestrichen wird. Die vorliegende Variante mit dem Quartierplan ist in Ordnung. Und auch § 52d wird von der FDP-Fraktion als unproblematisch und sinnvoll betrachtet. Es ist gut, dass man bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe ausbauen und die Erweiterung von entsprechenden Zonen machen kann. Auch die Koppelung an die zweijährige Frist ist in Ordnung. Insgesamt hält die FDP-Fraktion das Gesetz aus dem Grund für einen guten Kompromiss, weil alle gleichermassen unzufrieden sind. In der ersten Lesung wird die FDP-Fraktion der Variante, wie sie von der Kommission verabschiedet wurde, zustimmen.

**Felix Keller** (CVP) hält fest, es sei bekannt, dass Grund und Boden sehr beschränkt verfügbar sei und das Siedlungsgebiet nicht weiter ausgedehnt werden solle, solange genug Bauland innerhalb der Siedlung zur Verfügung stehe. Aus diesem Grund ist für die CVP/glp-Fraktion die Baulandverflüssigung auch berechtigt. Aber die Umsetzung ist, wie in den bisherigen Voten bereits ausgeführt wurde, nicht einfach. Es gibt vermutlich in der Schweiz 26 unterschiedliche Lösungen, aber bis jetzt wurde keine einzige umgesetzt. Aus Sicht der CVP/glp-Fraktion kommt die Enteignung von Grund und Boden durch den Staat nicht in Frage. Sie ist froh, dass dieses Instrument schon nach der Vernehmlassung aus der Vorlage entfernt wurde. Es braucht Anreize. Und das geht nur über das Portemonnaie. Die ursprüngliche Idee, die Baulandverflüssigung über die gestaffelte Erhöhung des Steuerwerts vorzunehmen, wäre für die CVP/glp-Fraktion ein sehr gangbarer Weg gewesen. Damit wäre einem jedes Mal, wenn man die Steuererklärung ausfüllt, bewusst geworden, dass brachliegendes Bauland sehr teuer ist. Aber im Rahmen der Kommissionsberatung konnte man erfahren, dass die Entwicklung des Katasterwerts sehr ungewiss ist. Deshalb wäre diese Lösung wahrscheinlich sehr unbefriedigend gewesen. Zudem muss man sich bewusst sein, dass juristische Personen auf Grundstücke gar keine Steuern zahlen. Diese Tatsache war ebenfalls ausschlaggebend dafür, dass die Kommission von dieser Idee weggekommen ist. Jetzt liegt eine Lösung auf dem Tisch, welche die Möglichkeit der Absolution bietet. Die Absolution über die Ausfinanzierung, wenn man fristgerecht baut. Beim Flächenbeitrag wird eine Art Strafgebühr erhoben, welche rückvergütet wird, wenn man innerhalb einer gewissen Zeit die Parzelle zu mindestens 50 % überbaut. Der CVP/glp-Fraktion ist es essentiell wichtig, dass die Gemeindeautonomie gewahrt wird. Gemeinden sollen und können bestimmen, wann und wo ein öffentliches Interesse für eine Baulandverflüssigung besteht. Die Gemeinden definieren die Höhe des Flächenbeitrags, wobei die Kommission die Obergrenze mit CHF 100 gedeckelt hat. Zudem haben die Gemeinden die Möglichkeit, in ihren Zonenreglementen die Nutzungsboni für eine allfällige Baulandverflüssigung zu definieren. Sie können das machen, müssen aber nicht. Die 10 %, wie sie von Lotti Stokar genannt wurden, sind nicht sakrosankt. Der Sprecher ist nicht sicher, ob irgendeine Gemeinde das anwenden wird, aber wenn sie es möchte, besteht diese Möglichkeit. Es ist richtig, dass es diese Gemeindeautonomie gibt. Die vorliegende Version der Vorlage ist stimmig. Es sind nicht alle mit allem glücklich, aber es ist eine Lösung, welche in der Schweiz wahrscheinlich einmalig ist und die Möglichkeit gewährt, Bauland zu verflüssigen. Es wird sich zeigen, ob es überhaupt einmal zur Anwendung kommt. Felix Keller glaubt, er selbst werde das nicht mehr erleben.

Betreffend der Hochhäuser und der Erweiterung der Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus ist die Gesetzgebung ebenfalls stimmig. Die CVP/glp-Fraktion ist einstimmig für Eintreten und stimmt der gut austarierten Gesetzesvorlage zu.

**Klaus Kirchmayr** (Grüne) ergreift das Wort für die Fraktionsminderheit der Grüne/EVP-Fraktion. Auch wenn für den Kanton Basel-Landschaft kein Druck mehr besteht, möglichst rasch ein Gesetz zu erarbeiten, so besteht mindestens die Erwartung, dass dem Landrat ein einigermaßen gutes Gesetz vorgelegt wird oder jedenfalls eines, welches etwas bewirkt. Bei der aktuellen Vorlage zweifelt der Redner daran, dass sie für irgendetwas gut ist oder irgendetwas bewirkt. Es stellt sich die Frage, ob es überhaupt ein Gesetz braucht. Der Bund verlangt zwar eines, aber in diesem Fall gilt: Lieber kein Gesetz als ein schlechtes oder nicht wirksames Gesetz. Entsprechend wird Klaus Kirchmayr die Vorlage überzeugt ablehnen.

**Thomas Noack** (SP) legt dar, auch er werde gegen das Gesetz stimmen. Im Jahr 2013 wurde über die Revision des Raumplanungsgesetzes abgestimmt. Der Kanton Basel-Landschaft hat mit über 70 % zugestimmt. Das interpretiert der Redner als klaren Auftrag an das Parlament, eine rasche und griffige Umsetzung zu verabschieden. Es ist nun 2021 und der Auftrag des Bundes und des Volks wurde im Kanton Basel-Landschaft bisher nur sehr zögerlich umgesetzt. Das Ziel der Revision war es, die Landschaft zu schützen und griffige Instrumente zu schaffen, um eine weitere

Siedlungsentwicklung in die Landschaft hinaus zu begrenzen. Das hat zur Folge, dass die Gemeinden ihre Weiterentwicklung zuerst auf dem bereits eingezonten und erschlossenen Bauland gestalten müssen. Und genau dort setzt diese Gesetzesrevision an. Das Land, welches bereits eingezont und schon Bauland ist, soll zur Bebauung genutzt werden, bevor neues Land aus der Landwirtschaftszone zu Bauland umgezont wird. Der Mechanismus ist so, dass Gemeinden für ihren Zonenplan eine Planung über 15 Jahre machen. Sie legen also den Bedarf für die kommenden 15 Jahre fest. Aufgrund dieser Bedarfsabschätzung wird Land eingezont oder es werden die Bauvorschriften so angepasst, dass auf den bestehenden Parzellen mehr Nutzung erreicht werden kann. In diversen Gemeinden gibt es grössere leere Parzellen, welche heute noch nicht überbaut sind. Entweder weil bei der Zonenplanung der Bedarf zu optimistisch eingeschätzt wurde oder weil es Leute gibt, welche aus den unterschiedlichsten Gründen ihre Parzelle nicht oder noch nicht überbauen wollen. Das steht im Widerspruch zur Festsetzung von Bauland für die nächsten 15 Jahre und zur Erschliessung von Bauland durch die Gemeinden. Mit dem vorliegenden Gesetz sollte den Gemeinden eigentlich griffige Instrumente zur Verfügung gestellt werden, um das Bauland, einer Bebauung zuzuführen. Die Frage, welche sich der Landrat heute stellen muss, ist, ob das Gesetz in der Praxis zu den Resultaten führt, welche das Bundesgesetz fordert. Thomas Noack ist der Meinung, dass dem in diesem Fall nicht so ist und deshalb wird er dem Gesetz nicht zustimmen. Die wichtigsten Gründe dafür sind: Die Fristen sind viel zu lang. Zehn Jahre kann ein Grundstück unbebaut bleiben, danach folgt noch einmal eine Frist von fünf Jahren, bevor eine sanfte Lenkung über Flächenbeiträge beginnt. Das wird keine Gemeinde anwenden. In der Praxis kann man gleich auf diese Regelung verzichten. Der Anreiz des Nutzungsbonus als Zückerchen kommt für den Votanten überhaupt nicht in Frage. Wenn jemand lange wartet und sein Grundstück nicht bebaut, wird er am Schluss noch mit einem Nutzungsbonus belohnt. Die Kommission hat notabene noch über 10 % mehr Nutzung diskutiert, was unter anderem der Qualität der Siedlungen nicht zuträglich ist. Der Mechanismus der Flächenbeiträge ist aufwendig und zu wenig griffig. Ein Kaufrecht hätte in diesem Fall eine deutlich grössere Handlungsoption für die Gemeinden ergeben. Bei der Bestimmung zu den Hochhäusern genügt ein qualitätssicherndes Verfahren, so wie es in der Vorlage steht und in der Kommission diskutiert wurde, nicht. Es ist gut, dass es überhaupt so etwas gibt. Ein Hochhaus ist ein sehr sichtbares Objekt im Raum, mit einer hohen öffentlichen Wirkung. Deshalb braucht es auch eine besondere Sorgfalt in der Gestaltung. Hier reicht es nicht, wenn nur eine Baukommission das Verfahren begleitet. Es braucht zwingend ein Varianzverfahren, bei dem verschiedene Architekten mit unterschiedlichen Lösungen an der Gestaltung arbeiten. Anhand dieser Entwürfe soll dann ein gutes Objekt ausgewählt werden. Zusammengefasst kann gesagt werden: Der Landrat hat über das Bundesgesetz den Auftrag, das Raumplanungs- und Baugesetz zu konkretisieren. Mit dem vorliegenden Gesetz werden die Ziele des Bundesgesetzes nicht erreicht. Die Gemeinden erhalten keine griffigen Instrumente, um das Bundesgesetz umzusetzen.

**Markus Meier** (SVP) zitiert die Redewendung, dass wenn die Mehrheit von mehreren Beteiligten bei einer Lösung eine mittlere Unzufriedenheit erreicht habe, dann sei das eine gute und tragfähige Lösung. Nach dem aufmerksamen Zuhören der vorangegangenen Voten kann der Redner gewisse Dinge nicht unwidersprochen im Raum stehen lassen. Er wehrt sich dagegen, dass sämtliche Grundeigentümer, vor allem die privaten, einfach unter dem Begriff «Baulandhorter» oder «Spekulanten» subsummiert werden. Es liegen ganz unterschiedliche Voraussetzungen vor, weshalb Parzellen unbebaut sind, vor allem auch erschlossene Parzellen im Kerngebiet. Es ist immer einfach und verlockend, in das Eigentum von Fremden einzugreifen, es zu regulieren oder Abgaben geltend zu machen. Wenn in diesem Zusammenhang Begriffe wie Schnäppchen, Bonus oder Belohnung fallen, dann ist das störend. Der Grundeigentümer zahlt ja zuerst einmal eine Sonderabgabe, weil er das Grundstück noch nicht bebaut hat. Und wenn er es dann bebaut, dann erhält

er einen Teil davon, was er vorher als Strafe bezahlt hat, zurück. Das ist kein Schnäppchen, sondern eine knallharte Massnahme in Form einer finanziellen Abgabe, damit jemand ein Grundstück bebaut, welches er aus Eigeninteresse – vielleicht im Sinne einer Familien- und Generationenplanung – gar noch nicht überbauen wollte. Markus Meier bittet die Landratsmitglieder, bei den Fakten zu bleiben und nicht sämtliche Grund- und Wohneigentümer als Spekulanten und Horter hinzustellen, welche am Schluss noch vom Staat belohnt werden. Die Eigentümer erhalten eine Gutschrift von einem Betrag, den sie vorher selbst bezahlt haben. Das ist ein Motivator, ein Trigger, damit danach auch etwas geändert wird. In diesem Sinne ist es gut, dass die vorliegende Lösung zustande gekommen ist und es wäre noch besser, wenn der Landrat der Vorlage zustimmt.

**Christof Hiltmann** (FDP) schliesst sich seinem Vorredner an und unterstreicht, dass auch er gewisse Wortmeldungen, vor allem von jenen, welche die Vorlage ablehnen, nicht unkommentiert stehen lassen könne. An Klaus Kirchmayr gerichtet, stimmt der Redner zu, dass es besser ist, lieber kein Gesetz als ein schlechtes zu machen. Bezogen auf die Baulandverflüssigung braucht es dieses Gesetz denn auch tatsächlich nicht. Man sieht es bei den anderen Kantonen: Das Gesetz kommt nie zur Anwendung. Das ursprüngliche Ansinnen, wie es auch auf eidgenössischer Ebene bestand, kann aus verschiedensten Gründen nicht umgesetzt werden. Eigentumsrechtliche Vorbehalte führen die Liste der Gründe an, aber auch sonst ist es vom Mecchano her unglaublich schwierig, den ursprünglichen Willen umzusetzen. Deshalb stimmt der Redner der Aussage zu, dass es das Gesetz eigentlich gar nicht braucht. Des Weiteren liegt eine völlig willkürliche Ungleichbehandlung vor. Ein Grundstück mit einem kleinen Haus und 10'000m<sup>2</sup> Umschwung gilt als bebaut, während dies für ein unbebautes nicht gilt. Das ist schon inhaltlich völlig widersinnig und wohl auch der Grund dafür, dass das Gesetz in der Realität keine Anwendung finden wird. Hier findet eine klare Ungleichbehandlung statt. Auf solche inhaltlichen Themen soll jedich an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden, da es aktuell darum geht, die Vorgaben des Bundesgesetzes umzusetzen. Dem Landrat liegt eine Lösung vor, mit dem der gesetzgeberische Wille umgesetzt werden kann. Zu den Ausführungen von Thomas Noack und seiner Aussage, dass zu diesem Gesetz zu wenig gemacht werde: Von linksgrüner Seite wurde auch schon bei der Debatte zur Mehrwertabgabe gesagt, dass es Mehrwertabgabem brauche, wenn in bestehenden, bebauten Gegenden aufgezont wird. Das heisst, man muss für die Innenverdichtung eine Abgabe leisten. Und jetzt soll man bestraft werden, wenn man die Innenverdichtung nicht macht. Das ist einigermaßen schizophren und unverständlich. Die grüne Seite verhindert in der Realität und gerade auch auf kommunaler Ebene die Verdichtungsprojekte. Immer mit dem Hinweis, dass dadurch Grünflächen verschwinden. Einerseits will man Bauland verflüssigen und Grünflächen bebauen und andererseits werden Projekte verhindert, welche Potential zur Innenverdichtung haben. Der Votant fordert, dass der Landrat eine klare Haltung einnehmen und zur Innenverdichtung stehen muss. Auch beim Thema Hochhäuser ist nicht nachvollziehbar, warum die Vorlage abgelehnt wird. Es ist festzustellen, dass es im Kanton Basel-Landschaft sehr schwierig ist, in besiedeltem Raum Hochhäuser zu planen. Aber Sinn und Zweck der inneren Verdichtung ist es, in die Höhe anstatt in die Breite zu bauen. Die vorliegende Gesetzesrevision ist ein Schritt in die richtige Richtung, auch wenn das Ziel noch lange nicht erreicht ist. Aber so wird wenigstens ermöglicht, dass in bestehendem Siedlungsraum hoch gebaut werden kann. Überhaupt nicht einverstanden ist Christof Hiltmann mit der Behauptung, dass ein qualitätssicherndes Verfahren nur über den Wettbewerb und nicht über eine begleitende Kommission laufen kann. Die Realität zeigt, dass die Gemeindebevölkerung das Projekt immer noch an der Gemeindeversammlung ablehnen kann, wenn das Resultat nicht gut ist, da jedes Hochhausprojekt über ein Quartierplanverfahren von der Gemeindeversammlung verabschiedet werden muss. Am Schluss soll und kann das Volk entscheiden, ob ein Hochhausprojekt gut ist und sicher nicht die Architekten. Ein Wettbewerbsverfahren treibt die Kosten in die Höhe, ohne zwingend zu einem besseren qualitativen Ergebnis zu führen. Der vorlie-

gende Kompromiss hat Schatten und Licht, aber er ist insgesamt einigermaßen gut. Er ermöglicht, dass im Kanton weitergearbeitet werden kann und dass der Bund den Kanton nicht zurückpfeift. Und vor allem kann damit jene Innenverdichtung, die wirklich Sinn macht, vorangetrieben werden. Auch die kritischen Landratsmitglieder sind gebeten, der Revision zu zustimmen, damit der Kanton voranschreiten kann und der Umweg über die Volkabstimmung vermieden werden kann.

Regierungsrat **Isaac Reber** (Grüne) legt dar, dass es sich schon in der Vernehmlassung gezeigt habe, dass die Baulandverflüssigung ein schwieriges Thema sei. Der Regierungsrat ist mit einem verwalterischen Vorschlag an den Landrat gelangt. Er wollte damit den Gemeinden ein Instrument in die Hand geben, um nötigenfalls handeln zu können. Zudem ist es wichtig, dass ein grosses öffentliches Interesse besteht und dass tatsächlich eine ernsthafte Blockierung der Entwicklung der Gemeinde vorliegt. Das können die Gemeinden selbst am besten beurteilen, deshalb sind sie die richtigen Hüter dieses Anliegens und wurden vom Regierungsrat in den Mittelpunkt der Vorlage gestellt. Wenn die Gemeinden sich griffigere Instrumente wünschen würden, dann müssten sie das auch deutlicher kommunizieren. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Gemeinden mit dieser Vorlage grundsätzlich einverstanden sind. Die BPK hat sich sehr intensiv mit der Vorlage auseinandergesetzt. Sie hat das seriös und gründlich gemacht. Das Ergebnis entspricht dem ganzen Prozess, der anspruchsvoll und teilweise schwierig war. Aber letztlich war es ein guter Prozess. Wenn man die verschiedenen Voten im Landrat gehört hat, kann man sagen, dass es ein gut schweizerischer Prozess war. In diesem Sinne bittet der Regierungsrat darum, der Vorlage, wie sie von der Kommission verabschiedet wurde, zuzustimmen. Es ist ein stimmiger, gut austarierter Kompromiss. Der Direktionsvorsteher dankt der BPK für den anspruchsvollen, aber auch konstruktiven Prozess. An Jan Kirchmayr gerichtet sagt der Redner, man könne den Kanton widerspenstig, aber nicht Trödler, nennen. Und Christof Hiltmann möchte er mitgeben, dass Wettbewerbe immer die besten Leistungen hervorbringen. Aber trotzdem wurde ein guter Kompromiss gefunden, weil es einen erhöhten Anspruch an Hochhäuser gibt und es deshalb richtig ist, wenn die Erwartungen auch höher gesetzt werden. Abschliessend dankt der Regierungsrat allen für den guten Abschluss bei diesem schwierigen Thema.

://: Eintreten ist unbestritten

– *Erste Lesung Raumplanungs- und Baugesetz*

Keine Wortmeldungen.

://: Die 1. Lesung ist beendet.

---