

## Vorlage an den Landrat

### **Beantwortung der Interpellation 2018/558 von Sara Fritz: «Revision von bestehenden Quartierplanungen - trotz Eigentumszerstückelung?»** 2018/558

vom 14. August 2018

#### **1. Text der Interpellation**

*Am 17. Mai 2018 reichte Sara Fritz die Interpellation 2018/558 «Revision von bestehenden Quartierplanungen - trotz Eigentumszerstückelung?» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:*

*Quartierpläne bewähren sich seit Jahrzehnten in den Gemeinden als Instrument für die raumplanerische und städtebauliche Entwicklung.*

*Ungeachtet des Erfolges dieses Instrumentes stellt sich für Gemeinden zunehmend die Frage, wie bestehende Quartierpläne überarbeitet werden können, wenn aufgrund der Schaffung von Stockwerkeigentum das Eigentum zerstückelt und damit inhaltlich und prozessual kaum integral in die Revision von Quartierplänen einbindbar ist.*

*Es kann festgestellt werden, dass Quartierpläne, deren Ausgestaltung vor Jahrzehnten als «richtig» gegolten haben, heute in Bezug auf aktuelle raumplanerische Zielsetzungen nachweislich überholt sind. Gleichzeitig gelten sie als unrevidierbar, weil das Eigentum zerstückelt ist. Aktuelle raumplanerische Zielsetzungen können damit in zum Teil grossen Gebieten in den Gemeinden nicht mehr umgesetzt werden.*

*Ausgehend von dieser Problematik stellen sich die folgenden Fragen:*

- 1. Teilt der Regierungsrat die Einschätzung, dass Quartierpläne bei zunehmender Zerstückelung der Eigentumsverhältnisse quasi unrevidierbar sind?*
- 2. Welches Potential ergäbe sich aus Sicht des Regierungsrates durch die Überarbeitung von bestehenden Quartierplänen im Hinblick auf die Erfüllung von aktuellen raumplanerischen Zielsetzungen?*
- 3. Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat, damit in Zukunft die Möglichkeit geschaffen wird, bestehende Quartierpläne trotz Eigentumszerstückelung revidierbar zu machen?*
- 4. Bestehen Bestrebungen, damit zumindest neu erstellte Quartierpläne in Zukunft nicht mehr aufgrund von Eigentumszerstückelungen als unveränderbares Planungsinstrument enden?*
- 5. Welche konkreten Massnahmen verfolgt der Regierungsrat im Hinblick auf zukünftige Revisionen des RBG in Bezug auf das hier genannte Thema?*

*Ich bitte die Regierung um schriftliche Beantwortung der gestellten Fragen.*

## 2. Beantwortung der Fragen

1. *Teilt der Regierungsrat die Einschätzung, dass Quartierpläne bei zunehmender Zerstückelung der Eigentumsverhältnisse quasi unrevidierbar sind?*

Die Änderung und Aufhebung von Quartierplänen wird in § 47 des Raumplanungs- und Baugesetzes (SGS 400, RBG) geregelt. Eine Revision und damit Änderung von Quartierplänen ist möglich, sofern diese im Verfahren durchgeführt wird, das für den Erlass massgeblich gewesen ist (§ 47 Absatz 1 RBG). Geänderte Eigentumsverhältnisse, insbesondere die Begründung von zahlreichen Stockwerkseinheiten, führen in diesem Verfahren tatsächlich dazu, dass eine Änderung erschwert werden kann, sie führen jedoch nicht dazu, dass Quartierpläne dadurch grundsätzlich unabänderlich werden.

2. *Welches Potential ergäbe sich aus Sicht des Regierungsrates durch die Überarbeitung von bestehenden Quartierplänen im Hinblick auf die Erfüllung von aktuellen raumplanerischen Zielsetzungen?*

Quartierpläne zählen zu den Sondernutzungsplanungen und bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche (§ 37 RBG). Quartierpläne weichen von der Regelbauweise resp. der Rahmennutzung ab und weisen in der Regel eine höhere (verdichtete) bauliche Nutzung auf. Dafür müssen sie als Sondernutzungsplanungen die zuvor umschriebenen qualitativen Kriterien erfüllen. Diese Zwecke stehen mit der Erfüllung von aktuellen raumplanerischen Zielsetzungen in Einklang und erfüllen diese bereits weitgehend. Daher drängt sich eine generelle Überarbeitung von Quartierplanungen nicht auf.

3. *Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat, damit in Zukunft die Möglichkeit geschaffen wird, bestehende Quartierpläne trotz Eigentumszerstückelung revidierbar zu machen?*

Die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten ist ein wesentlicher Bestandteil von Quartierplanungen (vgl. auch LRV 93/308). Erst dadurch kann die Umsetzbarkeit und Realisierbarkeit einer solchen Planung sichergestellt werden. In den meisten Fällen erfolgt die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag.

Soll eine Quartierplanung nachträglich geändert werden, muss deshalb auch der Quartierplanvertrag überprüft und nötigenfalls angepasst werden, da Änderungen des Quartierplans nur im Verfahren durchgeführt werden können, das für den Erlass massgeblich gewesen ist. Dies schliesst die Regelung der Eigentumsverhältnisse nach § 43 RBG mit ein.

Bei Änderungen, welche das Gesamtkonzept (§ 47 Absatz 2 RBG) und die Eigentumsverhältnisse bzw. weitere Rechte und Pflichten nicht berühren, ist eine Anpassung des Quartierplanvertrags demgegenüber nicht erforderlich. Damit besteht auch bei komplexeren Eigentumsverhältnissen die Möglichkeit, Quartierpläne ohne eine Anpassung des Quartierplanvertrags abzuändern.

4. *Bestehen Bestrebungen, damit zumindest neu erstellte Quartierpläne in Zukunft nicht mehr aufgrund von Eigentumszerstückelungen als unveränderbares Planungsinstrument enden?*

Die Eigentumsverhältnisse (sowie weitere Rechte und Pflichten) müssen gemäss § 43 RBG mittels Quartierplanvertrag oder nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt werden. Das Raumplanungs- und Baugesetz bestimmt abschliessend die dazu notwendigen Voraussetzungen und Bedingungen.

Für Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht sind, wenn Eigentümer die Planung veranlassen und es Eigentumsverhältnisse zu regeln gibt, diese in einem Quartierplanvertrag zu regeln, d.h. es muss Konsens aller Eigentümerschaften erzielt werden. Für Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht muss, wenn die Gemeinde die

Planung veranlasst, eine Zustimmung von Grundeigentümerschaften erfolgen, welche über mindestens 2/3 der QP-Fläche verfügen (vgl. § 43. Abs. 2 RBG).

Für Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht braucht es grundsätzlich Konsens der Grundeigentümerschaft, und wenn dieser nicht erfolgt, braucht es mindestens die Zustimmung von Grundeigentümerschaften, die mindestens über 2/3 der QP-Fläche verfügen, damit die Eigentumsverhältnisse in einem geordneten Verfahren über die Baulandumlegung geregelt werden können und somit gleichwohl eine Quartierplanung zustande kommt (vgl. § 43 Abs. 1 RBG).

Anpassungen von Quartierplanungen brauchen somit immer mindestens Grundeigentümer, denen 2/3 der QP-Fläche gehört. Dies erscheint als angemessen. Das Quorum kann auch erreicht werden, wenn viele Grundeigentümerschaften involviert sind, sofern die beabsichtigte Anpassung zu überzeugen vermag.

Im Rahmen der Beratungstätigkeit des Amtes für Raumplanung und der Arealbaukommission wird auf die genannten Schwierigkeiten regelmässig hingewiesen. Das Instrument des Quartierplanes bietet im Kanton Basel-Landschaft auf einfache Weise eine Vielzahl von planerischen Möglichkeiten, die von Bauherrschaften, Planerinnen und der öffentlichen Hand sehr geschätzt werden. Zusätzliche reglementarische Einschränkungen würden diesen Vorteilen zuwider laufen.

*5. Welche konkreten Massnahmen verfolgt der Regierungsrat im Hinblick auf zukünftige Revisionen des RBG in Bezug auf das hier genannte Thema?*

Der Regierungsrat sieht insbesondere zwei Punkte, die im Zusammenhang mit dem Anliegen an eine Anpassung von Quartierplanungen untersucht werden sollen.

Einerseits die von der Interpellantin angesprochene Herausforderung, Quartierpläne auch in komplexen Eigentumssituationen aufgrund eines übergeordneten Planungsinteresses anzupassen. Zum Umgang mit komplexen Eigentumsverhältnissen existiert ein Projekt im Rahmen der Modellvorhaben des Bundes, an welchem neben den Kantonen Basel-Landschaft und Luzern auch die Gemeinden Aesch und Oberwil beteiligt sind. Erste Resultate hierzu werden demnächst erwartet.

Andererseits wurde in den letzten Jahren eine Zunahme der Häufigkeit von Quartierplanungen konstatiert. Quartierpläne sollen einen Sondernutzen für ein zusammenhängendes Teilgebiet der Bauzonenfläche ermöglichen (§ 37 RBG). Die umgebende Rahmennutzung bildet im Gegensatz dazu den Regelfall mitsamt den zugehörigen Bauvorschriften. Der klassische Zonenplan wird so teilweise ausser Kraft gesetzt zugunsten einer flexiblen und häufig vergleichsweise raschen Anpassung von Nutzungsvorgaben. Damit werden durch kleinräumige Quartierplanungen strategische räumliche Ziele einer Gemeinde unterlaufen, der Zonenplanung wird ein Stück weit zweckentfremdet. Diesem Spannungsfeld von räumlicher Entwicklung, Verdichtung sowie des Interessens- und Mehrwertausgleichs schenkt das Amt für Raumplanung deshalb auch im Zusammenhang mit den Überlegungen zur Regionalplanung in unserem Kanton grosse Beachtung.

Liestal, 14. August 2018

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Monica Gschwind

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich