

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2019/673 von Florence Brenzikofer: «Chilchacher Tenniken» 2019/673

vom 4. Februar 2020

1. Text der Interpellation

Am 17. Oktober 2019 reichte Florence Brenzikofer die Interpellation 2019/673 «Chilchacher Tenniken» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Der Chilchacher, die 11'000 Quadratmeter grosse Wiese neben der Kirche und dem Friedhof, ist Eigentum der Stiftung Kirchengut Baselland und momentan der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) zugeteilt, mit Zweckbestimmung Friedhof/Reserve. Die Stiftung möchte das Areal im Baurecht überbauen lassen. Bei einer maximalen Nutzung der Fläche könnten 50 bis 70 neue Wohnungen entstehen, was einen Zuwachs von 100 bis 200 Personen bedeuten würde. Für die Überbauung muss ein Quartierplan erstellt werden, der von der Gemeindeversammlung Tenniken beschlossen und in letzter Instanz vom Regierungsrat genehmigt werden müsste.

Gegen die geplante Überbauung wurde eine Petition eingereicht.

Die Petentinnen und Petenten sind der Auffassung, dass eine mögliche Überbauung negative Auswirkungen auf das Dorf hätte (zusätzliches Verkehrsaufkommen, Zerstörung von Kulturland, Veränderung des Dorfcharakters). Zudem widerspricht der Richtplan von Tenniken in mehreren Punkten einem Wohnungsbauvorhaben dieser Dimension. Die Tatsache, dass Tenniken über genügend Baulandparzellen und zum Teil sehr schlecht genutzten Gewerbeparzellen verfügt, ist ein weiterer Grund, den die Gegnerinnen und Gegner der Überbauung für die Umzonung von der OeWA-Zone in die Landwirtschaftszone ins Feld führen.

Der Chilchacher versteht sich als Ensemble mit Friedhof, Pfarrhaus und Kirche als kulturelles Erbe von vergangener Dorfentwicklung.

Die Stiftung ist in Besitz des Chilchachers. Das Vermögen der Stiftung gehört jedoch dem Kanton Basel-Landschaft und somit den Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons. Ein grosser Teil der finanziellen Mittel der Stiftung sind in Finanzanlagen angelegt. Eine Bilanzerhöhung der Stiftung von 30% erfolgte in den letzten Jahren.

Die Einnahmen aus der Vergabe des Baurechtes für die Parzelle Chilchacher dürfen zwischen 60'000.- und 100'000.- pro Jahr liegen. Dies entspricht maximal 3.7% der Erträge aus der Rechnung 2018.

Daraus ergeben sich folgende Fragen an die Regierung:

- 1. Wo sind die Finanzanlagen der Stiftung investiert? Welche Aktien, Obligationen und Anteilsscheine sind in diesen Finanzanlagen?*
- 2. Wieso ist ein so grosser Teil der finanziellen Mittel in Finanzanlagen angelegt?*
- 3. Wieso konnten so hohe, nicht budgetierte Landkäufe scheinbar mühelos getätigt werden?*
- 4. Wieso ist die Stiftung hinsichtlich der Bilanzerhöhung von 30% in den letzten 5 Jahren auf die Einnahmen vom Chilchacher angewiesen?*
- 5. Wer kontrolliert die Einhaltung des Stiftungszwecks?*
- 6. Die Umzonung resp. Auszonung der Parzelle in die Landwirtschaftszone würde dem Kanton helfen, die Vorgaben des Bundes bezüglich Bauzonengrösse einzuhalten und der Stiftung würden keine bestehenden Erträge wegfallen, da die Parzelle seit jeher landwirtschaftlich genutzt wird, das kulturelle Erbe wäre gewahrt und die Dorfentwicklung könnte auf bereits versiegelten Flächen fokussiert werden. Wurde diese Möglichkeit diskutiert?*
- 7. Wäre es aus Gründen des sorgfältigen Umgangs mit den Finanzen der Stiftung Kirchengut nicht angezeigt, dass sie mit den kostentreibenden Vorbereitungen für einen Planungswettbewerb zum Chilchacher zuwarten würde, bis die ebenfalls von der Gemeindeversammlung mandatierte paritätische Kommission, die zudem ehrenamtlich arbeitet, ihre Beratungen zu einer alternativen Nutzung abgeschlossen und ihre Vorschläge vorgelegt hat?*
- 8. Weiter stellt sich die Frage, ob in Anbetracht der wertvollen Rolle, die die Stiftung bei der Instandhaltung der meist denkmalgeschützten kirchlichen Gebäude bisher gespielt hatte, nicht angebracht, wenn die Stiftung, die gemäss Dekret beauftragt ist, ihre Güter nach kommerziellen und denkmalpflegerischen Richtlinien zu bewirtschaften, eine Abwägung zwischen dem kommerziellen Nutzen einer teilweisen Überbauung des Chilchachers einerseits und dem irreversiblen Schaden, den eine solche Nutzung für das identitätsstiftende Ortsbild andererseits bedeutet, vornähme?*
- 9. Wäre der Regierungsrat überhaupt bereit, dem Umzonungsbegehren (von OeWA-Zone in Quartierplan) angesichts zu grosser Wohnbauzonen im Kanton Basel-Landschaft zuzustimmen?*

2. Einleitende Bemerkungen

Die Stiftung Kirchengut ist gemäss § 9 Abs. 1 Kirchengesetz vom 3. April 1950 (SGS 191) eine «öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit sowie mit Sitz in Liestal». Die Stiftung und ihr Vermögen gehören weder zum Finanzvermögen noch zum Anlagevermögen des Kantons. Der Zweck der Stiftung ist zunächst in § 9 Abs. 3 Kirchengesetz definiert. Er besteht darin, dass die Stiftung Kirchengut ihre Kirchen, Pfarrhäuser und Nebengebäude mit den zugehörigen Arealen (kurz: Gebäude und Areale) «dauernd und in gutem Zustand [erhält] und sie den Evangelisch-reformierten Kirchgemeinden am Ort (kurz: Kirchgemeinden) gegen Entgelt zur Verfügung [stellt]» (Bst. a) sowie «ihre übrigen Vermögensbestandteile nach kaufmännischen Grundsätzen» bewirtschaftet (Bst. b). Absatz 4 derselben Bestimmung hält fest, was der Landrat im Dekret (Dekret vom 8. Juni 2006 über die Stiftung Kirchengut; SGS 191.2; nachfolgend: Dekret) regelt. Es ist dies: Die Stiftungsorganisation und die Stiftungsaufsicht (Bst. a), die Übernahme, Nutzung und Unterhalt der Gebäude und Areale durch die Kirchgemeinden sowie das Entgelt (Bst. b), die Voraussetzungen für den Verkauf der Pfarrhäuser an die Kirchgemeinden sowie die Kommission für die endgültige Festlegung des Kaufpreises (Bst. c) sowie die Nutzung des Stiftungseigentums durch die Einwohnergemeinden für den Friedhof (Bst. d).

Der Stiftungszweck wird ausserdem in § 1 des Dekrets definiert. Nebst der Wiederholung der Buchstaben a und b des Kirchengesetzes in seinem Absatz 1 sowie im ersten Satz des Absatz 2 wird in den Absätzen 2 und 3 konkretisiert, dass die Stiftung ihre Gebäude und Areale vermieten, verpachten und mit Ausnahme der Kirchen veräussern oder im Baurecht abgeben kann. Sie kann auch Grundeigentum erwerben. Das Stiftungsvermögen ist jedoch ausschliesslich zugunsten der Destinatäre zu verwenden: «Alle vereinnahmten Entgelte, Vermögenserträge und Verkaufserlöse sind für den Stiftungszweck und die Stiftungsverwaltung zu verwenden». Es können demnach keine Gewinne an Dritte ausgeschüttet werden.

Dem Kanton Basel-Landschaft stehen gegenüber der Stiftung nur Befugnisse zu, welche er gemäss Gesetz (Kirchengesetz) oder Dekret (Dekret vom 8. Juni 2006 über die Stiftung Kirchengut; SGS 191.2) übertragen erhält. Im Wesentlichen übt der Regierungsrat die Funktion der Stiftungsaufsicht aus (vgl. § 4 Dekret) mit der Aufgabe, die Einhaltung des Stiftungszwecks sicherzustellen. Der Regierungsrat ist zudem Wahlorgan für den Stiftungsrat (§ 2 Abs. 2 Dekret).

Das Vermögen der Stiftung, zu dem auch die Parzelle 1884 in Tenniken gehört, steht im alleinigen Eigentum der Stiftung Kirchengut. Sie kann im Rahmen der genannten Normierungen darüber verfügen. Wie dargelegt, und entgegen den Ausführungen der Interpellantin, gehört das Vermögen der Stiftung – inklusive der genannten Parzelle – deshalb weder dem Kanton Basel-Landschaft noch dessen Einwohnerinnen und Einwohnern. Ausserdem ist die Parzelle 1884 nicht als «Ensemble» aus Friedhof, Pfarrhaus und Kirche zu verstehen. Vielmehr sind Kirche, Pfarrhaus und Friedhof heute Teil der Gebäude und Areale, welche die Stiftung aufgrund der Regelung von § 7 Abs. 1 Dekret mit Zustimmung der Einwohner- und der Kirchgemeinde ausscheiden musste (planerische Darstellung) und der Kirchgemeinde weiterhin zur Verfügung zu stellen hat. Die Kirch- und Einwohnergemeinden wurden dabei vorgängig angehört (vgl. Abs. 2). Weil die Kirchgemeinde und die Einwohnergemeinde den Chilchacher für den kirchlichen Betrieb sowie den Bestattungsbetrieb nicht benötigte, wurde er mit dem Einverständnis der Kirch- und Einwohnergemeinde den übrigen Vermögensbestandteilen zugeschlagen, die nach kaufmännischen (sowie gemäss geändertem Dekret, welches ab 1.1.2020 in Kraft ist) und nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu bewirtschaften sind. Sie müssen jedoch für die Kernaufgaben der Stiftung nicht erhalten und könnten ohne weiteres verkauft werden.

Beantwortung der Fragen

1. *Wo sind die Finanzanlagen der Stiftung investiert? Welche Aktien, Obligationen und Anteilsscheine sind in diesen Finanzanlagen?*

Die Finanzanlagen gehören zu den übrigen Vermögensbestandteilen und müssen gemäss § 9 Abs. 3 Bst. b Kirchengesetz nach kaufmännischen Grundsätzen bewirtschaftet werden. Der Stiftungsrat hält in seinem Anlagereglement in Bezug auf die Finanzanlagen fest, dass sich Ziele und Grundsätze des Anlagereglements am Leitbild der Stiftung Kirchengut orientieren. Die Richtlinien dienen dem Stiftungsrat, dem Finanzausschuss und dem Verwalter als verbindliche Vorschriften bei der Anlage der Gelder aus dem vom Stiftungsrat dafür ausgeschiedenen Vermögen. Den Risikorahmen bestimmt der aktuelle Stand der Bestimmungen der Verordnung 2 der Beruflichen Vorsorge vom 18. April 1984 (BVV2).

Zudem ist gemäss Anlagereglement das Stiftungsvermögen in seiner Substanz zu erhalten. Die Stiftung Kirchengut muss jederzeit ihren Verpflichtungen nachkommen können. Die Vermögensverwaltung soll dazu beitragen, dass bestmögliche Erträge erzielt werden können. Die Anlage der verfügbaren Mittel ist unter Einhaltung der Grundsätze und Prioritäten der Liquidität, Sicherheit, Rentabilität und Nachhaltigkeit (inkl. Sozial- und Umweltverträglichkeit) zu tätigen. Mit der Anlagepolitik ist sicherzustellen, dass die Ziele der Stiftung Kirchengut unter Einhaltung dieser Kriterien erfüllt werden können. Der anlagepolitischen Risikofähigkeit ist dabei ebenso Rechnung zu tragen wie der kostengünstigen Umsetzung. Im Rahmen der Anlagegrundsätze und Prioritäten ist die Gesamtertragsrate (laufender Ertrag plus Wertveränderung) unter Berücksichtigung der Kosten (Gebühren, Spesen, Abgaben, Kommissionen etc.) zu optimieren, damit ein möglichst grosser Beitrag zur Realwerterhaltung des Organisationskapitals erzielt werden kann.

Auch die Anlagestrategie ist im Anlagereglement geregelt. Dabei bleibt diese unbeeinflusst von kurzfristigen Marktbewegungen und situativ motivierten Markteinschätzungen. Der Stiftungsrat verfolgt die Ertrags- und Risikoentwicklung hinsichtlich Zielkonformität und prüft, ob wichtige betriebs- oder marktspezifische Veränderungen eine Strategieanpassung erfordern oder ob Optimierungsbedarf besteht. Dabei kann er externe Beratung beanspruchen, nicht jedoch die Verantwortung delegieren.

Schliesslich beinhaltet das Anlagereglement Anlagebewertungsgrundsätze, wobei sich die Bewertung der Anlagen nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) sowie den Fachempfehlungen für Rechnungslegung (FER) richtet.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Rahmenbedingungen aus dem Anlagereglement der Stiftung erteilte der Stiftungsrat der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) einen entsprechenden Auftrag zur Verwaltung der Finanzanlagen.

2. *Wieso ist ein so grosser Teil der finanziellen Mittel in Finanzanlagen angelegt?*

Damit die Stiftung Kirchengut den einen Teil des Stiftungszwecks, Kirchen, Pfarrhäuser und Nebengebäude mit den dazugehörigen Arealen (kurz: Gebäude und Areale) dauernd und in gutem Zustand zu erhalten, erfüllen kann, sind Unterhalts- und Renovationsmassnahmen nötig. Die dazu relevanten Bestimmungen finden sich in § 15 Dekret:

1Der Stiftungsrat und die Kirchgemeinde legen zusammen Umfang und Zeitpunkt der Unterhalts- und Renovationsmassnahmen für die Gebäude und Areale fest. Bei Uneinigkeit entscheidet der Stiftungsrat.

2Die Stiftung und die Kirchgemeinde tragen gemeinsam je zur Hälfte die Unterhalts- und Renovationskosten.

3Die Stiftung schreibt allfällige Beiträge der Denkmalpflege der Kirchgemeinde gut.

4Die Beiträge der Einwohnergemeinden an den Unterhalt richten sich nach § 11 Absätze 2 und 3 des Kirchengesetzes

In der Praxis bezahlt die Stiftung als Bauherrin sämtliche Rechnungen, welche im Zusammenhang mit Unterhalts- und Renovationsarbeiten stehen und stellt den hälftigen Anteil der Kirchgemeinde in Rechnung. Mit dieser Vorgehensweise stellt die Stiftung unter anderem die fristgerechte Bezahlung sicher und damit auch, dass keine Handwerkerpfandrechte im Grundbuch der jeweiligen Kirche oder dem jeweiligen Pfarrhaus eingetragen werden. Dazu – wie auch zur Begleichung anderer Verpflichtungen (Versicherungsprämien, Löhne, Miete Büroräumlichkeiten) – sind ausreichend flüssige Mittel erforderlich.

Die übrigen flüssigen Mittel werden gemäss Vorgabe des § 9 Abs. 3 Bst. b Kirchengesetz nach kaufmännischen Grundsätzen im bereits erwähnten Verwaltungsmandat durch die BLKB bewirtschaftet. Sie dienen als Liquiditätsreserve und können nach Bedarf rasch zur Erfüllung der Stiftungsaufgaben herangezogen werden. Aktuell sei hier auf die ab 1. Januar 2020 mögliche Rückgabe von Kirchen und Pfarrhäusern durch die Kirchgemeinden hingewiesen. Es ist momentan davon auszugehen, dass sich vor allem finanzschwache Kirchgemeinden eine Rückgabe vorstellen können oder solche, die aufgrund der Mitgliederentwicklung weder einen Bedarf für den kirchlichen Betrieb haben, noch die notwendigen finanziellen Mittel zur Deckung der Verpflichtungen aufbringen können. Die Kirchgemeinde muss der Stiftung jedoch bei Rückgabe der Kirche oder des Pfarrhauses den hälftigen Anteil des aufgelaufenen Unterhalts vergüten (§ 24c Abs. 1 Dekret). Ist die entsprechende Kirchgemeinde im Moment der Rückgabe nicht zur vollständigen Bezahlung in der Lage, kann der Stiftungsrat für die Kostenerstattung Teilzahlungen vorsehen, was wiederum eine erhöhte Liquidität der Stiftung voraussetzt.

3. *Wieso konnten so hohe, nicht budgetierte Landkäufe scheinbar mühelos getätigt werden?*

Wie bereits dargelegt hat die Stiftung ihre übrigen Vermögensbestandteile nach kaufmännischen Grundsätzen zu bewirtschaften. Sie kann ihre Gebäude und Areale vermieten, verpachten und mit Ausnahme der Kirchen veräussern oder im Baurecht abgeben und auch Grundeigentum erwerben (vgl. § 9 Abs. 3 Bst. b Kirchengesetz und § 1 Abs. 2 Dekret). Die Mittel für die Landkäufe stammen aus Erträgen diverser Landverkäufe. Als Beispiele seien genannt:

- Abtretungen entlang von Kantons- und Gemeindestrassen aufgrund von Strassenkorrekturen
- Verkauf kleiner Baulandparzellen im oberen Kantonsteil, welche sich lediglich für den Bau von Einfamilienhäusern eigneten und trotz umfangreichen Bemühungen nicht im Baurecht abgegeben werden konnten (Grund: Baulandangebot und moderate Baulandpreise)
- Verkauf einer Parzelle direkt unter einer Hochspannungsleitung

Die Landkäufe bilden eine Reinvestition in Bauland, welches im Baurecht abgegeben und somit einer kaufmännischen Bewirtschaftung zugeführt werden kann, wie es Gesetz und Dekret

verlangen (vgl. Ausführungen oben). Die daraus resultierenden Erträge können, wie im Dekret vorgesehen, für den Stiftungszweck und die Stiftungsverwaltung verwendet werden (vgl. § 1 Abs. 3).

Seit 2015 werden – in Absprache mit der Finanzkontrolle – aus Erträgen von Landverkäufen Rückstellungen für Landkäufe gebildet. Der Immobilienmarkt befindet sich in einer ausserordentlichen Situation. Bauland, welches sich zur Abgabe im Baurecht eignet, wird nicht einfach so angeboten. Sollte sich die Gelegenheit zum Kauf einer solchen Baulandparzelle für die Stiftung bieten, so müssen unter anderem innert kurzer Zeit eine Wirtschaftlichkeitsprüfung, die Kaufverhandlungen sowie die Bereitstellung der zum Kauf notwendigen Mittel durchgeführt werden. Entsprechend können solche Landkäufe nicht jahresgenau budgetiert werden. Diese Landkäufe mit der Absicht zur Abgabe im Baurecht widerspiegeln sich in der Absicht des Stiftungsrats, die Substanz der Stiftung langfristig zur Erfüllung des Stiftungszwecks zu erhalten.

Schliesslich wurden sämtliche Geschäftsgänge von der kantonalen Finanzkontrolle eingehend geprüft und als konform beurteilt.

4. Wieso ist die Stiftung hinsichtlich der Bilanzerrhöhung von 30 % in den letzten 5 Jahren auf die Einnahmen vom Chilchacher angewiesen?

Die Bilanzerrhöhung von 30 % resultiert aus den durch die Stiftung gebildeten Rückstellungen für Unterhalt und Renovation an Gebäuden und Arealen. In den Jahren 2014 bis und mit 2018 stellte die Stiftung CHF 1'990'000 für diesen Zweck zurück. Dies konnte sie vor allem deswegen tun, weil in dieser Zeitspanne deutlich weniger Unterhalts- und Renovationsarbeiten an Gebäuden und Arealen durchgeführt wurden, als dies kalkulatorisch nötig gewesen wäre.

Betreffend das Thema Unterhalt und Renovation ist § 15 des Dekrets die massgebende Bestimmung. Sie hält fest:

- 1 Der Stiftungsrat und die Kirchgemeinde legen zusammen Umfang und Zeitpunkt der Unterhalts- und Renovationsmassnahmen für die Gebäude und Areale fest. Bei Uneinigkeit entscheidet der Stiftungsrat.*
- 2 Die Stiftung und die Kirchgemeinde tragen gemeinsam je zur Hälfte die Unterhalts- und Renovationskosten.*
- 3 Die Stiftung schreibt allfällige Beiträge der Denkmalpflege der Kirchgemeinde gut.*
- 4 Die Beiträge der Einwohnergemeinden an den Unterhalt richten sich nach § 11 Absätze 2 und 3 des Kirchengesetzes.*

Bis anhin konnten sich die Kirchgemeinden und die Stiftung auf den Zeitpunkt und den Umfang der Massnahmen einigen. Jedoch baten in letzter Zeit diverse Kirchgemeinden um Verschiebung von anstehenden baulichen Massnahmen. Unter folgenden Voraussetzungen wurde einem solchen Anliegen stattgegeben:

- Keine Gefährdung von Mitmenschen durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen
- Keine Gefährdung von Kulturgut durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen
- Keine Gefährdung von Dritteigentum durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen
- Keine Erhöhung der zu erwartenden Baukosten durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen

Die Folgen aus dieser verschobenen Ausführung baulicher Massnahmen sind einerseits ein zunehmend aufgelaufener Unterhalts- und Renovationsbedarf aus bautechnischer Sicht, andererseits auch eine zunehmende Demodierung der Gebäude und Areale. Der Stiftungsrat gestattet der Stiftungsverwaltung eine Verschiebung der Massnahmen nur auf Verlangen der Kirchgemeinde unter Einhaltung der oben aufgeführten Voraussetzungen. Da bis anhin eine Rückgabe der Gebäude und Areale nur theoretisch möglich war, bestand für die Stiftung ein nur sehr geringes finanzielles Risiko durch ein Ausbleiben der Kirchgemeindebeiträge an die Unterhalts- und Renovierungskosten. Damit mit der ab 1. Januar 2020 bestehenden Möglichkeit der Rückgabe von Kirchen und Pfarrhäusern die Stiftung nicht alleine für die aufgelaufenen

Unterhalts- und Renovationsarbeiten aufkommen muss, ist die jeweilige ev.-ref. Kirchengemeinde zur Ausfinanzierung ihres Anteils verpflichtet (vgl. § 24c Dekret).

Die spezifischen Rechnungslegungsvorschriften für Immobilien finden sich indes in der Verordnung vom 23. Januar 2018 über die Rechnungslegung der Stiftung Kirchengut (SGS 191.21).

5. Wer kontrolliert die Einhaltung des Stiftungszwecks?

Gemäss § 9 Abs. 4 Bst. a Kirchengesetz regelt der Landrat die Stiftungsorganisation sowie die Stiftungsaufsicht im Dekret. Gemäss § 4 Dekret übet der Regierungsrat die Aufsicht über Stiftung und ihre Organe aus. Er macht dies wie folgt:

- Revision durch die Kantonale Finanzkontrolle
- Zusendung der Einladungen und der aktuellen Sitzungsunterlagen sowie der Protokolle der Stiftungsratssitzungen an die Finanz- und Kirchendirektion, welche jederzeit an den Sitzungen teilnehmen kann
- Bei Bedarf: Möglichkeit direkter Gesprächsführung zwischen Vertretungen der FKD und einzelnen Organen der Stiftung (z.B. 2017 zur Klärung der Finanzierbarkeit der Stiftungsaufgaben durch die der Stiftung zur Verfügung stehenden Aktiven)

6. Die Umzonung resp. Auszonung der Parzelle in die Landwirtschaftszone würde dem Kanton helfen, die Vorgaben des Bundes bezüglich Bauzonengrösse einzuhalten und der Stiftung würden keine bestehenden Erträge wegfallen, da die Parzelle seit jeher landwirtschaftlich genutzt wird, das kulturelle Erbe wäre gewahrt und die Dorfentwicklung könnte auf bereits versiegelten Flächen fokussiert werden. Wurde diese Möglichkeit diskutiert?

Die Parzelle 1884 steht, wie bereits erwähnt, im Eigentum der Stiftung Kirchengut. Bei der genannten Parzelle handelt es sich um eine Parzelle der OeWA-Zone, also um Bauland. Eine allfällige Umzonung oder Auszonung in Landwirtschaftsland ist nicht Aufgabe des Kantons, sondern Sache der jeweiligen Gemeinde. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans erteilte der Bundesrat dem Kanton im Mai 2019 einen Rückzonungsauftrag. Es ist zu überprüfen, bei welchen Gemeinden im Baselbiet zu grosse Baulandreserven vorhanden sind. Gemeinden mit einer Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von weniger als 90 Prozent gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) müssen ihre Bauzonen in den nächsten drei Jahren überprüfen und dann aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können. Dazu haben die Gemeinden vom Amt für Raumplanung (ARP) die Aufforderung erhalten, ihm zu melden, wie gross ihre Bauzonen sind und eine allfällige Reduktion zu berechnen. Überdimensionierte Bauzonen sind anschliessend durch die Gemeinden innerhalb von 5 Jahren zurückzuzonen.

7. Wäre es aus Gründen des sorgfältigen Umgangs mit den Finanzen der Stiftung Kirchengut nicht angezeigt, dass sie mit den kostentreibenden Vorbereitungen für einen Planungswettbewerb zum Chilchacher zuwarten würde, bis die ebenfalls von der Gemeindeversammlung mandatierte paritätische Kommission, die zudem ehrenamtlich arbeitet, ihre Beratungen zu einer alternativen Nutzung abgeschlossen und ihre Vorschläge vorgelegt hat?

Die Gründung einer paritätischen Kommission durch die Gemeindeversammlung entbindet die Stiftung nicht von der Erfüllung des Stiftungszwecks gemäss Gesetz und Dekret (Stiftungszweck siehe Ausführungen unter Einleitung). Wenn die Stiftung durch die übrigen Vermögensbestandteile Ertrag generieren kann, muss zumindest eine Wirtschaftlichkeitsprüfung erfolgen. Die Stiftung hat demnach zumindest zu prüfen, ob es aus wirtschaftlicher Sicht Sinn macht, Land im Baurecht abzugeben. Das geeignete Mittel für diese Evaluation ist das Varianzverfahren.

Aus der Verantwortung heraus, dass die Stiftung sowohl Mittel für den Unterhalt von Kulturgut generieren muss und gleichzeitig den eigenen qualitativen Ansprüchen bezüglich baulicher Massnahmen in ortsbildlich sensiblen Bereichen genügen will, startet die Stiftung mit den Vorarbeiten für ein Varianzverfahren. Ein solches ist ein in der Fachwelt anerkanntes Verfahren, das angewandt wird, um Ideen, Lösungsansätze und selbst Unmögliches in einem frühen Planungsstadium auszuloten. Sowohl die Stiftung, als auch die Bevölkerung und die involvierten Amtsstellen sind auf die Erkenntnisse des Verfahrens angewiesen, wenn danach über konkrete Lösungen im tatsächlichen baulichen Kontext diskutiert werden wird.

Es ist vorgesehen, die Resultate der paritätischen Kommission einfließen zu lassen. Aus der Kommission können interessante zusätzliche Aspekte und Empfehlungen hervorgehen, die – soweit zielführend – gerne übernommen werden. Resultate, wie diejenigen aus dem Varianzverfahren, dürfen von der Kommission nicht erwartet werden; sie arbeitet mit anderen Prämissen.

8. *Weiter stellt sich die Frage, ob in Anbetracht der wertvollen Rolle, die die Stiftung bei der Instandhaltung der meist denkmalgeschützten kirchlichen Gebäude bisher gespielt hatte, nicht angebracht, wenn die Stiftung, die gemäss Dekret beauftragt ist, ihre Güter nach kommerziellen und denkmalpflegerischen Richtlinien zu bewirtschaften, eine Abwägung zwischen dem kommerziellen Nutzen einer teilweisen Überbauung des Chilchachers einerseits und dem irreversiblen Schaden, den eine solche Nutzung für das identitätsstiftende Ortsbild andererseits bedeutet, vornähme?*

Es ist erfreulich, dass die Rolle der Stiftung als verantwortungsvolle und qualitätsbewusste Kraft beim Unterhalt von Kulturgut anerkannt wird. Wenn aber in der Formulierung vom «irreversiblen Schaden für das identitätsstiftende Ortsbild» gesprochen wird, so wird suggeriert, jede Veränderung führe zur Katastrophe. Die Stiftung zeigt aber gerade in anspruchsvollen Situationen beispielhaft, dass Entwicklung und Verdichtung qualitativ hochstehend und dennoch verträglich stattfinden können. Schon bevor die Stiftung das Varianzverfahren ins Auge gefasst hat, verlangte die Gemeinde in ihrem Richtplan, dass die Voraussetzungen für ein Wachstum der Gemeinde geschaffen werden und dies im Sinne einer inneren Verdichtung unter anderem auch auf der zur Diskussion stehenden Parzelle 1884 erfolgen sollte. Gerade mit dem gewählten Varianzverfahren werden die Grundlagen für den Stiftungsrat geschaffen, nach dem im Dekret aufgeführten Grundsätzen entscheiden zu können (siehe oben).

9. *Wäre der Regierungsrat überhaupt bereit, dem Umzonungsbegehren (von OeWA-Zone in Quartierplan) angesichts zu grosser Wohnbauzonen im Kanton Basel-Landschaft zuzustimmen?*

Der kantonale Richtplan legt den grundsätzlichen Rahmen bei Umzonungen fest. Gemäss Objektblatt S 1.2 Bauzonen, Planungsgrundsatz b) setzen Umzonungen von öffentlichen Zonen oder Gewerbebezonen zu Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95% gemäss Methode nach „Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes“ (März 2014) voraus. In begründeten Ausnahmen, insbesondere bei guter ÖV-Erschliessungsgüte, zentraler Lage oder bei gesicherter zügiger Realisierung der neuen Nutzung, kann der Regierungsrat Umzonungen auch in Gemeinden mit tieferer Auslastung genehmigen. Umzonungen von Arbeitszonen oder öffentlichen Zonen zu WMZ dürfen nicht zu Neueinzonungen derselben führen.

Die Gemeinde Tenniken weist für die Planungsperiode 2016-2031 eine Auslastung von 97.1%, was die vorgesehene Umzonung der Gemeinde Tenniken hinsichtlich Bauzonengrösse grundsätzlich legitimiert, sofern keine anderen Interessen dagegensprechen und die spezialrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Im Übrigen beträgt die Auslastung der WMZ im Kanton Basel-Landschaft 100.3%. Dies bedeutet, dass der Umfang der Wohnbauzonen

gesamthaft auch im Kanton dem Bedarf entspricht und somit die vorgesehene Umzonung im Grundsatz noch möglich ist.

Liestal, 4. Februar 2020

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Isaac Reber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich