



Ihre Vernehmlassungseinladung

3. Juni 2025

Vernehmlassungsfrist bis

5. Oktober 2025

Datum / Unser Zeichen

2. Oktober 2025 / KUT

SVP Baselland Geschäftsstelle 4410 Liestal

Per E-Mail

BUD, Amt für Raumplanung

Herrn Thomas Wehren, Leiter Ortsplanung

Kreuzbodenweg 2

4410 Liestal

[ortsplanung@bl.ch](mailto:ortsplanung@bl.ch)

## VERNEHMLASSUNGSANTWORT

### MODERNISIERUNG VON QUARTIERPLANUNGEN ZU DEREN EINFACHEREN ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG – TEILREVISION DES RAUMPLANUNGS- UND BAUGESETZES

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Reber

Sehr geehrter Herr Wehren

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns die vorgenannte Vernehmlassungsvorlage zur Stellungnahme bis zum 5. Oktober 2025 zukommen lassen. Wir bedanken uns für die Gelegenheit, unsere Ansicht einzubringen.

#### Zusammenfassung der Vernehmlassungsvorlage

Gegenstand der Vernehmlassungsvorlage ist eine Teilrevision des Raumplanungs- und Baugesetzes. Ziel ist die Modernisierung von Quartierplanungen, wodurch deren Änderungen und Aufhebungen künftig einfacher möglich sein sollen.

Im Rahmen der raumplanerischen Zielsetzung einer «strategischen, systematischen und qualitativ hochstehenden Siedlungsentwicklung» und «Verbesserung der gebauten und räumlichen Qualität» (Aufgaben- und Finanzplan des Landrates 2025–2028, S. 25) kommt der Quartierplanung als Instrument der Sondernutzungsplanung eine wichtige Rolle zu. Die Quartierplanung dient einer städtebaulich, architektonisch, wohngygienisch und erschliessungsmässig guten sowie umweltgerechten Arealüberbauung, die sich harmonisch in ihre Umgebung einfügt. Mit der Quartierplanung kann von den Zonenvorschriften (Regelbauweise) sowie der Erschliessungsplanung abgewichen werden (Amt für Raumplanung, Planungshilfe Quartierplanung, Februar 2016, S. 1).

Die Zahl der Quartierplanungen hat im Kanton Basel-Landschaft in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Diese Entwicklung ist nicht nur positiv, sollte doch die Zonenplanung und das Zonenreglement das Fundament der kommunalen Nutzungsplanung bilden. Gemäss Vorlage stösst das geltende Quartierplanung-Recht zunehmend an Grenzen und erweist sich als zu starr. Mit der vorliegenden Vorlage

soll das Verfahren zur Änderung oder Aufhebung von Quartierplanungen und Planungen mit Sondernutzungsplancharakter geklärt, vereinfacht und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden.

## Position der SVP Baselland

Die SVP Baselland anerkennt grundsätzlich das Bedürfnis, veraltete und schwerfällige Quartierplanungen zu modernisieren. Die geplante Revision schiesst jedoch klar über das Ziel hinaus: Sie stellt einen direkten Angriff auf bewährte Eigentumsrechte dar und schwächt gezielt die demokratische Mitwirkung der Grundeigentümer. Die Reduktion der Zustimmungsanforderungen (Quoren) sowie die massive Ausweitung kommunaler Änderungskompetenzen führen zu einem Machtungleichgewicht zugunsten grosser Akteure und der Verwaltung.

Die SVP hält die vorgeschlagenen Anpassungen für unausgewogen und unverhältnismässig und lehnt sie deshalb ab.

Eine zukunftsgerichtete Raumplanung muss die Interessen von Eigentümerschaft und Gemeinden ausgewogen berücksichtigen. Eine einseitige Stärkung hoheitlicher Kompetenzen zulasten privater Mitwirkungsrechte ist abzulehnen.

Im Folgenden sind aus Sicht der SVP Baselland zwingend zu berücksichtigende Aspekte bei der Revision aufgeführt:

### **§ 43 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 lit. b RBG**

#### **Keine Abschaffung des doppelten Quorums**

Das aktuelle Doppelquorum (2/3 der Fläche und 2/3 der Eigentümer) schützt kleinere Eigentümer, indem es verhindert, dass wenige grosse Eigentümer gegen den Willen vieler kleiner Eigentümer entscheiden können. Eine Abschaffung des doppelten Quorums gewährt faktisch Akteuren mit grossen Flächen mehr Einfluss – darunter institutionelle Anleger, Pensionskassen, Gemeinden und der Kanton – und benachteiligt Privatbesitzer und Gewerbe. Grossgrundbesitzer können so über die Mehrheit der Eigentümer hinweg entscheiden, wodurch künftige Planungen durch einseitige Interessen dominiert werden. Dies widerspricht dem verfassungsmässigen Schutz des Privateigentums (Art. 26 BV) und dem Grundsatz der Rechtsgleichheit (Art. 8 BV).

### **§ 43 Abs. 2 lit. b und § 47 Abs. 2 lit.**

#### **Keine automatische Baulandumlegung bei Uneinigkeit**

Gemäss Vorlage soll bei fehlender Einigung der Eigentümer das Baulandumlegungsverfahren automatische angewendet werden. Dieses Vorgehen ist ein schwerwiegender Eingriff in die Eigentumsstruktur und kann faktisch enteignungsgleich wirken, was dem verfassungsmässigen Subsidiaritätsprinzip und dem Verhältnismässigkeitsprinzip nach Art. 5 Abs. 2 BV widerspricht. Eine solche Massnahme muss ultima ratio bleiben und darf nur erfolgen, wenn andere kooperative Verfahren (z.B. Mediation) ausgeschöpft sind. Dies ist zwingend im Gesetz klar festzuhalten. Ansonsten droht der kooperative Charakter der Quartierplanung zu erodieren und das Konfliktpotential wird erhöht.

### **§ 46 Abs. 2 RBG (aufgehoben)**

#### **Beibehalt des Quartierplanvertrags als Genehmigungsvoraussetzung**

Der Quartierplanvertrag enthält die wesentlichen Vereinbarungen zwischen den beteiligten Eigentümern zu Dienstbarkeiten, Zufahrten, Erschliessungen und Lastenverteilungen und ist damit Teil der rechtlichen und faktischen Genehmigungsgrundlage eines Quartierplans. Die geplante Streichung dieser Voraussetzung ist nicht nachvollziehbar und gefährdet die Realisierbarkeit und Vollzugsfähigkeit von Quartierplänen. Ohne frühzeitige vertragliche Klärung drohen Konflikte während der Umsetzung, die zu Verzögerungen oder Blockaden führen können. Eine effiziente und rechtssichere Quartierplanung ist nur gewährleistet, wenn die vertraglichen Grundlagen vor der Genehmigung geregelt sind.

### **§ 47 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 lit. b RBG**

#### **Keine Änderung oder Aufhebung bestehender Quartierpläne ohne Zustimmung der Eigentümer**

Quartierpläne beruhen auf privater Absprache und langfristiger Planung. Eine nachträgliche Änderung oder Aufhebung ohne Zustimmung der betroffenen Eigentümer lehnt die SVP dezidiert ab. Dies stellt eine inakzeptable Schwächung der Eigentumsgarantie gemäss Bundesverfassung dar (Art. 26 BV) und widerspricht dem Vertrauensschutzprinzip nach Art. 9 BV. Es ist nachvollziehbar, dass bei älteren Quartierplänen Anpassungsbedarf bestehen kann. Solche Anpassungen (oder Aufhebungen) müssen aber im Dialog mit den Betroffenen erfolgen. Ein einseitiger Widerruf soll nur bei gewichtigen öffentlichen Interessen zulässig sein.

### **§ 47a RGB**

#### **Keine einseitige Aufhebung von Altüberbauungsplänen**

Die geplante Revision erlaubt es den Gemeinden, Altüberbauungspläne, welche die Grundlage für bestehende Nutzungen bilden, künftig einseitig zu ändern oder aufzuheben, ohne Zustimmung der betroffenen Eigentümer. Auch hier widerspricht ein einseitiger Widerruf dem oben genannten Vertrauensschutzprinzip und gefährdet die Planungs- und Rechtssicherheit sowie das Vertrauen und Investitionsbereitschaft.

### **§ 47 Abs. 3 RBG**

#### **Keine einseitige Änderung oder Aufhebung von Quartierplänen nach fünf Jahren**

Die Vorlage erweitert die Kompetenzen der Gemeinden erheblich, so auch durch die Möglichkeit, eigenständig Änderungen oder sogar Aufhebungen von Quartierplänen nach Ablauf einer Frist von fünf Jahren vorzunehmen. Die Einführung eines Fristenmechanismus, der automatisch zu erweiterten Eingriffsrechten führt, ist aus der Sicht der SVP rechtlich fragwürdig und gefährdet einmal mehr die Planungssicherheit. Es ist zwingend notwendig sicherzustellen, dass betroffene Eigentümer vor Änderungen oder Aufhebungen formell und materiell mitwirken können.



Die geplante Revision des Raumplanungs- und Baugesetzes greift in zentralen Punkten in bewährte Strukturen der Quartierplanung ein und droht, das Gleichgewicht zwischen öffentlichem Interesse und Eigentümerinteressen empfindlich zu stören. Die SVP Baselland kann daher der Revision in der vorliegenden Form nicht zustimmen und fordert den Regierungsrat auf, die Vorlage unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte zu überarbeiten und anzupassen.

Wir danken Ihnen für die geschätzte Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen

**SVP Baselland**

Peter Riebli  
*Parteipräsident*

Markus Graf  
*Fraktionspräsident*