



Statistik des Baulandverbrauchs nach Wohnungstypen im Kanton Basel-Landschaft 1991-2005

Das Amt für Raumplanung hat das Planungsbüro Sutter AG beauftragt, die raumrelevanten Daten der Baugesuche für erstmals erstellte Wohneinheiten in eine Datenbank aufzunehmen mit dem Ziel, den Baulandverbrauch für erstmals erstellte Wohneinheiten zu ermitteln.

Der Baulandverbrauch für ein freistehendes Einfamilienhaus betrug im Zeitraum 1991-2005 im Kanton Basel-Landschaft im Durchschnitt rund 630 m², für ein Doppel-/Reiheneinfamilienhaus rund 340 m², für eine Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus rund 210 m² und für alle Wohneinheiten zusammen rund 350 m². Nebst dem Baulandverbrauch wurde auch der Ausbaugrad ermittelt, d.h. wie stark die gemäss kommunalem Baureglement zustehende Nutzung ausgeschöpft wurde.

Methodische Hinweise

Datenerhebung

In der Datenbank wurden folgende Angaben aus den Baugesuchen erfasst:

- Wohnungstyp (freistehendes Einfamilienhaus [EFH], Doppel- und Reiheneinfamilienhaus [REFH], Mehrfamilienhaus [MFH])
- Anzahl erstellte Wohneinheiten pro Baugesuch
- Parzellenfläche
- Standortgemeinde
- Baugesuchsjahr
- Zone gemäss Zonenplan
- Nutzungsziffer
- gebrauchte Nutzfläche gemäss Baugesuch
- zulässige Nutzfläche (Nutzungsziffer x Parzellenfläche)
- gebrauchte Parzellenfläche (gebrauchte Nutzfläche x 100 / Nutzungsziffer)
- Ausbaugrad Q (= gebrauchte Parzellenfläche / totale Parzellenfläche)

Die eingegebenen rohen Datensätze wurden auf ihre Plausibilität geprüft. Ausserdem wurden diejenigen Datensätze eliminiert, mit denen mangels Angaben zur Nutzfläche keine Berechnungen angestellt werden konnten.

Datenbereinigung

Die Sichtung der Datensätze ergab, dass einzelne Bauvorhaben extrem von anderen abweichen (z.B. Baulandparzelle für ein EFH von 4'000 m²). Eine weitere Überbauung solcher Parzellen zu einem späteren Zeitpunkt ist wahrscheinlich. Damit solche Extremwerte, welche

durch die späteren Überbauungen wieder relativiert werden, nicht die Durchschnitte beeinflussen, wurde eine Bereinigung vorgenommen. Dazu wurde der Ausbaugrad Q (= gebrauchte Parzellenfläche / totale Parzellenfläche) beigezogen.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Baulandverbrauchs wurden diejenigen Baugesuche ausgeschlossen, welche das Grundstück zu weniger als der Hälfte ausnutzen (Ausbaugrad $Q < 0.5$). Diese Datengruppe (im Folgenden wird von "bereinigten" Daten gesprochen) spiegelt den realen Landbedarf am genauesten. Der Einschluss gewisser Reserven ist beabsichtigt. Damit ist noch ein beträchtlicher Spielraum (z.B. Gestaltungsfreiheit, nicht optimale Parzellenform etc.) miteinbezogen. Auf der anderen Seite sind diejenigen Bauvorhaben ausgeschlossen, bei denen eine spätere Verdichtung mittels ganzer Wohneinheiten (z.B. mindestens ein zweites EFH auf der gleichen Parzelle) meist möglich ist.

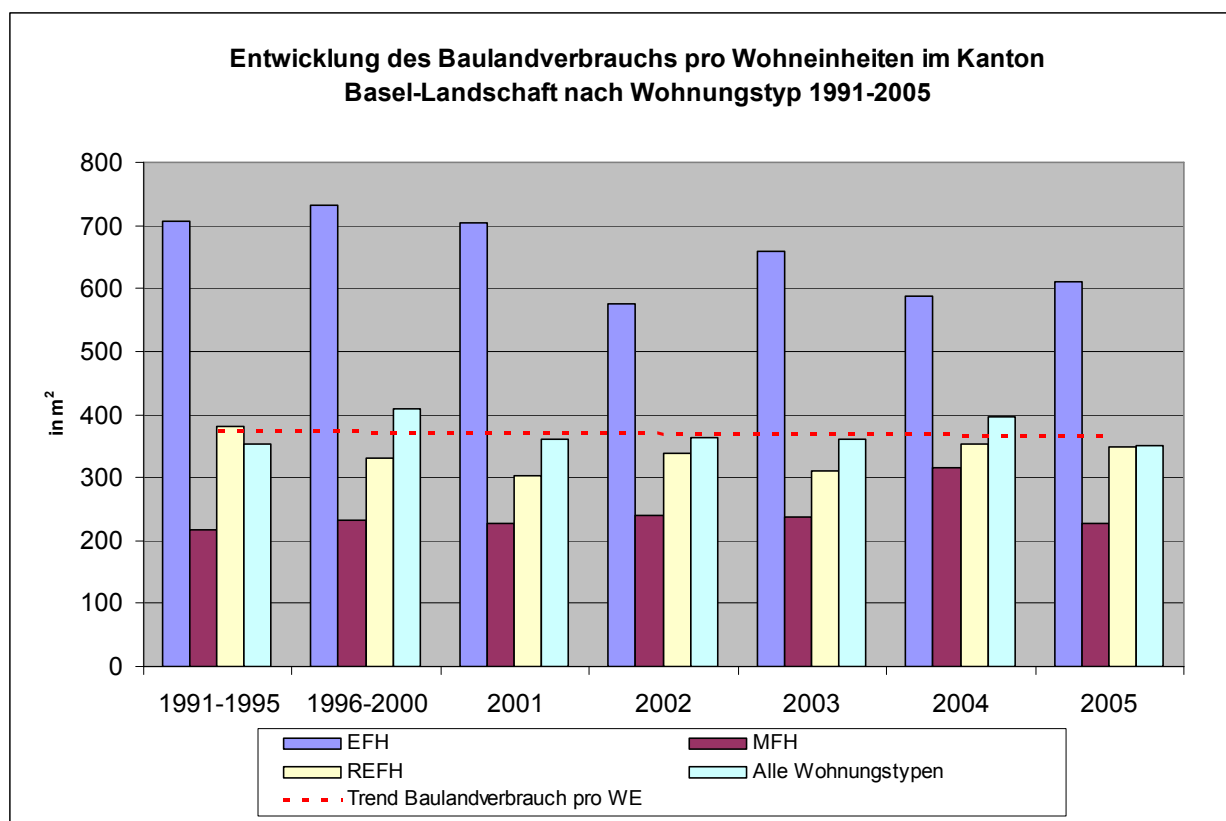
Ausgewählte Ergebnisse

Durchschnittlicher Baulandbedarf pro Wohneinheit (in m²) 1991-2005 nach Wohnungstyp

Gruppe	Gruppenmerkmale	Ø Baulandverbrauch pro Wohneinheit in m ²				
		EFH	MFH	REFH	E+REFH	total WE
A: Alle Datensätze		685	233	346	501	375
B: Bereinigte Daten (0.5 < Q < 1.01)		628	214	337	466	349
C: Funktionsräume	Leimental	658	205	335	467	320
	Birstal	662	220	311	405	324
	Rheintal	568	164	271	349	250
	Laufental	633	(221)	(486)	599	421
	Arisdorf-Buus	572	(226)	(447)	526	435
	Ergolztal	619	230	346	458	334
	Reigoldswilertal	612	(264)	352	494	454
	Waldenburgertal	625	(201)	(372)	513	399
	Diegtertal	573	(238)	(362)	453	392
	Homburgertal	584	(324)	(403)	521	482
	Rothenfluh-Zeglingen	681	(275)	(331)	581	488
D: Bezirke	Arlesheim	655	203	315	430	312
	Laufen	633	(221)	(486)	599	421
	Liestal	599	219	349	449	353
	Sissach	610	247	361	514	408
	Waldenburg	623	(216)	372	514	420

Anmerkung: total WE = Wohneinheiten EFH, MFH, REFH zusammen
Zahlen in Klammern (z.B. (486)) = Datenbasis zu klein für einen repräsentativen Durchschnitt (< 50 Datensätze liegen zu Grunde)

Die Entwicklung des Baulandbedarfs nach Wohnungstyp, 1991-2005

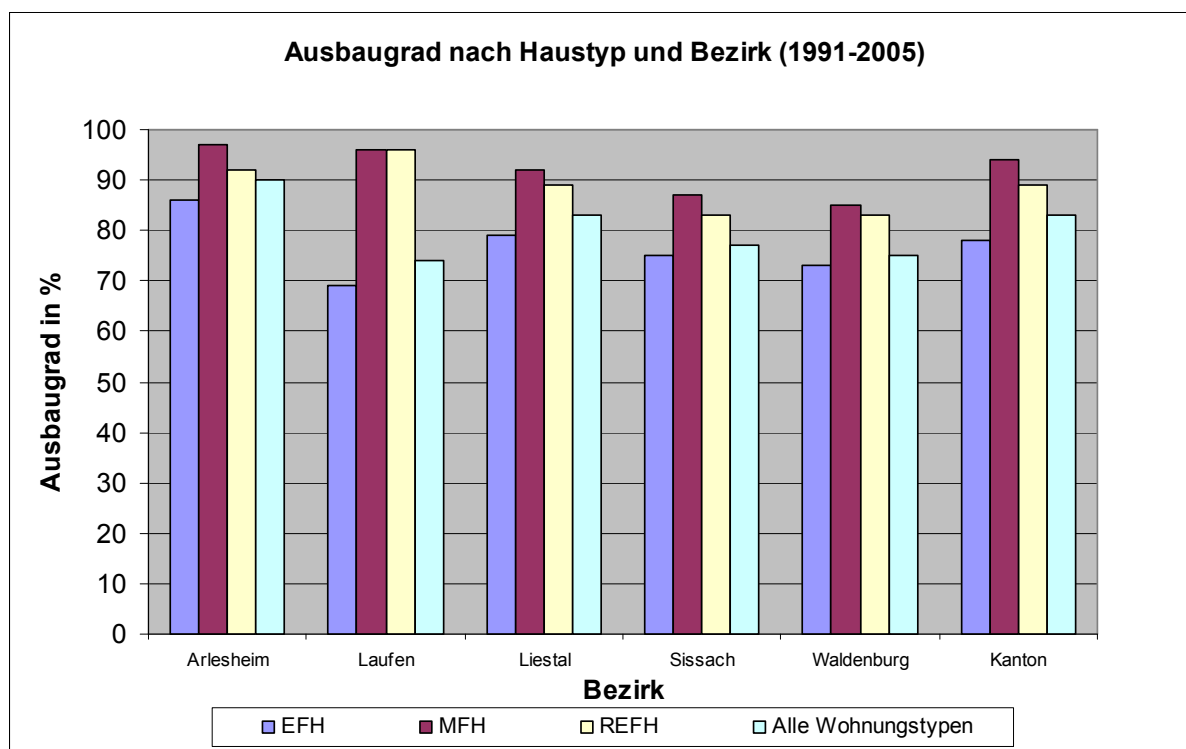


Ausschöpfung der baureglementarisch zulässigen Nutzung (Ausbaugrad)

Vielen Baugesuchen liegen Vorhaben zugrunde, welche die gemäss kommunalem Baureglement rechtlich zustehende Nutzungsziffer nicht voll ausnutzen. Es ist klar, dass ein grosser Teil dieser Reserven rein rechnerischer Natur ist und in absehbarer Zeit kaum ausgenutzt wird oder werden kann. Dies umfasst insbesondere diejenigen Bauvorhaben, deren Ausbaugrad zwischen 0.5 und 1 beträgt. Das wichtige raumplanerische Postulat "haushälterischer Umgang mit dem Boden" (Art. 1, Abs. 1 RPG) wird jedoch dadurch nicht oder nur teilweise befolgt.

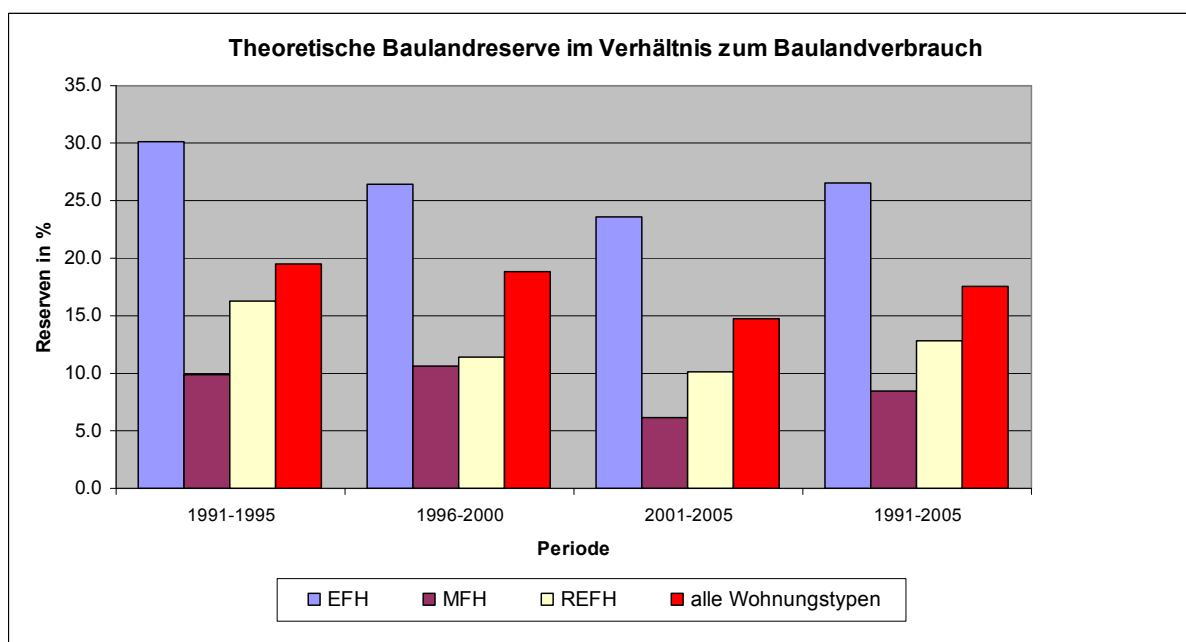
Die Analyse zeigt, dass rund 18% aller bebauten Parzellenflächen für die Realisierung der Bauvorhaben nicht notwendig gewesen wären. Von diesen 18% liegen über 40% der Bauvorhaben auf Parzellen, welche zu weniger als der Hälfte der möglichen Ausnutzung überbaut worden sind. Auf diesen Parzellen könnte somit dasselbe Bauvorhaben ein zweites Mal realisiert werden. d.h. eine nachträgliche Verdichtung ist im Grundsatz durchführbar.

Bei den freistehenden EFH sind die Reserven beträchtlich höher (ca. 27%) als bei den übrigen Wohnungstypen. Hier könnte fast die Hälfte (45%) gut nachverdichtet werden. Bei den MFH hingegen beträgt die Reserve in der Periode lediglich rund 9%, wovon theoretisch knapp die Hälfte nachträglich besser genutzt werden könnte. Bei den REFH wurden rund 13% Reserven an Bauland geschaffen, wovon knapp ein Drittel (30%) der Baugesuche zu einem späteren Zeitpunkt verdichtet werden könnte.



Die regionale Verteilung zeigt deutlich, dass in ländlichen Gebieten der Ausbaugrad beachtlich tiefer ist als in den städtisch bzw. vorstädtisch geprägten Bezirken.

Mangelnde Ausschöpfung der zulässigen Nutzung oder die Schaffung theoretischer Baulandreserven



Obenstehende Abbildung zeigt, dass in den letzten 15 Jahren die rechtlich mögliche Nutzung immer besser ausgeschöpft worden ist, oder umgekehrt formuliert: die theoretische Produktion von Baulandreserven nahm in den letzten 15 Jahren stetig ab, im Durchschnitt von

19.4% (1991-1995) auf 14.7% (2001-2005) der bebauten Parzellenflächen. Diese leicht sinkende Tendenz gilt auch für die Wohntypen EFH (von 30.1% auf 23.6%) und REFH (von 16.3% auf 10.2%). Obwohl für den Wohntyp MFH in der Periode 1996-2000 eine Zunahme des Prozentwertes im Vergleich zur vorhergehenden Periode ersichtlich ist, kann über die gesamte Zeitspanne der Datenerhebung ebenfalls eine leichte Abnahme beobachtet werden. Betrachtet man die Abbildung "Entwicklung des Baulandverbrauchs pro Wohneinheit im Kanton" (S. 3), kommt man zum Schluss, dass dies u.a. darauf zurückzuführen ist, dass im Laufe der letzten 15 Jahre die durchschnittliche Parzellenfläche pro Wohneinheit zurückgegangen ist. Bemerkenswert ist jedoch, dass nach wie vor ein beträchtliches Potenzial zur nachträglichen Verdichtung vorhanden ist und laufend geschaffen wird.

Um den Sachverhalt zusätzlich zu veranschaulichen wird die Reserveberechnung nun in Wohneinheiten (WE) ausgedrückt. Dazu werden die jeweiligen theoretischen Baulandreserverflächen durch die Durchschnittswerte pro WE dividiert (durch 630 m² für EFH, 210 m² für MFH, 340 m² für REFH). Folgende Tabelle gilt für die Zeitspanne 1991-2005 und zeigt einen theoretischen Reservewert von 2'262 WE an!

Haustyp	Reserven (m ²)	Total gebaute WE	Reserven WE
EFH	657'557	3'626	1'044
MFH	138'693	7'007	660
REFH	189'560	4'281	558
alle Wohnungstypen	985'809	14'914	2'262

Aus der Detailanalyse der drei Zeitperioden geht hervor, dass für die Periode 1991-1995 eine theoretische Reserve von rund 850 WE existiert. Davon könnte wiederum knapp die Hälfte, also 420-430 WE, ohne grössere Probleme mittels Nachverdichtung realisiert werden. Für die Periode 1996-2000 beträgt die Reserve etwa 730 WE. Eine Nachverdichtung um ca. 40% würde nochmals rund 290-300 WE schaffen. Die letzte Periode 2001-2005 weist eine Reserve von 650 WE auf und ermöglicht mit einer Nachverdichtung von 35% die Realisierung von 220-230 weiteren WE.

Gesamthaft könnten also ca. 900 WE innerhalb der theoretisch gerechneten Baulandreserven realisiert werden. Auch hier ist absolut gesehen die Baulandreserve über die Zeitspanne der Datenerhebung angestiegen, jedoch das Wachstum der prozentualen Reserve zum gesamten Baulandverbrauch leicht rückläufig.

Stand der Erschliessung

Es kann festgestellt werden, dass von den total 1'658 Bauten in der Periode 2001-2005 rund 66% in weitgehend unbebautem Gebiet („auf der grünen Wiese“) realisiert wurden. Vergleicht man die verschiedenen Haustypen, fällt auf, dass vor allem bei den EFH mehrheitlich (75%) auf der grünen Wiese gebaut wird. Eine Interpretation (Tendenzerkennung) wird erst mit dem Vergleich mit späteren Perioden möglich sein.

Amt für Raumplanung, Dezember 2006