



Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (2010)

Gemäss Art. 31 Raumplanungsverordnung (RPV) hat das Gemeinwesen den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife für die einzelnen Gemeinden aufzuzeigen. Diese periodisch nachgeführte Statistik gibt eine Übersicht über die Grösse der Bauzonen, den Stand der Überbauung sowie die unüberbauten Bauzonen inklusive deren Baureifegrad. Die aktuellen Daten erleichtern es den Gemeinden, ihre Erschliessungsaufgaben gezielt auszuführen. Gleichzeitig erhalten sie wichtige Grundlagen für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung. Zudem werden aktuelle Informationen zur Baureife für die kommunale Baubewilligungspraxis erlangt. Die periodische Erhebung des Stands der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife hat für den Kanton namentlich bei der Raumbesichtigung erhebliche Bedeutung. Auch der Bund nutzt die Daten der Erhebung unter anderem als Indikator für die Raumbesichtigung.

Allgemeine Hinweise

Die vorliegende Bauzonenstatistik basiert auf den Angaben der Gemeinden. Diese führten eine Analyse des Stands der Überbauung, Erschliessung und Baureife durch, welche gemäss Anleitung (Stand Dez. 2009) erfolgte. Die Daten wurden digital gemäss Datenmodell (Version 1.3 / März 2005) erfasst und dem Amt für Raumplanung zugestellt. In einigen wenigen Fällen übernahm das Amt für Raumplanung die Digitalisierung der Daten auf der Basis der Angaben der betreffenden Gemeinden. Das ARP nahm einen Plausibilitätscheck sowie die Integration der Daten ins GIS vor. Die Flächenerhebung erfolgte ebenfalls durch das ARP mittels Flächenverschnitten im GIS.

Insgesamt konnten die folgenden Auswertungen auf Daten von guter Qualität durchgeführt werden. Geometriefehler, die teilweise durch die Verschnittoperationen entstanden sind, wurden entfernt.

Allerdings zeigte sich auch, dass die 2010 erhobenen Daten nicht die komplette Bauzonenfläche des Kantons überdecken. Insbesondere bei den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen gab es grössere Datenlücken. Aus diesem Grund wurde in den folgenden Abbildungen teilweise die Kategorie "nicht erhoben" eingeführt, um die Vergleichbarkeit mit den Daten von 2005 zu erleichtern.

Ergebnisse für das Jahre 2010 im Überblick

Die gesamte Fläche an Bauzonen ohne Strassen (Nettobauzonen) im Kanton betrug 2010 rund 7006 ha. Dies sind rund 13,5% der Kantonsfläche. Die regionale Verteilung der Bauzonen nach Bezirken zeigt, dass rund 45% der Bauzonenfläche des Kantons auf den Bezirk Arlesheim, 23% auf den Bezirk Liestal, 15% auf den Bezirk Sissach, 10% auf den Bezirk Laufen und schliesslich 7% auf den Bezirk Waldenburg entfallen. Die Verteilung der Bauzonen widerspiegelt in etwa die aktuelle Siedlungsstruktur (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Regionale Verteilung der Bevölkerung und der Bauzonen 2010 in %

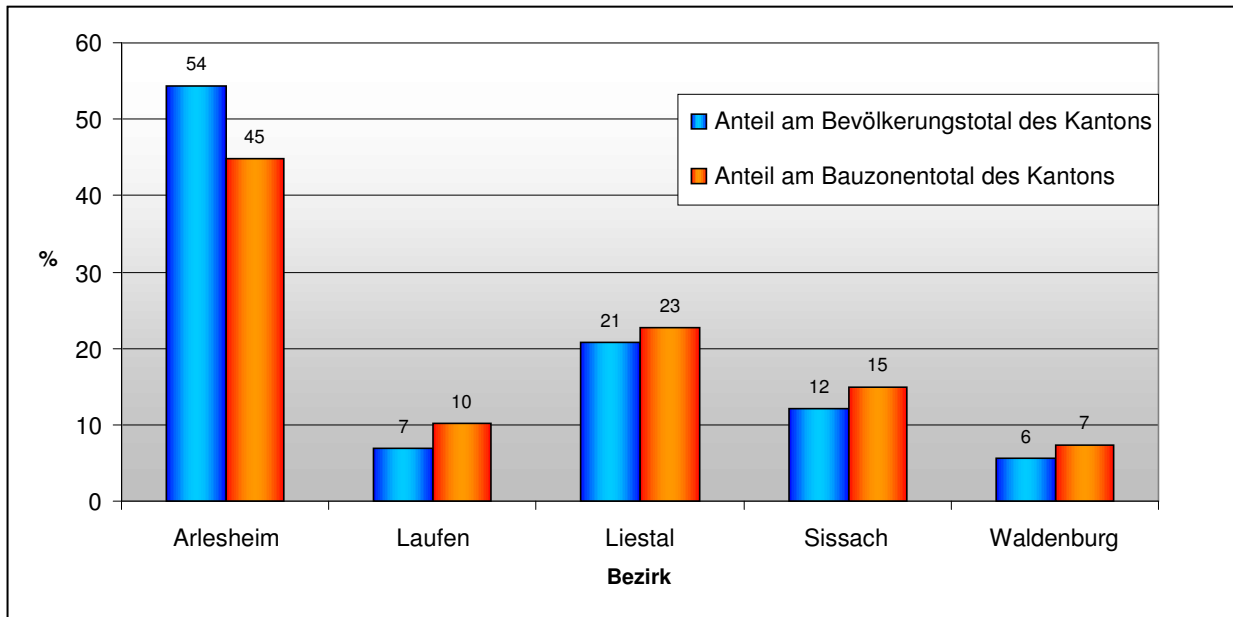
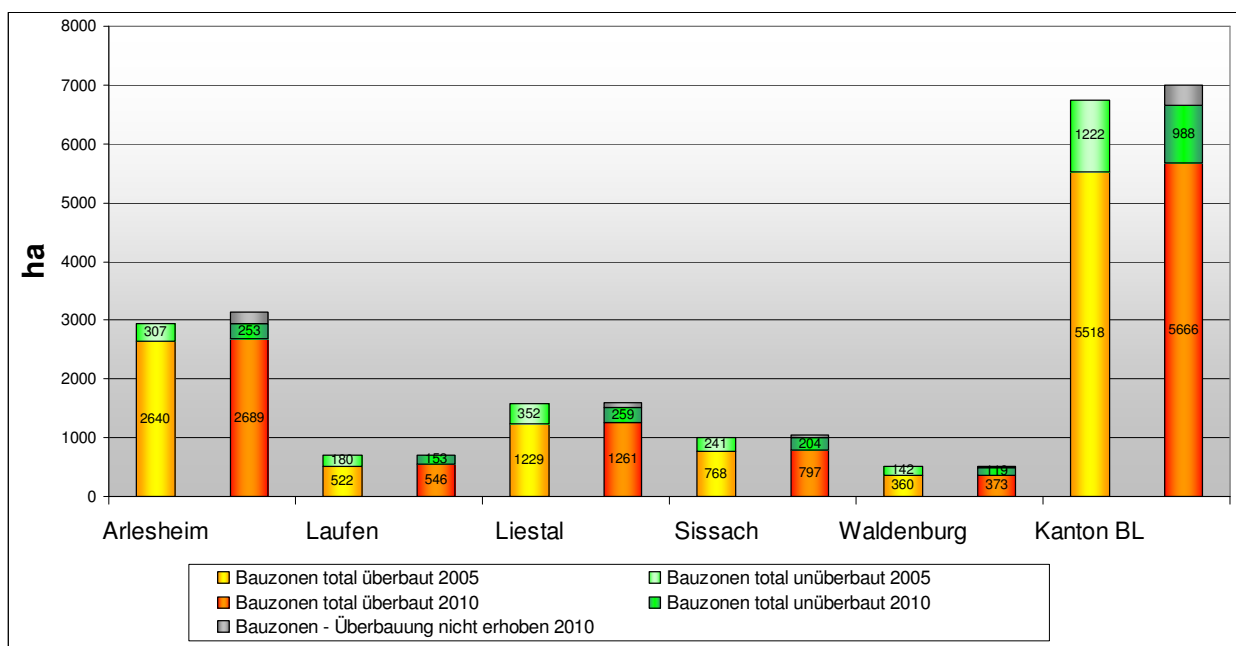


Abbildung 2 zeigt, dass das Gesamttotal der Bauzonen von 7006 ha eine Zunahme gegenüber 2005 (6740ha) aufweist. Dabei muss man allerdings berücksichtigen, dass die Daten nicht genau miteinander vergleichbar sind.

Der Bebauungsgrad (Anteil der überbauten Bauzonen am Gesamtumfang der Bauzonen) hat sich in den vergangenen Jahren deutlich geändert. Betrug dieser im Jahre 1995 noch 74%, stieg er 2000 auf 80%, 2005 auf gut 82% und dann 85% im Jahre 2010 auf an (erhobene Bauzonen). Innerhalb der 988 ha als nicht überbaut geltenden Bauzonenflächen sind fast 73% (720 ha) der Fläche baureif (1995: 47%; 2000: 70%, 2005 62%) und könnten demnach sofort bebaut werden. Das Ansteigen des Anteils der baureifen Bauzonenflächen gegenüber 2005 deutet aber darauf hin, dass die Gemeinden in den letzten 5 Jahren in die Erschliessung der bestehenden Bauzonen investiert haben.

Abb. 2: Umfang Bauzonen total nach Bezirken in ha 2005 und 2010



Der durchschnittliche jährliche Bauzonenverbrauch zwischen 2005 und 2010 betrug etwa 53 ha. Es ist aber davon auszugehen, dass ein Teil dieses Wertes auf die grössere Datenbasis (nicht erhobene Bauzonen) zurückzuführen ist, denn auch 2005 wurde nicht die komplette Bauzonenfläche durch die Erhebung abgedeckt. Vergleicht man lediglich die erhobenen Daten miteinander, so ist sogar ein leichter Rückgang der Bauzonenfläche zu verzeichnen.

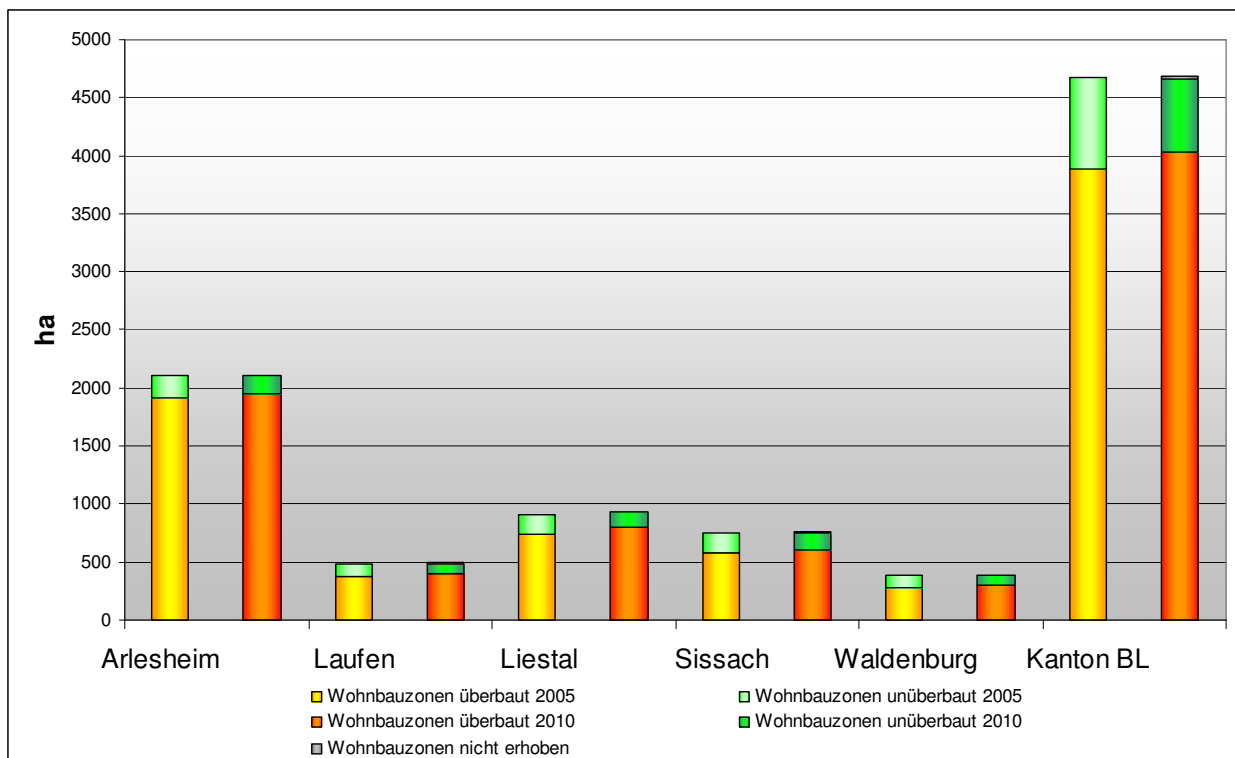
In den vorangehenden Untersuchungsperiode lag der durchschnittliche jährliche Bauzonenverbrauch bei 55 ha (1995 - 2000) bzw. 35ha (2000 - 2005).

Wohnbauzonen (W/WG/K)

Der Gesamtumfang der Wohnbauzonen nahm zwischen 2005 und 2010 nur unwesentlich um rund 8 ha auf 4681 ha zu (vgl. Abb. 3). In der gleichen Zeitperiode wurden aber rund 144 ha überbaut (Basis überbaute Wohnbauzonen). Der durchschnittliche jährliche Verbrauch an Wohnbauzonen betrug somit fast 29 ha, das sind etwa 4 ha mehr als in der vorherigen Periode. Dies kann darauf zurückzuführen sein, dass das Bevölkerungswachstum in unserem Kanton zwischen 2005 und 2010 gegenüber der Periode 2000 bis 2005 deutlich stärker war..

Der Wohnbauzonenverbrauch im Bezirk Liestal ist mit etwa 47 ha in den letzten 5 Jahren am grössten. Auf die Bezirke Arlesheim, Sissach und Laufen entfallen 31, 26 bzw. 25 ha. Der Bezirk Waldenburg verzeichnet mit etwa 15 ha ein eher bescheidenes Flächenwachstum.

Abb. 3: Umfang Wohnbauzonen nach Bezirken in ha 2005 und 2010

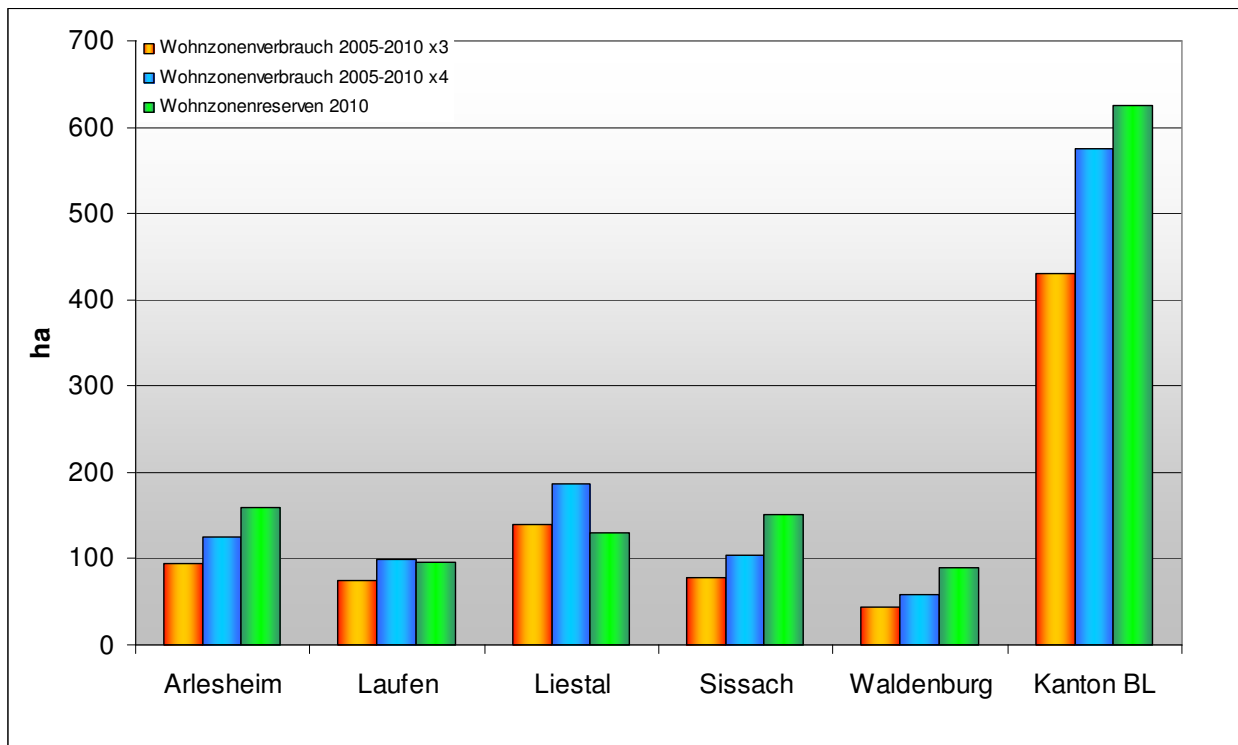


Das Bevölkerungswachstum von knapp 7000 Einwohnern zwischen Ende 2005 und dem ersten Quartal 2010 findet zu mehr als 50 % im Bezirk Arlesheim statt. Daraus resultiert, dass der durchschnittliche Wohnzonenverbrauch pro neuem Einwohner mit 88 m² sehr gering ausfällt. Dies ist ein Indiz, dass das Wachstum vor allem auch im Bestand und durch eine innere Verdichtung stattgefunden haben könnte.

Der Bezirk Waldenburg verzeichnet im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs von lediglich 50 Einwohnern. Der Wohnzonenverbrauch liegt hier rechnerisch bei 2940 m². Allerdings können hier Ungenauigkeiten bei den Erhebungen auch eine gewichtige Rolle spielen.

Der Wohnzonenverbrauch in den Bezirken Laufen (354 ha) und Liestal (360 ha) liegt über dem kantonalen Durchschnitt von 208 ha. Der Bezirk Sissach liegt mit 197 ha darunter.

Abb. 4: Verbrauch und Reserven an unüberbauten Wohnbauzonen nach Bezirken für die nächsten 15 Jahre



Geht man davon aus, dass sich der Bauzonenverbrauch in den kommenden 15 Jahren in dem Masse fortgesetzt wird, wie in den vergangenen 5 Jahren, so würde mit Ausnahme vom Bezirk Liestal die zur Verfügung stehende unbebaute Bauzonenfläche für die Entwicklung ausreichen. Im Bezirk Liestal werden die derzeitigen Reserven leicht übertroffen. Für diesen Bezirk muss man allerdings anmerken, dass die Vergleichbarkeit zwischen den unterschiedlichen Jahrgängen aufgrund von Umzonungen in eine oder von einer anderen Kategorie (z.B. OeWA) nicht gewährleistet ist. Die grösseren relevanten Flächen wurden allerdings angepasst.

Geht man von einem Anstieg an Wohnzonenverbrauch aus, so würden auch im Bezirk Laufen die Reserven übertroffen werden. Gesamtkantonal würden aber auch bei diesem Szenario die derzeit unüberbauten Wohnzonen ausreichen (Abb. 4).

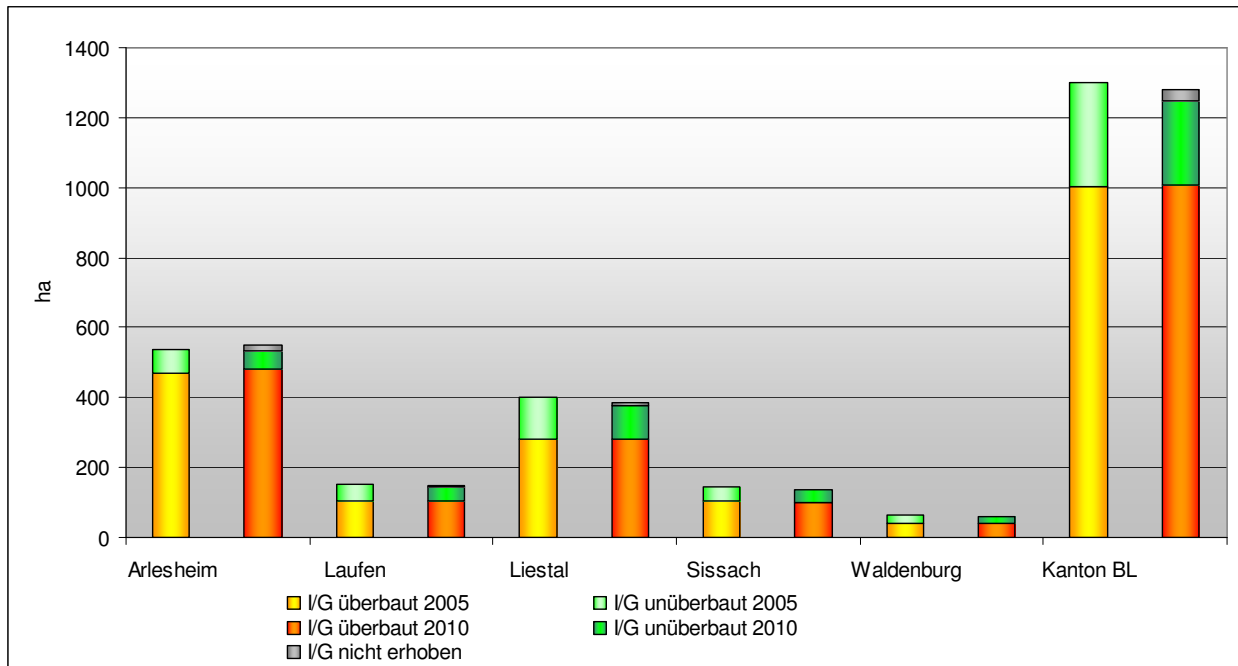
Industrie- und Gewerbebezonen (I/G)

Der jährliche Verbrauch an Industrie- und Gewerbebezonen blieb 2005 - 2010 war mit weniger als einem Hektar sehr gering. Hauptgrund für die tieferen Verbrauchswerte dürfte das vermehrte Flächenrecycling von frei gewordenen Gewerbe- und Industrieflächen sein, die durch die Aufgabe von Produktionsbetrieben entstanden sind.

Während die überbaute I/G-Zonenflächen in den meisten Bezirken stagniert, oder sogar zurück geht, steigt sie allein im Bezirk Arlesheim innerhalb der letzten fünf Jahre um etwa 10 ha. Zudem wurden in Arlesheim 16,5 ha nicht erhoben. Im Bezirk Liestal waren es 9 ha.

Bei der Ansiedlung grosser neuer I/G Betriebe ist die zusammenhängende Fläche der unüberbauten Zone von entscheidender Bedeutung. Im Kanton Basel-Landschaft existieren noch 69 unüberbaute I/G- Flächen mit einer Fläche von mehr als einem Hektar. 29 Flächen sind sogar grösser als 2 Hektare.

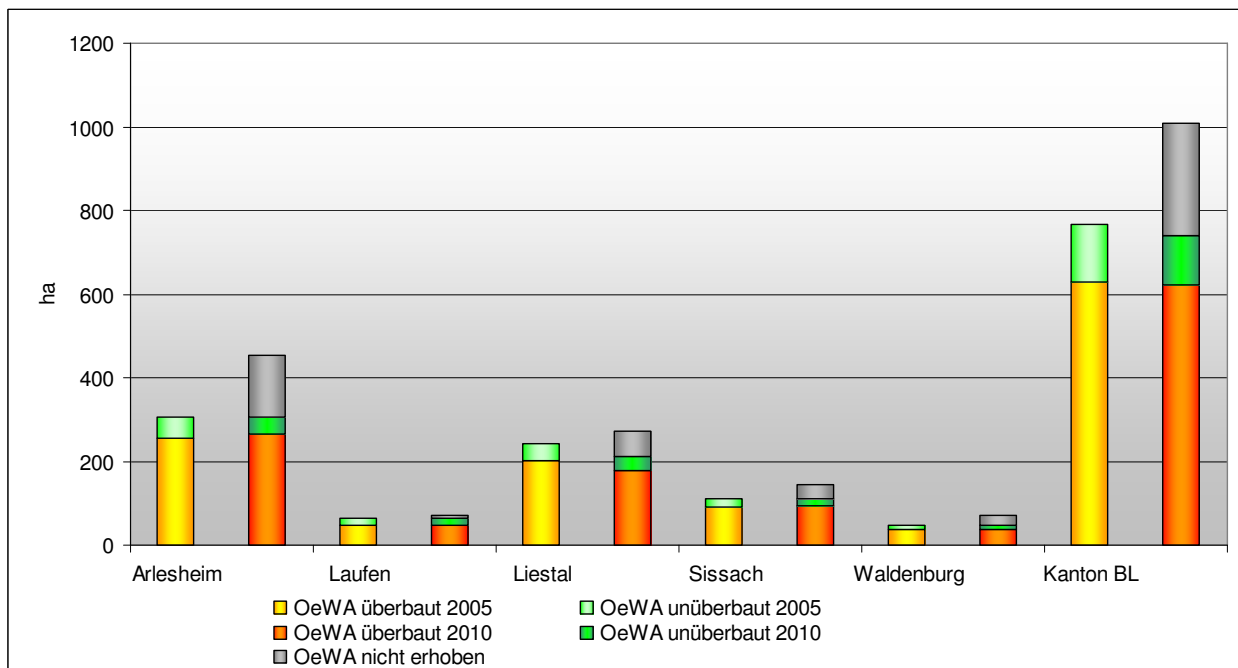
Abb. 5: Umfang Industrie- und Gewerbebezonen nach Bezirken in ha 2005 und 2010



Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)

Es fällt schwer, Aussagen über den tatsächlichen Verbrauch an Zonen für öffentliche Werke und Anlagen zu treffen. Dies liegt vor allem daran, dass diese nicht flächendeckend erhoben wurden. Im Bezirk Liestal wurden zudem zwischen 2005 und 2010 zahlreiche OeWA-Flächen durch Umzonungen "konsumiert". Werden diese Faktoren mit einbezogen, dann kommt man zu dem Ergebnis, dass sich die Fläche der OeWA Zonen nur unwesentlich verändert hat.

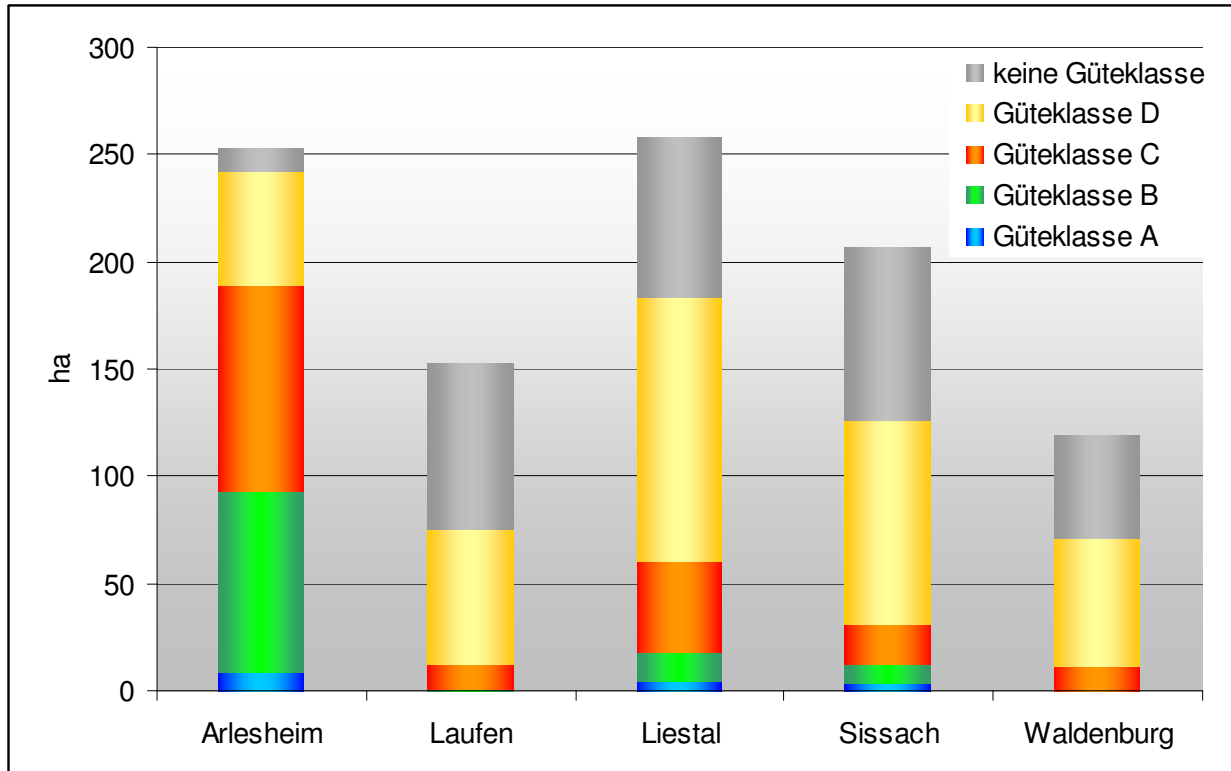
Abb. 6: Umfang OeWA nach Bezirken in ha 2005 und 2010



ÖV- Erschliessungsqualität der unüberbauten Parzellen

Die Abbildung 7 zeigt, dass insbesondere im Bezirk Arlesheim die Bauzonenreserven sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. In diesem Bezirk liegen mehr als 90ha innerhalb der Güteklassen AB¹, das heisst, dass diese in der Regel mit einem 10-Minuten oder kürzeren Takt (Tram) bzw. 15-Minuten Takt (SBB) mit Basel verbunden sind. Erwartungsgemäss sinkt der Anteil der unüberbauten Parzellen, die eine herausragende Anbindung mit dem ÖV haben in den ländlichen Bezirken. Hier sind sehr gute Anbindungen nur in der Nähe der Bahnhöfe der Achsengemeinden möglich.

Abb. 7: Erschliessungsqualität der unüberbauten Bauzonen mit dem ÖV (ha, 2010)



Spezifischer Nettobauzonenverbrauch

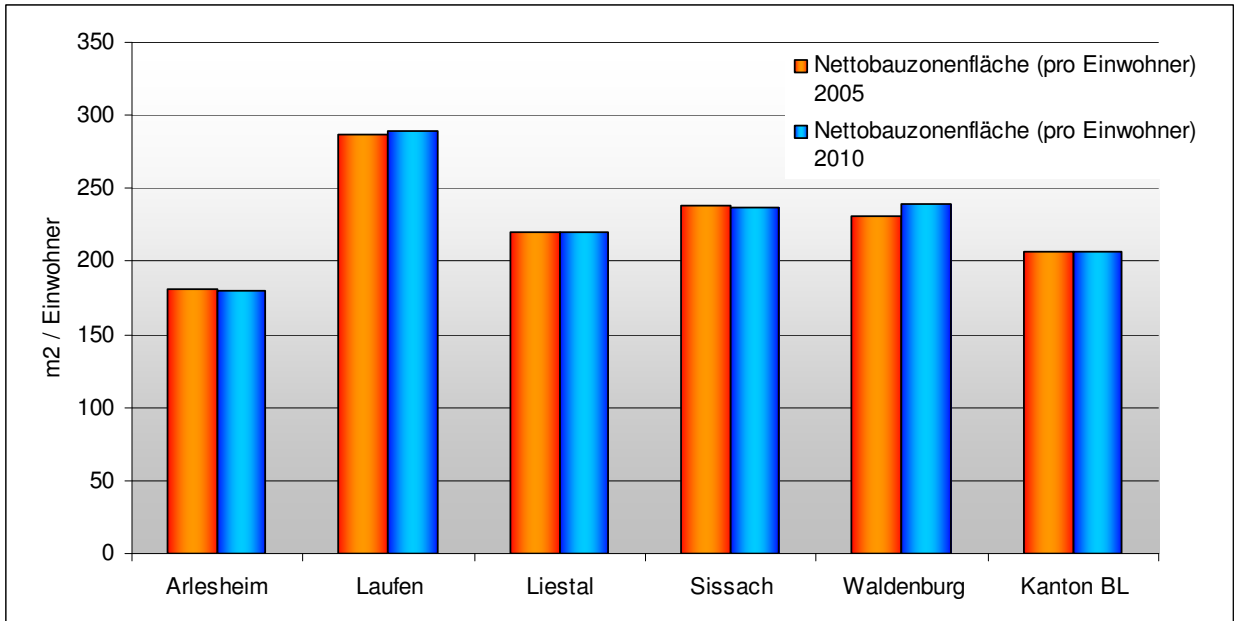
Unter dem spezifischen Nettobauzonenverbrauch versteht man den durchschnittlichen Verbrauch sämtlicher Bauzonenarten ohne Verkehrsflächen pro Einwohner. Siedlungsschwerpunkt bleibt nach wie vor der untere Kantonsteil mit den Entwicklungsachsen Leimental/Birseck, Rheintal und Ergolzthal. In diesen Teilräumen verbraucht ein Einwohner im Durchschnitt rund 180 - 200 m² an überbauter Nettobauzonenfläche, während dieser Wert in den eher ländlichen Bezirken mit 240 - 290 m² um ein Drittel höher ist.

Insgesamt gibt es zwischen 2005 und 2010 keine grösseren Veränderungen. In den Bezirken Sissach und Arlesheim nimmt die Dichte etwas zu, während sie insbesondere im Bezirk Waldenburg wahrnehmbar abnimmt.

Betrachtet man die Wohnbauzonen für sich, so ist feststellbar, dass der durchschnittliche Verbrauch pro Einwohner von 145m² (2005) auf 147m² (2010) gestiegen ist (vgl. Abb. 9). Während die Dichte im Bezirk Arlesheim weiter zugenommen hat (niedrigere Nettowohnbauzonenfläche), stieg die Nettowohnbauzonenfläche in den anderen Bezirken an.

¹ Mit der ÖV-Güteklasse (Skala A - D) wird dargestellt, wie gut ein Gebiet durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Entscheidend hierfür ist die Frequenz, das Verkehrsmittel sowie die Distanz zur Haltestelle (unterschiedliche Radien nach Verkehrsmittel und Takt). Die ÖV-Güteklassen wurden durch die VSS- Richtlinie SN 640290 beschrieben. Diese ist aber nicht mehr gültig.

Abb. 8: Nettobauzonenfläche pro Einwohner nach Bezirk 2005 und 2010

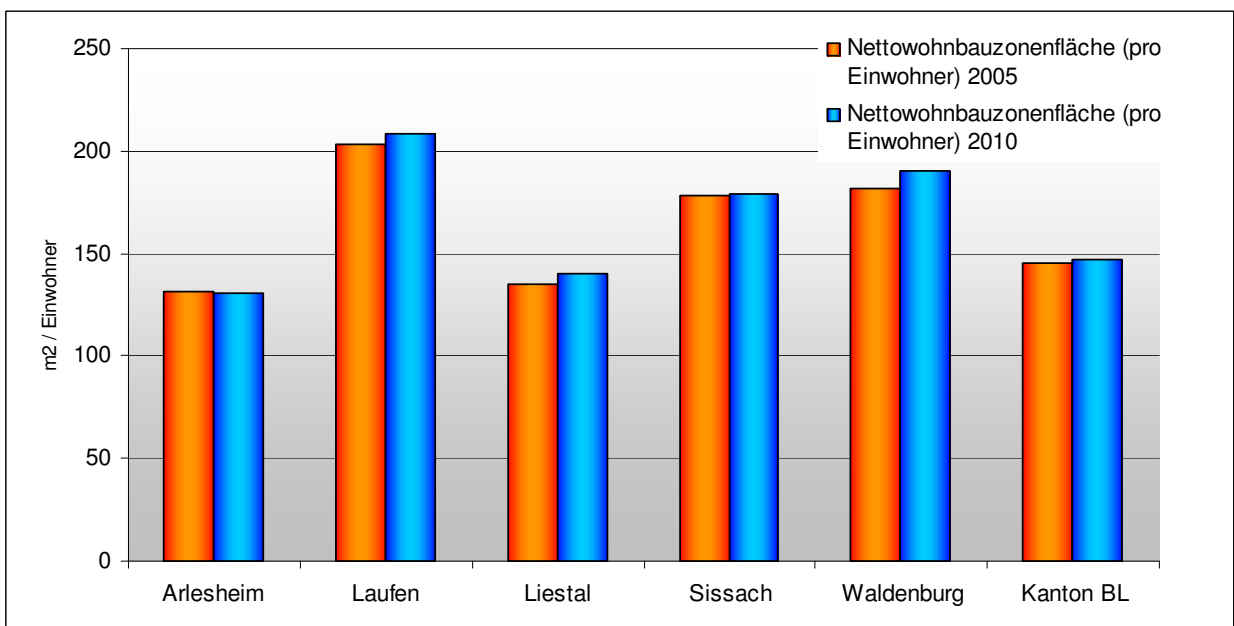


Entwicklung in der Zukunft

Eine eigentliche Entwicklung in der Zukunft abzuschätzen gestaltet sich als schwierig da der Verbrauch von unüberbauten Bauzonen von einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren abhängt. Aus diesem Grund lässt sich eine zukünftige Entwicklung nur abschätzen.

Geht man von einem durchschnittlichen Wert von etwa 147m^2 Wohnbauzonenfläche pro Einwohner im Kanton aus (derzeitigen Durchschnittswert) aus, so verfügt der Kanton noch über ein Potenzial für über 41.000 zusätzliche Einwohner. Allein in den baureifen Wohnzonen hätten rechnerisch mehr als 30000 Einwohner Platz.

Abb. 9: Nettowohnbauzonenfläche pro Einwohner nach Bezirk 2005 und 2010



Betrachtet man aber den Trend der letzten 5 Jahre, wonach vermehrt Wohnlagen in zentraler gelegenen Teilräumen (Leimental, Birseck, Ergolzthal) nachgefragt wurden, stellt sich die Frage, ob die unüberbauten Bauzonen am richtigen Ort sind. Bleibt die Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Arlesheim gleich hoch wie in den vergangenen 5 Jahren oder nimmt gar zu, so könnten dort die unüberbauten Bauzonen bis in 15 Jahren allmählich knapp werden. In den übrigen Kantonsteilen kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Wohnbauzonen aus regionaler Sicht problemlos abgedeckt werden kann.

Die unüberbauten Bauzonen in Gewerbe- und Industriezonen sowie die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen dürften aus gesamtkantonalen wie auch aus regionaler Sicht genügen.

ARP/KP/Hof, 27. Januar 2011

Weitere Auskünfte: Rüdiger Hof, Tel. 061 552 59 35