

Vorlage an den Landrat

Titel: Bericht zum Postulat [2013-237](#) von Rolf Richterich betreffend
«Neue Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden bei
Baubewilligungen»

Datum: 25. Oktober 2016

Nummer: 2016-317

Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

Links:

- [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
- [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
- [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
- [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)

Vorlage an den Landrat

2016/317

Bericht zum Postulat [2013/237](#) von Rolf Richterich betreffend „Neue Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden bei Baubewilligungen“

vom 25. Oktober 2016

1. Text des Postulats

Am 27. Juni 2013 reichte Rolf Richterich die Motion [2013/237](#) betreffend „Neue Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden bei Baubewilligungen“ ein, welche am [30. Oktober 2014](#) vom Landrat mit nachfolgendem Inhalt als Postulat überwiesen wurde:

Im Zuge der beabsichtigten Schliessung des Bauinspektorats in Laufen zeigt sich, dass die heute gültige Aufgabenteilung beim Baubewilligungsverfahren nicht mehr zeitgemäss ist. Ausser einigen Kleinbauten, Fahrnisbauten und weiteren unbedeutenden Bauten sind alle Bauvorhaben beim kantonalen Bauinspektorat nach einheitlichem Muster bewilligungspflichtig, unabhängig ihrer Dimensionen und Komplexität. Auf kantonalen Stufe fehlen vereinfachte Verfahren, wie beispielsweise Verzicht auf Publikation bei vorliegendem Einverständnis der Nachbarn. Zudem wären die kommunalen Behörden bei kleinen Bauvorhaben wie beispielsweise Anbauten, Dachaufbauten, Auto-Unterstand, Zweckänderungen, Kamine, Swimmingpools, Wintergärten, Wetterschutz etc. ebenso geeignet für die Beurteilung wie das Bauinspektorat. Ein sehr grosser Anteil der Baugesuche umfasst solch kleinere Bauvorhaben. Für diese sind in aller Regel keine oder nur ausgewählte kantonalen Fachstellen nötig. Diverse andere Kantone verfügen über ein differenzierteres Verfahren, das bei kleineren Bauvorhaben auch schlankere Abläufe ermöglicht. Das kantonale Bauinspektorat ist der richtige Ansprechpartner bei grösseren Bauvorhaben wie beispielsweise Ein- und Mehrfamilienhäusern, Arealüberbauungen sowie Industrie- und Gewerbebauten. Bei diesen Projekten sind meist verschiedene kantonale Fachstellen involviert. Das Baubewilligungsverfahren wirkt als Katalysator für die Bautätigkeit und als Schrittmacher für die Wirtschaftsoffensive.

Antrag:

Das RBG wird dahin gehend angepasst, dass die Kompetenzen bei den Baubewilligungen neu aufgeteilt werden und die Verfahrensabläufe vereinfacht und beschleunigt werden.

2. Stellungnahme des Regierungsrates

Der Regierungsrat hat in der Folge die Möglichkeit zur Umsetzung des Postulats auf Ebene der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) mit Blick auf die angestrebte Vereinfachung und Verfahrensbeschleunigung überprüft.

2.1 Baubewilligungskompetenzen

Gemäss § 118 des Raumplanungs- und Baugesetzes RBG vom 8. Januar 1998 ist der Kanton zuständig für das Baupolizei- und Baubewilligungswesen. Das kantonale Baubewilligungserfordernis ist in § 120 RBG geregelt. Der Regierungsrat legt in der Verordnung fest, für welche Bauten und Anlagen die Gemeinden zuständig sind und bestimmt das Verfahren. Die Bewilligungskompetenz der Gemeinden für Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren

unterstehen, ist in § 92 Absatz 1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 geregelt. Der Gemeinderat erteilt demnach Baubewilligungen für:

- a. freistehende Kleinbauten ohne Feuerungsanlagen innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen, sofern die Kleinbaute nicht mehr als 12 m² Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2,50 m ab bestehendem Terrain aufweist.*
- b. Fahrnisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmung.*
- c. Einfriedigungen zwischen Nachbarparzellen sowie an Verkehrsflächen mit Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers.*
- d. Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang.*
- e. Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden nach Anhörung der Denkmalpflege.*
- f. Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan.*
- g. Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken.*

Der Postulant beantragt nun kleine Bauvorhaben wie Anbauten, Dachaufbauten, Auto-Unterstände, Zweckänderungen, Kamine, Swimmingpools, Wintergärten, Wetterschütze etc. dem kleinen Baubewilligungsverfahren der Gemeinden zu unterstellen. Begründet wird dies mit dem sehr grossen Anteil der Baugesuche für solch kleinere Bauvorhaben, für welche in aller Regel keine oder nur ausgewählte kantonalen Fachstellen nötig seien.

2.2 Erweiterung Katalog von § 92 RBV im Überblick

Der Regierungsrat hat nun die einzelnen Verfahrensabläufe bei den genannten baulichen Massnahmen in Bezug auf die Koordination mit den kantonalen Fachstellen oder mit der kantonalen Baubewilligungsbehörde durchleuchtet und ist zu folgendem Ergebnis gekommen.

Bauvorhaben, die wenige oder gar keine Begutachtung durch Fachstellen erfordern und die nicht im Konflikt mit kantonalen Baubewilligungsverfahren stehen, könnten als separates Baugesuch bei den Gemeinden eingereicht und von den Gemeinden im Rahmen des kleinen Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden. Dies sind insbesondere Dachflächenfenster, Kamine, Carports, Swimmingpools und Whirlpools. Ausserdem erachtet es der Regierungsrat als zweckmässig, die Grösse der im Kompetenzbereich der Gemeinden liegenden Klein- und Nebenbauten ohne Feuerungsanlagen innerhalb der ausgeschiedenen Bauzone sowie nun zusätzlich auch von Carports, Swimmingpools und Whirlpools (Carports, Swimmingpools und Whirlpools wurden bis anhin vom Kanton bewilligt) von bisher 12 m² auf 20 m² Grundfläche zu erhöhen bzw. festzulegen. Die Erhöhung auf 20 m² erfolgt im Sinne einer Vereinheitlichung analog der Grössenbeschränkung für Nebenbauten nach § 57 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998. Die Höhe von 2.50 m ab bestehendem Terrain soll unverändert gleich bleiben. Von dieser Regelung weiterhin ausgenommen bleiben Garagen, die aufgrund der zahlreichen Abklärungen bei den kantonalen Fachstellen wie zum Beispiel zur Verkehrssicherheit bei Ausfahrten auf Kantons- oder Gemeindestrassen, betreffend der Beeinträchtigung anderer Verkehrsteilnehmer, Kontrolle der Grenzabstände zu Kantonsstrassen, Strassen- und Waldbaulinien und allenfalls erforderliche Dienstbarkeiten zu Nachbarn etc. beim Kanton bleiben sollten. Ferner sollte die Erweiterung der Bewilligungskompetenz der Gemeinden nur bei separat eingereichten Baugesuchen für diese Bauten greifen. Dies aus Koordinationsgründen, wie nachfolgend aufgezeigt wird. Beinhaltet ein Baugesuch nebst solchen kleinen Bauvorhaben vor allem auch grössere Bauvorhaben, die eine kantonale Baubewilligung nach § 120 RBG erfordern, muss das ganze Baugesuch vom Bauinspektorat bewilligt werden. Ein Splitting in zwei verschiedene Verfahren wäre hier nicht kundenfreundlich und würde nur zu unnötigen Verzögerungen führen. Diese Verfahren sollen nach wie vor einheitlich von der kantonalen Baubewilligungsbehörde durchgeführt werden. Die Gemeinden könnten aber, wie ausgeführt, für separate, bei der Gemeinde eingereichte Baugesuche im oben genannten Rahmen zuständig sein.

Es wird nun im Einzelnen zu den verschiedenen geprüften baulichen Massnahmen Stellung genommen.

2.3 Anbauten

Bei den Anbauten hat sich gezeigt, dass eine separate Behandlung der Anbaute nicht durchführbar ist. Der Anbau wird per definitionem an einen bestehenden Baukörper angebaut. Dies hat zur Folge, dass nicht nur der Anbau, sondern der ganze Baukörper (bestehender Hauptbau und neuer Anbau) auf Einhaltung der kantonalen und kommunalen Vorschriften geprüft werden müsste. Um eine rechtmässige, umfassende Prüfung vornehmen zu können, müssten die Baugesuchsakten mit dem bereits bewilligten Hauptbaukörper beigezogen werden. Nur so können die Grenzabstände, die Einhaltung der baulichen Nutzung, des Gebäudeprofils etc. sowie die Zonenkonformität inklusive allfällige übermässige Immissionen auf der ganzen Parzelle geprüft werden. Ist ein Anbau in einer Kernzone geplant, wären auch die Ortsbildpflegerischen Aspekte zu begutachten. Nebst einer grossen Anzahl anzustuernder Fachstellen wäre auch die vollständige Führung der Hauptakte beim Bauinspektorat sicherzustellen. Planbereinigungen, Fachstellenberichte, Bewilligungen, Einspracheverfügungen, allfällige Rechtsmittelentscheide inklusive aller Korrespondenzen wären auch in der Hauptakte beim Bauinspektorat nachzutragen und abzulegen, so dass ein vollständiger Sachverhalt nachvollziehbar abgebildet wird. Dies wäre bei einem Splitting der Verfahren nur mit einem zusätzlichen Administrativaufwand zu bewältigen.

Die Beurteilung des Grenzabstandes liegt zuständigkeithalber bei der kantonalen Baubewilligungsbehörde. Bei Anbauten müsste die Gemeinde nun den neu zu berechnenden Grenzabstand, welcher sich durch den Anbau ergibt und durchaus auch eine Relevanz auf den Grenzabstand des Hauptbaukörpers haben kann, prüfen oder von der kantonalen Baubewilligungsbehörde feststellen lassen. Dabei ist die jeweilige Praxis des Bauinspektorats bei der Festlegung des Grenzabstandes zu berücksichtigen.

Ferner stellt sich die Frage, wer die Fachstellen mit den Baugesuchsunterlagen ansteuern und die ganze Aktenzirkulation führen würde. Verfahrensmässig relevant ist auch die Frage nach einer Publikation der Baugesuchsunterlagen für die Anbaute. Das Verfahren für das kleine Baubewilligungsverfahren der Gemeinden sieht in § 93 RBV keine Publikation der Baugesuchsunterlagen vor, sondern lediglich die Orientierung der Grundeigentümer der benachbarten Grundstücke in geeigneter Form. Bei Anbauten, die auch in Bezug auf Immissionen von Relevanz sein können, ist das rechtliche Gehör in Form einer amtlichen Publikation zwingend zu gewährleisten. Dazu wäre § 93 RBV entsprechend anzupassen.

Eine Beschleunigung oder Vereinfachung der Verfahren durch Verschiebung der Baubewilligungskompetenz für Anbauten zu den Gemeinden wird aus all diesen Gründen als nicht förderlich oder zweckmässig erachtet. Der administrative Ablauf führt nicht zu einem Effizienzgewinn.

2.4 Freistehende Klein- und Nebenbauten/ Garagen und Autounterstände

Eine Bewilligung durch die Gemeinde wäre allerdings für freistehende Klein- und Nebenbauten denkbar, die nicht an eine grosse Anzahl von Fachstellen gesteuert werden müssen wie Schöpfe, Unterstände, Gewächshäuser, Schwimmbadüberdachungen ab 1.50 m Höhe, gedeckte Gartensitzplätze, allenfalls auch Velounterstände ab 6 m² Grundfläche etc. und neu Carports. Der Regierungsrat erachtet es in diesen Fällen als zweckmässig, die Bewilligungskompetenz für die Gemeinden bei solchen freistehenden Bauten mit einer Grundfläche von bisher 12 m² auf neu 20 m² bei gleichbleibender Gebäudehöhe von 2.50 ab bestehendem Terrain auszuweiten. Davon ausgenommen sind Garagen, da diese häufig eine höhere Gebäudehöhe aufweisen und zudem nebst der Grenzabstandsproblematik auch Fragen der Verkehrssicherheit implizieren.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die Motion [2009/226](#) von Rolf Richterich (Garagenvorplätze bei direkten Ausfahrten auf Strassen, § 101 Abs. 2 RBG) verwiesen, wonach die vom Regierungsrat vorgeschlagene Lösung für die beantragte Reduktion der Abstandsregelung von 5.0 m für Garagen bei direkten Ausfahrten auf Strassen vom Landrat abgelehnt worden ist (Landratsvorlage 2014/267, Beschluss vom 29. Januar 2015). Dies wurde damals mit der Verminderung der Verkehrssicherheit und der Erhöhung der Bürokratie begründet. Es wurde insbesondere befürchtet, dass die Gemeinden bei Gemeindestrassen die Abteilung Verkehrssicherheit vermehrt hätten anrufen müssen. Diesen bürokratischen Mehraufwand für die Gemeinden wollte man jedoch nicht eingehen.

Nach Ablehnung der Motion [2009/226](#) besteht für Garagen in § 113 Absatz 3 RBG ferner weiterhin die gesetzliche Ausnahmeregelung, um vom 5.0 m-Abstand zur Strassenlinie abweichen zu können. Da eine Ausnahme aber nur erteilt werden darf, wenn die topographischen Verhältnisse dies erfordern und kumulativ die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, hätte die Gemeinde als Baubewilligungsbehörde in diesen Fällen trotzdem jedes Mal die Abteilung Verkehrssicherheit der Sicherheitsdirektion anzusteuern. Bei Garagen an Kantonsstrassen wäre zudem zusätzlich auch das kantonale Tiefbauamt zu konsultieren. Dies würde bei den Gemeinden zu einem Mehraufwand führen, der keine Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens darstellt.

Allseits offene Carports sind - im Gegensatz zu Garagen - ohne Einschränkung zwischen der Bau- und Strassenlinie zulässig. Zusätzliche Abklärungen bei der Abteilung Verkehrssicherheit oder beim Tiefbauamt sind nicht erforderlich. Freistehende Carports bis neu 20 m² Grundfläche wären deshalb ohne grösseren Prüfungsaufwand bewilligungsfähig und könnten nach Ansicht des Regierungsrats auch von den Gemeinden bewilligt werden, sofern sie in einem separaten Baugesuch eingereicht werden. In diesen Fällen haben nachträglich projektierte Carports auch keine Auswirkungen auf die Anzahl der erforderlichen Pflichtparkplätze, da diese in aller Regel bereits mit dem Baugesuch für die Hauptbaute nachgewiesen und vom Bauinspektorat bewilligt werden müssen. Baugesuche für Garagen bleiben indes aufgrund der hiervor gemachten Erörterungen weiterhin bei der kantonalen Baubewilligungsbehörde.

- § 92 lit. a RBV ist wie folgt anzupassen:

¹Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für:

*a. mit separatem Baugesuch eingereichte freistehende Klein- und Nebenbauten ohne Feuerungsanlagen wie **Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Gewächshäuser, Schwimmbadüberdachungen (ab einer Aussenhöhe von 1.50 m), Carports etc.** innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen; sofern die Bauten nicht mehr als 20 m² Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2,50 m ab bestehendem Terrain aufweisen. **Davon ausgenommen sind Garagen.***

Die freistehenden Klein- und Nebenbauten wurden in litera a zudem neu nicht abschliessend durch Beispiele ergänzt. Als Abgrenzungskriterium zur kantonalen Baubewilligungspflicht gilt bei einem Splitting der Verfahren, dass die Klein- oder Nebenbaute zwingend freistehend projektiert und ausgeführt wird und zudem in einem separaten Baugesuch bei der Gemeinde einzureichen ist. Eine Klein- oder Nebenbaute gilt als freistehend, wenn sie konstruktiv nicht mit der Hauptbaute verbunden ist. Bildet eine solche Klein- oder Nebenbaute gleichzeitig Inhalt eines Baugesuches, dass von der kantonalen Baubewilligungsbehörde zu prüfen und zu bewilligen ist, wird die Klein- oder Nebenbaute im Sinne der Verfahrenskoordination von der kantonalen Baubewilligungsbehörde mitbewilligt.

2.5 Dachaufbauten / Dachflächenfenster

Bei den Dachaufbauten zeigen sich viele Aspekte als prüfungsrelevant. Auf Seite der kantonalen Behörden sind dies nebst zahlreichen anderen Fachstellen die Kantonale Denkmalpflege, insbesondere wenn der Dachaufbau in der Kernzone oder an einer denkmalgeschützten Baute errichtet werden soll etc. Das kantonale Bauinspektorat prüft allfällige Auswirkungen auf den Grenzabstand.

Zonenrechtlich zu beachten sind das Gebäudeprofil und die Dachaufbautenvorschriften. Gesamthaft gesehen ist der Prüfungsaufwand für Dachaufbauten hauptsächlich bei den kantonalen Behörden angesiedelt. Zonenrechtliche Fragen sind zwar von den Gemeinden zu prüfen. Dennoch ist eine Ansiedelung der Baubewilligungskompetenz bei den Gemeinden für Dachaufbauten aufgrund der aufwändigen Koordination mit den kantonalen Behördenfachstellen als nicht gewinnbringend abzulehnen. Es gelten zudem bezüglich administrativem Aufwand und Verfahrenskoordination die gleichen Ausführungen wie eingangs unter der Rubrik „Anbauten“.

Dachflächenfenster hingegen könnten in gewissen Fällen sogar ganz von der Baubewilligungspflicht befreit werden. Denkbar ist eine Lösung analog der Solaranlagenregelung in § 104 b RBG i.V. mit § 94 Absatz 1 litera e RBV. Dachflächenfenster können im Grundsatz in der Bauzone baubewilligungsfrei sein mit Ausnahme von Dachflächenfenstern in Kernzonen, in Ortsbildschutzzonen oder in Denkmalschutzzonen sowie für Dachflächenfenster auf einem Kultur- oder Naturdenkmal von kantonaler oder nationaler Bedeutung. Sie dürfen derartige Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Dachflächenfenster in diesen Zonen werden weiterhin vom Bauinspektorat bewilligt. Kommunale Zonenvorschriften, die im Widerspruch zu dieser kantonalrechtlichen Bestimmung stehen, gelten sodann als aufgehoben.

- § 94 litera e RBV ist mit dem Zusatz „und Dachflächenfenster, sofern sie nicht mit einer Nutzungsänderung im Dachgeschoss verbunden sind“ zu ergänzen:

¹ *Keiner Baubewilligung bedürfen:*

e. Solaranlagen und Dachflächenfenster ohne Nutzungsänderung im Dachgeschoss, die nicht in einer Kernzone, einer Ortsbildschutzzone, einer Denkmalschutzzone oder auf einem Kultur- oder Naturdenkmal von kantonaler oder nationaler Bedeutung errichtet werden sollen. Solaranlagen und Dachflächenfenster dürfen derartige Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Kommunale Zonenvorschriften, die im Widerspruch zu dieser kantonalrechtlichen Bestimmung stehen, gelten als aufgehoben.

Es bleibt ferner zu beachten, dass eine Änderung der Dachnutzung eine bewilligungspflichtige Zweckänderung nach § 120 Absatz 1 litera b RBG darstellt, die zwingend eine Baugesuchseingabe beim Bauinspektorat erforderlich macht. Eine Nutzungsänderung im Dachgeschoss kann je nach Ausgestaltung der Nutzungsbestimmungen in den einzelnen kommunalen Zonenreglementen zonenrechtlich relevant sein. Das Einreichen eines Baugesuches bei der kantonalen Baubewilligungsbehörde ist deshalb unabdingbar.

2.6 Zweckänderungen

Die Änderung der Benützungart bestehender Bauten und Anlagen, insbesondere bei wesentlicher Änderung der gewerblichen Nutzung, ist heute gemäss § 120 Absatz 1 litera b des RBG der kantonalen Baubewilligungspflicht unterstellt.

Die Auslagerung der Baubewilligungskompetenz für Zweckänderungen an die Gemeinden ist aus den eingangs unter der Rubrik „Anbauten“ aufgeführten Erwägungen infolge des Koordinationsbedarfs und -aufwandes bei der kantonalen wie auch der kommunalen Behörde als nicht gewinnbringend abzulehnen. Bewilligungspflichtige Zweckänderungen haben immer Auswirkungen auf bereits erteilte Baubewilligungen des Bauinspektorats. Auch spielen Fragen des Zonenrechts (ausser der Zonenkonformität im engeren Sinne) hier nur eine untergeordnete Rolle. Der administrative Aufwand würde zu keinerlei Effizienzgewinn führen, ganz im Gegenteil. Es wäre mit einiges an Mehraufwand zu rechnen.

Ausserdem bestehen bereits heute Vereinfachungen für die Bewilligung von Zweckänderungen. So sind gemäss § 94 Absatz 1 litera h RBV Umnutzungen in Gewerbebezonen, falls diese mit geringen Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt verbunden sind, bereits heute ganz von der Baubewilligungspflicht ausgenommen. Diese sind der Baubewilligungsbehörde lediglich anzuzeigen.

§ 89 Absatz 1 litera b RBV bestimmt zudem, dass Zweckänderung von Räumen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten und mit welchen keine zusätzlichen Immissionen verbunden sind, im vereinfachten Verfahren ohne Publikation und Planaufgabe bewilligt werden.

2.7 Wintergärten

Der Postulant beantragt ferner, auch Wintergärten von den Gemeinden bewilligen zu lassen. Wintergärten sind in der Regel innerhalb des Gebäudekörpers der jeweiligen Hauptbaute geplant und bilden mit dem Hauptbau eine Einheit und/oder werden an den Hauptbaukörper angebaut.

Wintergärten sind nie freistehend. Das ganze Baugesuch wird einheitlich von der kantonalen Baubewilligungsbehörde geprüft und bewilligt. Hier ein Splitting der Verfahren durchzuführen, wäre - wie bereits hiervor in der Rubrik „Anbauten“ aufgeführt - wenig effizient und für den Bauherrn nicht gewinnbringend.

2.8 Kamine und Swimmingpools/Whirlpools

Kamine, die nachträglich als separates Baugesuch eingereicht werden, werden in der Regel vom Lufthygieneamt beider Basel und der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) geprüft. Befindet sich die Liegenschaft, auf welcher das Kamin errichtet werden soll, im Ortskern ist allenfalls noch die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Der Regierungsrat erachtet es als vertretbar, Kamine künftig von der Gemeinde bewilligen zu lassen, da sich der Koordinationsaufwand auf maximal eine kantonale Fachstelle beschränkt. Eingebaute Cheminées im Innenbereich der Liegenschaft (vorbehältlich Cheminéeöfen) bleiben beim kantonalen Bauinspektorat bewilligungspflichtig.

Auch separate Swimmingpools und Whirlpools sind relativ einfach und unproblematisch zu bewilligen. Hierbei sind allenfalls Einsprachen aus der Nachbarschaft - häufig betreffend Lärm - durch die Gemeinden als Baubewilligungsbehörde unter Anhörung nur einer kantonalen Fachstellen (Lärmschutz etc.) zu beurteilen. Insgesamt sollte daraus jedoch kein übermässiger Aufwand generiert werden, so dass die Bewilligung dieser baulichen Massnahmen an die Gemeinden delegiert werden könnte. Schwimmbadüberdachungen bis zu einer Höhe von 1.50 m und einer Grundfläche von maximal 20 m² sollen neu bewilligungsfrei werden. Freistehende Swimmingpools und Whirlpools sollen neu wie Klein- und Nebenbauten ohne Feuerungsanlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² und einer maximalen Höhe von 2.50 m dem kleinen Baubewilligungsverfahren der Gemeinden unterstellt werden.

- § 92 lit. a RBV wäre somit wie folgt anzupassen:

¹ Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für:

a. Mit separatem Baugesuch eingereichte Kamine, Swimming- und Whirlpools sowie freistehende Klein- und Nebenbauten ohne Feuerungsanlagen wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Gewächshäuser, Schwimmbadüberdachungen ab einer Höhe von 1.50 m, Carports etc. innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen, sofern sie nicht mehr als 20 m² Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2.50 m ab bestehendem Terrain aufweisen. Davon ausgenommen sind Garagen.“

- § 94 lit. g RBV wäre wie folgt anzupassen:

1 Keiner Baubewilligung bedürfen:

g. im ortsüblichen Rahmen Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche, offene, ungedeckte Sitzplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken, Schwimmbadüberdachungen bis zu einer Höhe von 1.50 m und einer Grundfläche von maximal 20 m² sowie ungedeckte Autoabstellplätze etc.;

3. Anpassung der Verfahrensvorschriften (§ 93 RBV)

Das Verfahren für das kleine Baubewilligungsverfahren der Gemeinden ist in § 93 Absatz RBV wie folgt geregelt:

¹ Gesuche sind mit den für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen (Situationsplan und Baupläne) dem Gemeinderat einzureichen. Dieser kann ergänzende Unterlagen nachverlangen.

² Der Gemeinderat orientiert die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der benachbarten Grundstücke in geeigneter Form über das Gesuch.

³ Die Nachbarschaft kann innert 10 Tagen seit der Orientierung beim Gemeinderat Einsprache erheben.

⁴ Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen bei der Baurekurskommission Beschwerde erhoben werden.

⁵ Sind keine Einsprachen eingegangen oder aber eingegangene rechtskräftig entschieden, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung mit den notwendigen Nebenbestimmungen.

⁶ Die Bestimmungen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung über Baubeginn, Baueinstellung sowie über die Verpflichtung, rechtswidrige oder entgegen den genehmigten Plänen erstellte Bauten und Anlagen entfernen bzw. abändern zu lassen, gelten entsprechend. Zuständig für den Vollzug ist der Gemeinderat.

Der Gemeinderat hat insbesondere bei Bauprojekten, die aufgrund ihrer Emissionen auch Nachbarn in grösserer Distanz als die direkt anstossenden benachbarten Grundeigentümer tangieren können - z.B. aufgrund der Rauchentwicklung durch Kamine - über das Baugesuch zu orientieren. Da Baugesuche im kleinen Baubewilligungsverfahren von den Gemeinden in der Regel nicht publiziert werden und auch keine Bauprofile erstellt werden, stellt sich die Frage nach der genügenden Gewährleistung des rechtlichen Gehörs.

Die Gemeinden haben sicherzustellen, dass alle betroffenen Nachbarn vom Baugesuch Kenntnis erhalten, eben auch unter Berücksichtigung, dass es sich nicht nur um die direkt an die Bauparzelle anstossenden Nachbarn handeln kann, sondern auch um weiter entfernte Parteien. Aus diesem Grunde wären solche Baugesuche zusätzlich im kommunalen Anzeiger öffentlich zu publizieren.

Auf eine Profilierung dieser Bauten soll im Sinne einer Vereinfachung der Verfahrensvorschriften verzichtet werden. Kamine z.B. werden heute vom Bauinspektorat publiziert, aber es müssen keine Bauprofile erstellt werden. Für Swimmingpools verlangt das Bauinspektorat gemäss § 126 RBG Absatz 6 i.V. mit § 88 Absatz 4 RBV heute das Erstellen von Bauprofilen. § 88 Absatz 4 RBV besagt, dass bei Bauten, die unter der Erde liegen oder deren Konturen erst nach Erdbewegungen sichtbar werden, die Ecken mit Pfählen von wenigstens 1 m Höhe zu markieren sind.

Mit dem Übergang der Bewilligungszuständigkeit für Swimmingpools und Whirlpools in das kleine Baubewilligungsverfahren der Gemeinden soll künftig im Sinne einer Vereinfachung der Verfahrensvorschriften auf eine Profilierung dieser Bauten und Anlagen verzichtet werden.

- § 93 Absatz 2 RBV ist wie folgt anzupassen:

² Der Gemeinderat orientiert die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der benachbarten Grundstücke in geeigneter Form über das Gesuch. **Immissionsträchtige Bauten und Anlagen wie Kamine, Whirl- und Swimmingpools etc. sind im kommunalen Anzeiger öffentlich zu publizieren. Das Stellen von Bauprofilen ist nicht erforderlich.**

4. Vereinfachte Verfahren ohne Publikation und Planauflage (§ 89 RBV)/ bewilligungsfreie Bauten und Anlagen (§ 94 RBV)

Der Postulant fordert ferner vereinfachte und schnellere Verfahren ohne Publikation, nur mit dem Einverständnis der Nachbarn - analog wie im kleinen Baubewilligungsverfahren (§ 93 RBV).

Das kantonale Baubewilligungsverfahren kennt bereits Verfahrensvereinfachungen wie das vereinfachte Verfahren ohne Publikation und Planauflage nach § 89 RBV:

- ¹ Demnach können ohne vorausgehende Publikation und Planauflage bewilligt werden:
- a. Bauarbeiten, durch welche die Fassade, die Dachhaut und die Umgebung eines Gebäudes nicht oder nur in geringem Masse verändert werden (Einbau zusätzlicher Fenster, Türen etc.).
 - b. Zweckänderung von Räumen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten und mit welchen keine zusätzlichen Immissionen verbunden sind.

- c. *Erhebliche bauliche Änderungen im Innern von Wohnbauten, wie z.B. der Einbau von Bädern, WC, Küchen sowie der Ausbau von vorhandenen Dachräumen ohne neue Dachaufbauten.*
- d. *Einbau von Heizanlagen und Öltanks in bestehende Bauten.*
- e. *Umorganisation von Fabrikanlagen, Einbau von Zwischengesossen, Maschineneinrichtungen etc.*

² *Analog dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren sind für diese Bauvorhaben diejenigen Baugesuchsunterlagen einzureichen, die für die Beurteilung notwendig sind. Die Baubewilligungsbehörde kann weitere sachdienliche Unterlagen nachverlangen.*

Der Regierungsrat hat geprüft, ob allenfalls einzelne bauliche Massnahmen nach § 89 RBV an die Gemeinden delegiert werden können und ist zum Ergebnis gekommen, dass hier kein Handlungsbedarf angezeigt ist. Der administrative Aufwand bei der Koordination der verschiedenen Verfahren wäre nicht gewinnbringend, sondern würde im Gegenteil zu erheblichem Mehraufwand führen. Es wird dazu auf die bisher gemachten diesbezüglichen Ausführungen verwiesen.

Der Regierungsrat kommt ferner zum Ergebnis, dass die Baubewilligungspflicht für den Einbau von zusätzlichen Bädern, WC und Küchen (lit.c) als nicht mehr zeitgemäss erscheint und ganz von der Baubewilligungspflicht befreit werden kann. Der entsprechende Passus in § 89 lit. c. RBV ist demnach zu streichen und stattdessen in § 94 lit. c. RBV aufzunehmen.

- § 89 lit.c RBV wird zudem wie folgt angepasst:

¹ *Ohne vorausgehende Publikation und Planaufgabe können bewilligt werden:*

c. erhebliche bauliche Änderungen im Innern von Wohnbauten wie z.B. der Ausbau von vorhandenen Dachräumen ohne neue Dachaufbauten.

- § 94 lit. c RBV wird wie folgt ergänzt:

¹ *Keiner Baubewilligung bedürfen:*

c. geringfügige bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden (ohne Aussenwirkung) wie der Einbau zusätzlicher Bäder, WC's und Küchen etc.

5. Finanzielles

Die hier diskutierten Kategorien von separaten Baugesuchen einzelner Kleinbauten machen nur ca. 15 - 20% aller Baugesuche des Bauinspektorats pro Jahr aus. Der Grossteil der Klein- und Nebenbauten wird nämlich im Rahmen eines umfassenden Baugesuches anlässlich eines Neubaus oder Totalumbaus eines Gebäudes eingegeben und würden nicht unter die geänderte Zuständigkeitsregel fallen. In der Bearbeitungsdauer entsprechen diese 15 – 20 % aller Baugesuche einem zeitlichen Aufwand von lediglich ca. 25 bis ca. 35 Stellenprozent von total 2750 Stellenprozenten aller Mitarbeitenden des Bauinspektorats. Die diesbezüglichen Auswertungen im Bauinspektorat haben ergeben, dass im Jahr 2007 insgesamt 371 von 2395 Baugesuchen, welche vom Bauinspektorat bewilligt worden sind, betroffen gewesen wären. Im Jahr 2014 wären dies rund 375 von 1830 Baugesuchen gewesen. Demnach ist über einen Erhebungszeitraum von sieben Jahren das Verhältnis von „kleinen“ Baugesuchen zu den „grossen“ also in etwa gleich geblieben.

Bei einer Übertragung dieser Aufgaben auf die 85 Gemeinden (exkl. Reinach) muss man davon ausgehen, dass dies auf Seite der Gemeinden einen zusätzlichen administrativen und personellen Aufwand auslösen wird, der deutlich mehr als die heutigen kantonsweit total 35-Stellenprozente betragen wird.

Die aus diesen Verfahren angefallenen Gebühren betragen im Jahr 2014 für den ganzen Kanton CHF 178'974, wovon ein Drittel an die Gemeinden abgeführt wurde. Es ist damit zu rechnen, dass bei einer Übertragung der vorgeschlagenen Bewilligungskompetenzen an die Gemeinden, die an-

fallenden Kosten für Personal und Administration gesamthaft deutlich höher ausfallen dürften, als man mit den Bewilligungsgebühren einbringen kann. Um diesen Mehraufwand zu kompensieren, wären die Gemeinden wohl gezwungen, die Baubewilligungsgebühren für ihre kommunalen Baugesuche entsprechend deutlich anzuheben. Ausserdem wäre hier gemäss der Regelung von § 135 Abs. 3 Raumplanungs- und Baugesetz ein Drittel der Gebühren an den Kanton abzuliefern. Die Abrechnungsmodalitäten mit den Gemeinden und den involvierten Fachstellen würden zu weiteren administrativen Aufwendungen auf beiden Seiten führen.

Aufgrund der Tatsache, dass für die Bearbeitung dieser Baugesuche nur rund 35 Stellenprozent (max. ca. 45'500 CHF Brutto-Lohnkosten inkl. Arbeitgeberkosten) aller Mitarbeitenden des Bauinspektorats aufgewendet werden müssen und in der Regel mit einer durchschnittlichen Behandlungsdauer von nur ca. 2-3 Wochen zu rechnen ist, kann auf eine sehr kostengünstige und effiziente Abwicklung dieser Baugesuche durch das Bauinspektorat geschlossen werden. Das effektive Sparpotential auf Seite Kanton würde sich auf die obgenannten maximal 45'500 CHF Lohnkosten beschränken. Eine massgebende administrative Erleichterung und Ressourcenersparnis für den Kanton im Vergleich zum aufwändigeren Bewilligungsprozess ist nicht zu erkennen.

6. Zusammenfassung

Die Abklärungen haben gezeigt, dass das „System BL“ eines koordinierten und zentralisierten Baubewilligungsverfahrens grundsätzlich ein gut funktionierendes und effizientes System ist. Die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und dem Kanton ist eingespielt, die bestehende Aufgabenteilung sinnvoll. Der Bericht zeigt auf, dass Veränderungen an diesem System möglich sind, der erwartete positive Effekt für die Kundschaft aber in Absprache mit den Gemeinden geprüft werden muss. Die Verordnungsanpassung erfolgt in der Kompetenz des Regierungsrates. Der Regierungsrat wird die Gemeinden zur schriftlichen Stellungnahme einladen, und anschliessend über eine Verordnungsanpassung entscheiden. Der Landrat wird über den Entscheid informiert.

7. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Regierungsrat dem Landrat, das Postulat [2013/237](#) betreffend „Neue Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden bei Baubewilligungen“ abzuschreiben.

Liestal, 25. Oktober 2016

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Thomas Weber

Der Landschreiber:
Peter Vetter