



**Mieterinnen- und Mieterverband  
Baselland und Dorneck-Thierstein**

Pfluggässlein 1, 4001 Basel  
Telefon 061 555 56 50  
Telefax 061 555 56 58

e-mail: [info@mv-baselland.ch](mailto:info@mv-baselland.ch)  
[www.mieterverband.ch/baselland](http://www.mieterverband.ch/baselland)

Amt für Raumplanung  
Rheinstrasse 29  
4410 Liestal

Per mail auch an:  
[raumplanung@bl.ch](mailto:raumplanung@bl.ch)

Basel, 12. April 2016

## **Kantonaler Richtplan / Anpassung 2016**

Sehr geehrte Frau Regierungsrätin,  
sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir nachfolgend zur Nachführung des Kantonalen Richtplans Stellung. Einleitend möchten wir festhalten, dass im Kanton Basel-Landschaft die Mehrheit der Bevölkerung die Anspruchsgruppe der Mieterinnen und Mieter bildet. Diese Mehrheit hat ein legitimes Interesse, bei der Gestaltung ihres Lebensraumes mitzubestimmen. Der Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein (MV BL) versteht sich als Interessenvertreter der Mieterinnen und Mieter. Wir bitten Sie deshalb, den MV BL auf die Liste der Vernehmlassungsadressaten aufzunehmen.

### **1. Vorbemerkung**

Ausgangspunkt der vorliegenden Änderungen des Richtplans bildet die Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 01. Mai 2014. Dieses Gesetz verlangt von den Kantonen aber nicht nur die Anpassung ihrer Richtpläne sondern auch die Einführung einer Mehrwertabschöpfung, welche der Kanton bekanntermassen nicht kennt. Es ist deshalb unverständlich, dass diese zwingende Anpassung nicht ebenfalls Eingang in dieses vorliegende Vernehmlassungsverfahren gefunden hat und stattdessen weiter auf die lange Bank geschoben wird. Der MV BL erwartet vom Kanton, dass er mit der Umsetzung des Bundesgesetzes ernst macht und so rasch wie möglich einen Entwurf vorlegt. Dieser soll nebst dem zwingenden Mehrwertausgleich bei Einzonungen auch eine Abgabepflicht auf Um- und Aufzonungen beinhalten.

## **2. Zur grundsätzlichen Zielsetzung**

Die Mieterinnen und Mieter sind an einem ausreichenden Wohnungsangebot in guter Qualität und zu vernünftigen Preisen interessiert. Zur guten Qualität gehört nebst der Wohnung auch das Umfeld. Diesem muss Sorge getragen werden. Der Naherholungsraum ist wenn möglich zu erhalten und es soll zuerst die Qualität der bestehenden Bausubstanz verbessert werden. Das ist unbestritten eine Herausforderung. Innere Erneuerung und allenfalls Verdichtung muss sehr sorgfältig, mit Bedacht und kreativen Ideen erfolgen, um die Lebensqualität im Ganzen zu erhalten, bzw. zu erhöhen. Gelingt dies, so erreicht man eine Verbesserung auf vielen Ebenen: Die Ortschaften bleiben belebt und durchmischt, die Grünflächen werden erhalten, die Wege bleiben kurz und sind leicht mit dem ÖV zu erschliessen. Aus diesem Grunde hat sich der MV BL für die Revision des Raumplanungsgesetzes, welche genau diesen Anspruch stellt, engagiert. Die Umsetzung dieser Zielsetzung wird zwar im vorliegenden Entwurf des neuen Richtplans aufgeführt, doch lässt die konkrete Ausgestaltung mehr als Zweifel offen, ob damit der Kanton Basel-Landschaft die vorgegebene Zielsetzung erfüllen kann.

Deutlich zu kritisieren am Entwurf ist zudem, dass zwar Angaben zur Bevölkerungsentwicklung gemacht werden, dass jedoch nicht der Frage nachgegangen wird, welchen Wohnraum diese zusätzlichen Leute benötigen und welche Art von Wohnraum dafür bereitgestellt werden muss. Bereits heute ist es eine Tatsache, dass trotz hoher Bautätigkeit immer mehr Menschen auch im Kanton Basel-Landschaft Mühe haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden und der Bestand an freien Wohnungen bewegt sich in diesem Kanton seit geraumer Zeit auf einem auch schweizweit äusserst tiefen Niveau.

## **3. Die gewählte Lösung**

### **3.1. Objektblatt RK Raumkonzept**

Gemäss dem Objektblatt Raumkonzept hat sich der Regierungsrat für das BFS Szenario hoch entschieden. Dieses sieht ausgehend von 2010 ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von 0,8% in allen Teilräumen und Raumtypen vor. Unbestritten ist, dass mit der Annahme der Bevölkerungsentwicklung ein entscheidendes Kriterium bei der Ausgestaltung der weiteren Planung gesetzt wird. Wieso sich hier der Regierungsrat genau für dieses Szenario entschieden hat und nicht wie z.B. der Kanton Basel-Stadt das Szenario Mittel gewählt hat, ist in den Unterlagen nicht ersichtlich und ist angesichts der aktuellen ökonomischen und gesellschaftlichen Entwicklung alles andere als zwingend.

Deutlich abzulehnen ist die Zielsetzung, wonach dieses Szenario hoch für alle einzelnen Teilräume und Raumtypen gelten soll. Der MV BL vertritt die Meinung, dass das zu erwartende Wachstum, in welcher Höhe auch immer, in erster Linie in den bereits jetzt eher dicht gebauten Raumtypen und Regionen realisiert werden soll und im ländlichen Raum höchstens unterdurchschnittlich ausfallen soll. Mit einer gleichmässigen Entwicklung können die im RPG genannten Ziele einer Siedlungsentwicklung nach innen und einer Verdichtung der Siedlungsflächen nicht erreicht werden. Zudem sei hier auf den Leitsatz 3 hingewiesen, wonach die Siedlungsentwicklung und die Planung des ÖV aufeinander abzustimmen seien. Folgerichtig wäre es deshalb, dort ein stärkeres Wachstum zu ermöglichen, wo der öffentliche Verkehr bereits gut ausgebaut ist bzw. mit geringerem Aufwand zusätzlich ausgebaut werden kann.

### **3.2. Objektblatt S 2.1. Siedlungsentwicklung nach innen / Objektblatt S 2.2. Entwicklungsgebiete**

Wie im Entwurf richtig formuliert, gehört zur Siedlungsqualität auch ein ausreichendes Angebot an erschwinglichem und verfügbarem Wohnraum. Unverständlich bleibt aber, wieso hier keinerlei Umsetzungsvorschläge gemacht oder entsprechende Instrumente erläutert werden. Offenbar muss leider davon ausgegangen werden, dass hier der Kanton seine wohnpolitische Passivität fortschreiben möchte. Der MV BL fordert stattdessen vom Kanton ein aktives Vorgehen unter Einbezug aller Beteiligten.

Vorgesehen soll beispielsweise werden, dass für ganze Zonen, Gebiete oder einzelne Geschosse, deren Nutzung ganz oder auch teilweise zu Wohnzwecken vorgeschrieben ist, ein Mindestanteil festgelegt wird, der nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu vermieten ist. Für solche Flächen kann ein Ausnützungsbonus gewährt werden.

Solche Ergänzungen sind notwendig, ist doch bereits heute bezahlbarer Miet-Wohnraum in vielen Gemeinden äusserst rar. Marktteilnehmer, welche sich der Kostenmiete verpflichten, können langfristig bis zu 20% günstigere Mieten anbieten. Mit dieser Ergänzung wird die Möglichkeit geschaffen, gemeinnützigen Wohnbauträgern den Marktzutritt zu ermöglichen. Das kostet weder den Kanton noch die Gemeinde etwas, kann aber zu einer guten Durchmischung der Quartiere beitragen. Die Gemeinden erhalten ein Instrument, welches ihnen einen Gestaltungsspielraum erlaubt und es bleibt in ihrer Kompetenz, entsprechende Auflagen zu beschliessen.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen möchten wir uns recht herzlich bedanken und stehen für Rückfragen und Gespräche gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein**

Urs Thrier, Geschäftsleiter