

Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: Interpellation 2009/246 von Landrat Simon Trinkler: Wieviel Bauherren-Trick akzeptiert der Rechtsdienst der BUD?

Datum: 3. November 2009

Nummer: 2009-246

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](#)



2009/246

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

Beantwortung Interpellation 2009/246 von Landrat Simon Trinkler, betreffend: "Wieviel Bauherren-Trick akzeptiert der Rechtsdienst der BUD?" vom 10.09.2009

vom 3. November 2009

I Ausgangslage

Im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben auf dem Buss-Areal in Pratteln reichte Simon Trinkler die Interpellation [2009/246](#) - "Wieviel Bauherren-Trick akzeptiert der Rechtsdienst der BUD? - mit nachfolgendem Wortlaut an den Regierungsrat ein:

Beim Spatenstich zum Businesscenter Anaxo am 16.10.2008 auf dem Buss-Areal in Pratteln flog der Bauherren-Trick auf. Die Grundeigentümerin und Bauherrin Fa. Buss Immobilien und Service AG hatte die Fa. Ringele AG als Bauherrin für das fünfstöckige Gebäude ausgegeben. Fact aber war und ist, dass die Ringele AG bloss die Mieterin des Erdgeschosses ist. Mit dieser pro forma-Bauherrschaft wollten die Buss Immobilien verhindern, dass das Projekt allenfalls auf seine Umweltverträglichkeit hätte geprüft werden müssen.

Trotz offensichtlicher Irreführung der Baubewilligungsbehörden sah der Rechtsdienst der BUD keinen Handlungsbedarf. Die beteiligten Firmen hätten "glaubwürdig dargelegt", dass die Fa. Ringele AG die Bauherrin des Businesscenters mit 20'000 m2 Nutzfläche sei.

Bei weiteren Bauprojekten in der unmittelbaren Nachbarschaft des Buss-Areals (z.B. Gallenacker-Areal) kann sich wiederum eine Möglichkeit für weitere Bauherren-Tricks ergeben.

II Fragen an den Regierungsrat

1. *Gemäss wiederholter eigener Aussagen (inkl. Prospekt Anaxo-Businesscenter) war immer nur von der Fa. Buss Immobilien als Bauherrin die Rede. Mit welchen Argumente konnten die beteiligten Firmen Buss Immobilien und Service AG und Ringele AG dem Rechtsdienst der BUD "glaubwürdig darlegen", dass plötzlich die Ringele AG die Bauherrin des Businesscenter Anaxo sei, obwohl sie nur als Mieterin des Erdgeschosses vorgesehen ist?*
2. *Genügt es aus Sicht der BUD, wenn ein Gebäude auf die vorgesehene Hauptmieterin abgestimmt wird, um diese als Bauherrin zu anerkennen?*
3. *Wenn nein, welche Kriterien müssen erfüllt sein, damit eine Mieterin als Bauherrin anerkannt wird?*
4. *Welche Massnahmen ergreift die BUD zukünftig bei Baugesuchen, bei denen sich nach der Bewilligung herausstellt, dass sie irreführende Angaben betreffend Bauherrschaft enthalten haben?*

5. *Muss der Rechtsdienst des Regierungsrates überprüft werden, nachdem dieser bereits wiederholt durch "spezielle" Praktiken aufgefallen ist?*

III Antworten des Regierungsrates

Allgemeine Ausführungen zur Bauherrschaft und zur Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung

1. Bauherrschaft

Die Gesetzgebung des Kantons Basel-Landschaft schreibt nicht vor, dass nur ein Eigentümer ein Baugesuch einreichen kann. Bauherr kann auch ein am Grundstück dinglich Berechtigter (z.B. Dienstbarkeit in Form eines Baurechts), oder ein obligatorisch Berechtigter (z.B. Mieter aufgrund eines Mietvertrages) sein (vgl. dazu Max Gisler, Baubewilligung und Baubewilligungsverfahren, insbesondere in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft, S. 252).

Wenn eine vom Grundeigentümer verschiedene Drittperson ein Baugesuch einreicht, muss sie nicht nur das Baugesuch selbst unterzeichnen und vom Projektverantwortlichen mitunterzeichnen zu lassen, sondern sie muss überdies auch die Unterschrift des Grundeigentümers der Parzelle beibringen, die überbaut werden soll (vgl. § 86 der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz "RBV", SGS 411; siehe auch P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage 2008, S. 330).

Es ist in der Praxis keineswegs ungewöhnlich, dass Baugesuche von Drittpersonen und nicht vom Grundeigentümer selbst eingereicht werden. Wer das Baugesuch einreicht, ist der Bauherr.

2. Die Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Umweltverträglichkeitsprüfung sind Anlagen unterstellt, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann (verg. Art. 10a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz, "USG", SR 814.01). Dabei sind der Umweltverträglichkeitsprüfung Anlagen unterstellt, die im Anhang zur eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführt sind (vgl. Art. 1 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, "UVPV", SR 814.11). So sind heute z.B. Parkhäuser für mehr als 500 Motorwagen oder Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m² der UVP-Pflicht unterstellt.

Der UVP-Pflicht sind grundsätzlich nur Einzelanlagen unterzogen. Wenn eine Einzelanlage für sich selbst mangels Erreichen gewisser Mindestwerte nicht UVP-pflichtig ist, aber diese Anlage in einem sog. funktionalen Zusammenhang zu einer anderen Anlage steht, so werden diese beiden Anlagen als eine Anlage behandelt, woraus bei Erreichen der Mindestwerte eine UVP-Pflicht resultieren kann, obwohl jede Anlage für sich selbst eigentlich nicht UVP-pflichtig wäre.

Das Kantonsgericht Basel-Landschaft hat in einem Urteil vom 5. April 2006 definiert, welches die Voraussetzungen sind, damit ein sog. funktionaler Zusammenhang zwischen zwei Vorhaben besteht. Im konkreten Fall hat das Kantonsgericht den funktionalen Zusammenhang verneint, weil trotz räumlicher Nähe, gleichartigen Einkaufsangeboten, einem gemeinsamen Parkleitsystem und gemeinsamer Zufahrtswege die Voraussetzung der Zusammenarbeit zwischen den Bauherren oder eine gemeinsame Organisation der Bauherren nicht erfüllt

war. Das Bundesgericht hat in einem Urteil vom 19. April 2007 diese Kriterien bestätigt und dementsprechend eine Beschwerde des Verkehrs-Club Schweiz gegen diesen kantonsgerichtlichen Entscheid abgewiesen (Urteil 1A. 110/2006).

3. Zu den einzelnen Fragen

1. Gemäss wiederholter eigener Aussagen (inklusive Prospekt zum Anaxo-Businesscenter) war immer nur von der Fa. Buss Immobilien als Bauherrin die Rede. Mit welchen Argumenten konnten die beteiligten Firmen Buss Immobilien und Service AG und Ringele AG dem Rechtsdienst der BUD "glaubwürdig darlegen", dass plötzlich die Fa. Ringele AG die Bauherrin des Businesscenter Anaxo sei, obwohl sie nur als Mieterin des Erdgeschosses vorgesehen ist?

Gemäss einem Bericht in der Basler Zeitung vom 17. Oktober 2008 soll die Immobilien und Service AG als Bauherrin für das Businesscenter Anaxo eine andere Firma angegeben haben, "um eine Umweltprüfung zu vermeiden". Der Vorsteher der Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD), der Rechtsdienst der BUD und das Bauinspektorat wollten Klarheit über diesen in der Presse erhobenen Vorwurf.

Die Buss Immobilien und Service AG sowie Ringele AG wurden daraufhin sofort angeschrieben und um Stellungnahme ersucht. Die in der Basler Zeitung erhobenen Vorwürfe wurden in den Antworten der Buss Immobilien und Service AG und der Ringele AG zurückgewiesen, und es wurde dargelegt, dass die Ringele AG sowohl die Machbarkeitsstudie als auch das Projekt von ihrem langjährigen Planer verfassen liessen und die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes auf die Bedürfnisse der Ringele AG abgestimmt wurde.

Es wurde von beiden angeschriebenen Parteien auch ganz klar deklariert, dass zwischen der Erweiterung des Ringele-Fabrikgebäudes und anderen Anlagen überhaupt kein Zusammenhang besteht. Es wurde auch dargelegt, dass zwischen den beiden Parteien keinerlei gemeinsame Ziele oder eine gemeinsame Organisation besteht, weshalb das von der Ringele AG als Bauherrin eingereichte Gesuch korrekterweise unabhängig von anderen Anlagen geprüft worden sei. Mangels Erreichen von Schwellenwerten habe auch keine UVP-Pflicht bestanden.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion hatte keinen Grund, an den Ausführungen der Buss Immobilien und Services AG sowie der Ringele AG zu zweifeln. Die Erläuterungen erschienen glaubwürdig. Von "Bauherren-Trick" und "öffentlicher Irreführung der Baubewilligungsbehörde", wie der Interpellant mutmasst, konnte nichts festgestellt werden.

2. Genügt es aus Sicht der BUD, wenn ein Gebäude auf die vorgesehene Hauptmieterin abgestimmt wird, um diese als Bauherrin zu anerkennen?

Es wurde bereits dargelegt, dass ein Mieter sehr wohl als Bauherr ein Baugesuch einreichen kann, wenn der Grundeigentümer ebenfalls unterschreibt (§ 86 Abs. 2 RBV). Diese Voraussetzung war im vorliegenden Fall klarerweise gegeben, und auch die bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes der Ringele AG hat die Glaubwürdigkeit des Vorgehens untermauert.

3. Wenn nein, welche Kriterien müssen erfüllt sein, damit eine Mieterin als Bauherrin anerkannt wird?

Einem Mieter kann es generell nicht verwehrt werden, ein Baugesuch einzureichen, solange der Grundeigentümer das Gesuch mitunterzeichnet. Durch die Mitunterschrift des Grundeigentümers werden den Baubewilligungsbehörden unnötige und nutzlose Amtshandlungen

erspart, und es wird dadurch auch kein Verfahren ermöglicht, welches letztlich die Eigentumsrechte des Grundeigentümers verletzen könnte.

4. Welche Massnahmen ergreift die BUD zukünftig bei Baugesuchen, bei denen sich nach der Bewilligung herausstellt, dass sie irreführende Angaben betreffend Bauherrschaft enthalten haben?

Wenn im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens eine Baubewilligung unter Angabe falscher Fakten erschlichen worden ist, so bleibt nur die Möglichkeit, die erteilte, in Rechtskraft erwachsene Baubewilligung zu widerrufen.

Es ist in diesem Zusammenhang aber klar darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall keine irreführenden Angaben betreffend die Bauherrschaft erfolgt sind, wie dies in der Fragestellung ausgesagt wird, sondern es wurde korrekt deklariert, dass die Bauherrschaft bei der Ringele AG liegt, die Grundeigentümerschaft bei der Buss Immobilien und Service AG.

5. Muss der Rechtsdienst des Regierungsrates überprüft werden, nachdem dieser bereits wiederholt durch "spezielle" Praktiken aufgefallen ist?

Wen und was der Interpellant hier genau meint, ist nicht klar.

Klar ist, dass im angesprochenen Fall der Rechtsdienst der BUD sofort gehandelt hat, die erforderlichen Angaben und Informationen umgehend eingeholt wurden und eine Beurteilung der UVP-Pflicht aufgrund der durch die Rechtsprechung festgelegten Kriterien erfolgt ist. Die Korrektheit dieses Vorgehens ist nicht anzuzweifeln. Für eine nähere interne oder externe Überprüfung des explizit genannten Rechtsdienstes des Regierungsrates, aber auch der Rechtsdienste der Direktionen besteht kein Anlass.

Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass im vom Interpellanten angesprochenen Fall die Frage der UVP-Pflicht so oder so kurz nach dem Spatenstich obsolet geworden wäre. Der Bundesrat hat nämlich am 19. September 2008 Änderungen der UVPV beschlossen und die vormalige Zahl von 300 Parkplätzen wurde auf 500 erhöht, wodurch selbst bei Vorliegen eines funktionalen Zusammenhanges ab Inkrafttreten dieser Verordnungsänderung am 1. Dezember 2008 die UVP-Pflicht nicht gegeben gewesen wäre. Die Parteien hätten sich somit nur wenige Wochen gedulden müssen, um sich einer UVP-Pflicht, wenn eine solche nach früherem Recht bestanden hätte, entledigen zu können. Nicht unerwähnt sei auch, dass bei sämtlichen Baugesuchen, ob UVP-pflichtig oder nicht, die Umweltauswirkungen behördenseits von den Fachstellen geprüft werden und entsprechende Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung einfließen.

Liestal, 3. November 2009

Im Namen des Regierungsrates
der Präsident:

Wüthrich

der Landschreiber:

Mundschin

