



Beratung vor Ort

## Tenniken BL

### Nutzungsmöglichkeiten für den «Chilchacher»

Auftraggeber: Gemeinde Tenniken BL

Auftragnehmerin: EspaceSuisse  
Katrin Jaggi, dipl. Architektin ETH SIA, Expertin Siedlungsberatung EspaceSuisse  
Heidi Haag, Raumplanerin MAS ETH, Leiterin Siedlungsberatung EspaceSuisse  
Karine Markstein Schmidiger, Juristin, Raumplanerin MAS ETH, EspaceSuisse

Bern, 22. Dezember 2020

# Inhalt

1	Ausgangslage .....	3
2	Aufgabenstellung an EspaceSuisse .....	3
3	Grobanalyse.....	4
3.1	Planungsinstrumente .....	7
3.1.1	kommunaler Richtplan .....	7
3.1.2	Zonenplan / Zonenreglement.....	8
3.2	Begehung und Überblick der Situation vor Ort .....	9
3.2.1	Die Landschaft .....	9
3.2.2	Das Dorf .....	10
3.2.3	Der Chilchacher .....	12
4	Die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten des Chilchachers .....	14
4.1	Räumliche Entwicklungsstrategie – sorgfältiges Ausloten der Nutzungsmöglichkeiten aus einer Gesamtsicht .....	14
4.2	Bedeutung der landschaftlichen Werte in der Siedlungsentwicklung nach innen .....	14
4.3	Übersicht der Nutzungsmöglichkeiten .....	15
4.3.1	In der Zone für Öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA) belassen.....	15
4.3.2	Exkurs: Überlagerung mit einem Quartierplan .....	16
4.3.3	Rückzonung in die Landwirtschaftszone, allenfalls überlagert mit einer Landschaftsschutzzone oder Umzonung in eine Grünzone .....	18
4.3.4	Umzonung in eine Bauzone (Wohnzone).....	19
5	Vor- und Nachteilsausgleich .....	21
6	Beantwortung der Hauptfragen und Empfehlungen .....	23
7	Nächster Schritt: Erarbeitung der räumlichen Entwicklungsstrategie.....	25

## 1 Ausgangslage

In der Gemeinde Tenniken BL besitzt die öffentlich-rechtliche Stiftung Kirchengut Kanton Basel-Landschaft (SKGBL) mit Sitz in Liestal das Grundstück «Chilchacher». Diese Parzelle ist 11'771 m<sup>2</sup> gross und liegt in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖWA. Der Stiftungszweck der SKGBL ist es unter anderem, ihre «Gebäude und Anlagen dauernd und in gutem Zustand zu erhalten» und «ihre übrigen Vermögensbestandteile nach kaufmännischen Grundsätzen zu bewirtschaften». Bei diesen Liegenschaften handelt es sich um die denkmalgeschützten Kirchen und Pfarrhäuser des Kantons Basel-Landschaft. Die Stiftung hegt nun die Absicht, die besagte Parzelle, oder Teile davon, im Baurecht abzugeben und für Wohnzwecke überbauen zu lassen. Gegen die Bauabsicht hat das Bürgerkomitee Chilchacher (chilchacher.ch) Unterschriften gesammelt und beim Gemeinderat eine Petition gegen die Überbauung und für die Auszonung des Chilchachers eingereicht.

Die Interessen der SKGBL und des Komitees chilchacher.ch könnten unterschiedlicher nicht sein:

Die Stiftung Kirchengut muss kantonsweit Liegenschaften unterhalten. Diese Kosten kann sie nur decken, wenn sie dafür die notwendigen finanziellen Mittel schafft. Die Stiftung ist daran, in einem Varianzverfahren mit verschiedenen Planungsteams zusammen Bebauungsmöglichkeiten für das Areal auszuloten und deren Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Dieses Varianzverfahren erfolgt unabhängig im Auftrag der Grundstückseigentümerin. Das Ergebnis bindet weder die Gemeinde noch EspaceSuisse im Rahmen der vorliegenden Beratung.

Das Komitee chilchacher.ch hingegen will das betroffene Grundstück aus der Bauzone auszonieren und als Grünraum erhalten. Andere Möglichkeiten, wie beispielsweise eine Teilüberbauung werden vom Komitee nicht in Betracht gezogen. Ein landschaftliches Gutachten, das vom Komitee bei der Stiftung Landschaftsschutz in Auftrag gegeben wurde, liegt vor. Dieses Gutachten kommt zum Schluss, dass der Chilchacher nicht überbaut, sondern einer Schutzzone zugewiesen und ökologisch aufgewertet werden sollte.

Der Gemeinderat als kommunale Behörde ist nicht nur den genannten Parteien, sondern der ganzen Bevölkerung der Gemeinde Tenniken verpflichtet, alle Interessen zu ermitteln und zu beurteilen, sowie die Folgen möglicher Entscheide bezogen auf den Chilchacher abzuwägen. Der Gemeinderat sieht ein Bedarf an Alterswohnungen für ältere Einwohnerinnen und Einwohner von Tenniken, die ihr Einfamilienhaus verlassen und in der Gemeinde wohnhaft bleiben möchten. Weiter fehlen nach Ansicht des Gemeinderates für Neuzuzüger, insbesondere junge Familien moderne und grosszügige Wohnungen. Es stellt sich die Frage, wo und in welcher Form dieser Wohnbedarf gedeckt werden soll.

Vor diesem Hintergrund gelangte der Gemeinderat Tenniken für eine Beratung vor Ort an EspaceSuisse.

## 2 Aufgabenstellung an EspaceSuisse

Der Gemeinderat Tenniken formulierte zwei Hauptfragen, die er im Rahmen dieses Berichts aus einer Aussensicht heraus beantwortet haben möchte.

1. Welche unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten sehen externe, unabhängige Fachleute für die Parzelle «Chilchacher»?
2. Sollte eine Auszonung in Erwägung gezogen werden, welche Entschädigungsfolgen könnte das für die Gemeinde haben?

Am 21. Oktober 2020 fanden eine Begehung des Chilchachers sowie eine Besprechung mit dem Gemeinderat statt. Daran nahmen folgende Personen teil:

- Sandra Bätcher, Gemeindepräsidentin
- Marcel Zimmermann, Gemeinderat
- Markus Portmann, Gemeindeverwalter

sowie die Fachleute von EspaceSuisse:

- Katrin Jaggi, Architektin ETH, Expertin Siedlungsberatung EspaceSuisse
- Heidi Haag, Leiterin Siedlungsberatung EspaceSuisse
- Karine Markstein Schmidiger, Juristin, EspaceSuisse

Im Rahmen der Begehung vor Ort und der anschliessenden Diskussion kamen weitere Fragen hinzu, die im Zuge der Erarbeitung des Berichts von EspaceSuisse behandelt werden sollten:

- ⇒ In der Zonenplanrevision ist die innere Verdichtung ein Thema. Ist eine «vernünftige» Überbauung des Chilchachers eine solche innere Verdichtung? Sehen die Experten eine gescheite Kombination von Nutzen und Freihalten?
- ⇒ Kann mit einer Quartierplanpflicht auf dem Chilchacher die Qualität der Bebauung verbessert werden, weil die Gemeinde mehr Einfluss nehmen kann?
- ⇒ Ist das Nichtüberbauen der Wiese die beste Idee?

**Der Gemeinderat erwartet eine unabhängige Aussensicht, sowohl eine Auslegeordnung möglicher Nutzungen und daraus abgeleitet eine Beurteilung möglicher Szenarien sowie Empfehlungen für das weitere Vorgehen.**

Für diese Beratung vor Ort, beziehungsweise für den vorliegenden Bericht, werden weder das Komitee chilchacher.ch noch die Grundeigentümerin einbezogen. Die Betrachtung des Chilchachers und seine zukünftige Nutzung sollen sachlich und unabhängig etwaiger Interessen erfolgen.

Bereits bei der Auftragserteilung hat EspaceSuisse klargestellt, dass es im Rahmen dieser Beratung nicht möglich sein wird, ein ausführliches juristisches Gutachten zu erstellen. Es bleibt bei einer summarischen Übersicht der Nutzungsmöglichkeiten des Chilchachers mit den sich daraus ergebenden Folgen, welche allenfalls in einem Nachfolgemandat vertieft werden können. Insbesondere kann zur Frage einer allfälligen Entschädigungsfolge kein Geldbetrag genannt werden. Ein solcher muss von Schätzungsexperten ermittelt werden.

### 3 Grobanalyse

Das Schweizer Stimmvolk hat 2012 einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) mit grossem Mehr zugestimmt und seinem Willen kundgetan, eine weitere Ausdehnung der Siedlungsgebiete zu stoppen und das Landwirtschaftsland und die Landschaft vor einer weiteren Überbauung zu verschonen (Revision RPG 1)<sup>1</sup>. Die Planungsbehörden aller Stufen müssen in ihren Planungsinstrumenten dieser Vorgabe nachkommen.

In seinem Richtplan legt der Kanton Basel-Landschaft in Objektblatt S 1.1 das kantonale Siedlungsgebiet fest. In den örtlichen Festlegungen wird der Umfang des Siedlungsgebiets für den Horizont 2035 gemäss Richtplan-Gesamtkarte verbindlich und abschliessend festgesetzt. Gemäss Planungsgrundsatz a) handelt es sich dabei um einen umgrenzten Perimeter bestehend aus den rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen und Spezialzonen mit Bauzonencharakter, soweit diese dauernde Wohn- und Arbeits- sowie öffentliche Nutzungen ermöglichen. Dazu kommen gemäss Planungsgrundsatz b)

---

<sup>1</sup> [Revision Raumplanungsgesetz - 1. Etappe \(RPG 1\) \(admin.ch\)](#)

Flächen, bei denen zukünftige Neueinzonungen erfolgen können, sogenannte «Erweiterungen Baugebiet». Auch diese Flächen werden räumlich festgelegt und sind ebenfalls Teil des Siedlungsgebiets. Diese «Erweiterungen Baugebiet» (Erschliessungsqualität C) sollen frühestens nach 15 Jahren aktiviert werden, da die bestehenden Bauzonen im ganzen Kanton für diese Zeitperiode ausreichende Kapazität bieten. Solche Erweiterungen Baugebiet sind in der Richtplankarte rot schraffiert eingezeichnet, wobei kleinere Erweiterungen aufgrund des Richtplanmassstabs nicht berücksichtigt werden können. Ein Blick auf die Richtplankarte BL zeigt für die Gemeinde Tenniken folgendes:

## Richtplankarte BL

### Beschlüsse:

Regierungsratsbeschluss	Nr. 1031	vom 26. Juni 2007
Landratsbeschluss	Nr. 1080	vom 26. März 2009
Bundesratsbeschluss		vom 8. September 2010

### Richtplan-aussage

**S SIEDLUNG**  
 Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen;  
 übrigen Nutzungen (kantonal / ausserkantonal)  
 Arbeitsgebiet (kantonal / ausserkantonal)

### Aktueller Stand:

	RRB	LRB	BRB
Anpassung 2018	18. Juni 2019	25. Juni 2020	

 S 1.1 Siedlungsgebiet  
 S 1.1 Erweiterung Baugebiet



Aus der Richtplankarte ist demnach nicht klar ersichtlich, ob der Chilchacher dem Siedlungsgebiet oder der «Erweiterungen Baugebiet» zugeteilt wurde. Mit einer Erschliessungsqualität D (siehe Ziff. 3.1.2) und dessen Aufteilung in einen «Reserveteil» (siehe weiter unten), dürfte der Chilchacher mindestens z.T. dem «Erweiterung Baugebiet» zugeteilt werden können.

Anlässlich der Prüfung der Anpassung 2016 und Genehmigung des Richtplans beurteilte das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), dass die räumliche Verortung des Siedlungsgebiets aus Sicht des Bundes nicht einen Zielzustand für den Zeithorizont von 20 bis 25 Jahren darstellen kann, sondern grossmehrheitlich bloss eine Ausgangslage. Würde das künftige Siedlungsgebiet räumlich so festgelegt, hätten die Gemeinden in den Raumtypen «ländlicher Raum» und «ländliche Entwicklungsachsen» zu grosse Baulandreserven. Dies würde zu einer unerwünschten Bevölkerungsentwicklung führen und den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes widersprechen. Deshalb wird das vom Kanton räumlich festgelegte Siedlungsgebiet vom Bund mit der Bedingung genehmigt, dass in Gemeinden mit

überdimensionierten Bauzonen diese reduziert werden und das Siedlungsgebiet entsprechend nachgeführt wird.<sup>2</sup>

Bezüglich der Bauzonendimensionierung hat das ARE festgehalten, dass sich 43% der unüberbauten Bauzonen im ländlichen Raum befinden. Der Bund erachtet die Festlegung des Kantons, dass grundsätzlich keine Einzonzonen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in den nächsten 15 Jahren vorgesehen sind, ohne dass ein flächengleicher Abtausch stattfindet, als zweckmässig. Was die bestehenden Bauzonen anbelangt hingegen, bemängelt er eine Überkapazität der unüberbauten Bauzonen in ländlichen Gebieten. Der Bund passt deshalb die bestehende Planungsanweisung im Richtplan, gemäss welcher die Gemeinden geeignete Massnahmen zur Verbesserung der Auslastung ergreifen müssen, mit einem klaren Rückzonungsauftrag an. Gemeinden mit einer Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von weniger als 90% müssen ihre Bauzonen innert drei Jahren überprüfen und dem Bund Bericht erstatten. Überdimensionierte Bauzonen sind anschliessend durch die Gemeinden innerhalb von 5 Jahren zurückzuzonen. In der Zwischenzeit muss der Kanton sicherstellen, dass Flächen, welche sich für eine Rückzonung eignen, nicht überbaut werden.<sup>3</sup>

Tenniken ist im kantonalen Richtplan BL dem ländlichen Raum zugeteilt. 2018 zählte die Gemeinde 789 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Kanton Basel-Landschaft berechnete per 31. Dezember 2018 den Stand der Bauzonen gemäss den Technischen Richtlinien Bauzonen des Bundesamts für Raumentwicklung ARE. Tenniken weist gemäss diesen Berechnungen eine Auslastung von 95 Prozent der Bauzonen auf. Dies bedeutet, dass Tenniken gemäss Prüfungsbericht des Bundes, die Bauzonen (vorerst) nicht auf ihre Grösse überprüfen muss. Gemäss Objektblatt S 1.2 Planungsgrundsätze wäre es für Tenniken grundsätzlich möglich, eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖWA, also den Chilchacher, in eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone umzuzonen. Eine Umzonung von öffentlichen Zonen oder Arbeitszonen in Wohnzonen darf aber nicht dazu führen, dass es zur Schaffung neuer öffentlicher oder Arbeitszonen kommt. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Tenniken als auch der Kanton 2017 den Bedarf an ÖWA-Zonen ermittelt haben.

Mit Blick auf die konkreten Zahlen wurden in der Wohnzone noch 2.8 ha und in der Zentrumszone 0.5 ha unüberbaute Flächen ermittelt. In den bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumzonen hat es gemäss diesen Berechnungen noch Kapazitäten für zusätzliche 150 Einwohnerinnen und Einwohner. Nicht in die Berechnungen einbezogen sind der Chilchacher und mögliche Umzonungen von Arbeitszonen in Misch- oder Wohnzonen. Für eine Gemeinde mit 917 Einwohnerinnen und Einwohner (2019) bleibt somit innerhalb der bestehenden Wohnzonen ausreichend Reservefläche.

Der Chilchacher kann aus dem Gesagten als «stille Aussenreserve» innerhalb der Bauzone bezeichnet werden. Solche Reserven sollen nach heutiger raumplanerischer Praxis erst angetastet werden, wenn die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft, die Baulücken weitgehend gefüllt und die Nachverdichtungen umgesetzt sind. EspaceSuisse ist nicht bekannt, welche Potenziale die Gemeinde Tenniken selber in ihren bestehenden Wohn- und Gewerbebezonen sieht. Wo und ob Umzonungen möglich sind, wo umsetzbare Verdichtungsmöglichkeiten, auch in Gewerbebezonen, bestehen und ob Einfamilienhausbesitzer interessiert sind, zusätzliche Wohneinheiten auf ihren Grundstücken zu schaffen. Die Erfahrung zeigt aber, dass es mehr Entwicklungspotenzial gibt, als auf den ersten Blick erkennbar ist. Viele Grundeigentümer mobilisieren ihre Entwicklungspotenziale erst, wenn eine Nachfrage nach Innenentwicklung vorhanden ist. Dies ist dann der Fall, wenn die einfach zu überbauenden Parzellen knapp werden.

---

<sup>2</sup> Bundesamt für Raumentwicklung (ARE): Prüfungsbericht vom 15.4.2019 zum Richtplan des Kantons Basel-Landschaft – Anpassung 2016, S. 21.

<sup>3</sup> Bundesamt für Raumentwicklung (ARE): Prüfungsbericht vom 15.4.2019 zum Richtplan des Kantons Basel-Landschaft – Anpassung 2016, S. 25.

Aus der Grobanalyse entnimmt EspaceSuisse:

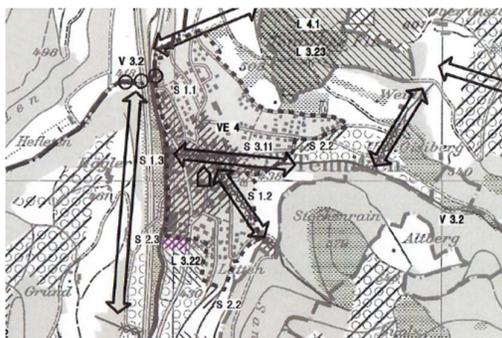
- ⇒ dass die Umsetzung des 2012 revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG 1) und damit der Wunsch des Schweizer Stimmvolks, eine Ausdehnung der Siedlungsflächen zu stoppen, im kantonalen Richtplan behördenverbindlich vorgegeben wird.
- ⇒ dass nach Ansicht des Bundes im Kanton BL die Gemeinden in den Raumtypen «ländlicher Raum» und «ländliche Entwicklungsachsen» – worunter die Gemeinde Tenniken fällt – über zu grosse Baulandreserven verfügen.
- ⇒ dass mit Blick auf die Gemeinde Tenniken in der Wohnzone noch 2.8 ha und in der Zentrumszone 0.5 ha unüberbaute Flächen vorhanden sind. Tenniken hätte demnach Kapazitäten für zusätzliche 150 Einwohnerinnen und Einwohner – ohne Einbezug des Chilchachers.
- ⇒ dass die Gemeinde Tenniken mit einer Auslastung von über 90% innert den nächsten drei Jahren keine Rückzonungen vornehmen muss
- ⇒ dass für die Gemeinde Tenniken begründete Umzonungen in Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen unter bestimmten Bedingungen möglich sind.
- ⇒ dass unklar ist, über welche Potenziale die Gemeinde Tenniken für die Innenentwicklung verfügt.

### 3.1 Planungsinstrumente

Tenniken ist daran, die Ortsplanung zu revidieren. Die Ortsplanungsrevision wurde etwas gebremst, damit sich der Gemeinderat ein klareres Bild zur möglichen Zukunft des Chilchachers machen kann. Massgebend für die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Chilchachers sind die Festlegungen in den jeweiligen Planungsinstrumenten. Als behördenverbindliche Grundlage dient der kommunale Richtplan, der Zonenplan mit dem dazu gehörenden Zonenreglement ist verbindlich für die Grundeigentümer.

#### 3.1.1 kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan stammt aus dem Jahr 2005. Er wurde vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft am 22. August 2006 genehmigt. Es erfolgten seither zwei Mutationen. Im kommunalen Richtplan wird der Chilchacher als Vorranggebiet Wohnen festgelegt (S 1.2). Hier besteht die Möglichkeit zu zeigen, wie auf eine wirtschaftliche, soziale und umweltgerechte Art wertvoller Boden optimal genutzt werden könne (Vorbildfunktion). Dabei sei auf den Umgebungsschutz von Kirche und Friedhof Rücksicht zu nehmen. Auch das eingedolte Buelzbächli müsste gemäss kommunalem Richtplan bei einer Überbauung offen durch das Areal geführt werden.



Ausgangslage	Richtplaninhalt	
	Messnamen Nr.	Zwischenergebnis
	Festlegung	Voranorientierung
<b>S Siedlung</b>		
		Perimeter Bauzonen / Zonenvorschriften Siedlung
		Siedlungsgebiet: Siedlungsverdichtung Vorranggebiet Wohnen Erweiterung Vorranggebiet Wohnen Vorranggebiet Arbeitsplätze
		Siedlungserweiterung für:
		Vorranggebiet Wohnen Vorranggebiet Arbeitsplätze
		 bläher

Abbildung 1: Im kommunalen Richtplan von 2005 wird der Chilchacher als Vorranggebiet Wohnen festgelegt (S1.2)

### 3.1.2 Zonenplan / Zonenreglement

Der Zonenplan stammt aus dem Jahr 2002. Der aktuelle Zonenplan weist die 11'771 m<sup>2</sup> grosse Parzelle des Chilchachers der Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖWA (ÖWA Zone) zu. Östlich und westlich säumen Hecken die Parzelle, quer hindurch führt eine ökologische Vernetzungsachse. In diesem Bereich liegt das eingedolte Buelzbächli.

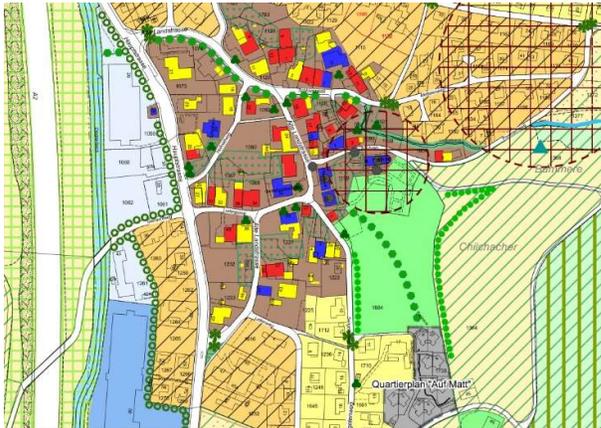


Abbildung 2: aktueller Zonenplan mit der Parzelle Chilchacher, Nr.1884, (ÖWA, grün), umgeben von Kernzone (braun), Wohnzone W1 (gelb) sowie einer Wohnzone mit Quartierplanpflicht (grau). Der östliche Teil des Chilchachers liegt in der Landwirtschaftszone, überlagert mit einer Landschaftsschutzzone. Nördlich der zur Diskussion stehenden Parzelle 1884 liegt der Friedhof.

Die ökologischen Vernetzungsachsen dienen der Verbindung von Lebensräumen verschiedenster Tier- und Pflanzenarten. Der Gemeinderat erlässt hierfür, im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen, Gestaltungs- und Pflegepläne, welche die Gestaltung, Pflanzung und Pflegemassnahmen zum Inhalt haben (Art. 22 des Zonenreglements). Massnahmen zur Aufwertung der ökologischen Vernetzungsachsen wurden auf dem Chilchacher bis heute nicht vorgenommen.<sup>4</sup>

Für die Hecken als Naturschutzobjekte bildet Artikel 20 des Zonenreglements die Grundlage. So sind die im Zonenplan bezeichneten Naturschutzobjekte, wie Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume etc. zu erhalten und zu pflegen. D.h. die Hecken im Chilchacher sind geschützt und in einer weiteren Planung des Chilchachers zu berücksichtigen. Hinzu kommt, dass der Gewässerraum des eingedolten Buelzbächlis in einer Zonenplanrevision ebenfalls beachtet werden müsste.

Historisch wurde der Chilchacher seit je her landwirtschaftlich genutzt. Im August 2017 wurde die Parzelle Nr. 1884 («Chilchacher») aus dem Herkunftsgrundstück Nr. 1199 («Pfarrhaus») herausgelöst.<sup>5</sup>

Die ÖWA Zone wurde 1967 ausgeschieden. Im Rahmen der Leitbilddiskussion für die Revision der Zonenvorschriften Siedlung von 1996 wurde klar, dass kein weiterer Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen besteht. Deshalb wurden 0.9 ha der Parzelle dem Zweck «Reserve» zugeteilt.<sup>6</sup>

Als ländliche Gemeinde ist Tenniken mit dem öffentlichen Verkehr nur mässig erschlossen. Der zentralere Teil des Dorfes hat die öV-Güteklasse D (geringe Erschliessung)<sup>7</sup>. Der Chilchacher liegt knapp innerhalb dieser Klasse D.

<sup>4</sup> Wie vor Ort festgestellt, aber auch Stiftung Landschaftsschutz, Gutachten Chilchacher vom 17. Dezember 2019, S. 9.

<sup>5</sup> Gemäss Stiftung Landschaftsschutz, Gutachten Chilchacher vom 17. Dezember 2019, S. 6.

<sup>6</sup> Gemäss Stiftung Landschaftsschutz, Gutachten Chilchacher vom 17. Dezember 2019, S. 8.

<sup>7</sup> Gemäss map.geo.admin.ch: öV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE

⇒ Im kommunalen Richtplan wird der Chilchacher als Vorranggebiet Wohnen festgelegt. Der Gewässerraum des Buelzbächli, die Hecken als Naturschutzobjekte und die ökologische Vernetzungsachse sind gemäss Zonenreglement bei einer allfälligen Überbauung zu berücksichtigen.

### 3.2 Begehung und Überblick der Situation vor Ort

Die Begehung vom 21. Oktober 2020 konzentrierte sich mehrheitlich auf den unteren Teil des Chilchacher, welcher gemäss Zonenplan in einer ÖWA liegt. Dennoch ist es wichtig, das Dorf und die umgebende Landschaft (so auch der obere Teil des Chilchachers, welcher in der Landwirtschaftszone liegt und von einer Landschaftsschutzzone überlagert wird) in die folgenden Überlegungen einzubeziehen. Aus der Begehung, den mündlichen Informationen der Gemeindevertreter und den zur Verfügung gestellten Unterlagen folgen anschliessend einige Eindrücke und Überlegungen zur Situation:

#### 3.2.1 Die Landschaft



Abbildung 3: Sicht vom Quartier «Auf Matt» über den unteren Chilchacher auf das Dorf, die Kirche und den Friedhof.



Abbildung 4: Sicht vom Friedhof auf den unteren Chilchacher

Das Dorf Tenniken BL liegt im unteren Diegtertal, eingebettet in die Hügellandschaft des Tafeljuras. Wälder sowie Wiesen und Weiden mit einzelnen landwirtschaftlichen Gebäuden prägen die Umgebung. Die offenen Flächen sind mit Hecken, Einzelbäumen und Obstgärten strukturiert, die Flächen werden angesichts ihrer Steilheit teilweise auch recht extensiv genutzt. Das Relief ist kleinräumig durch verschiedene Geländeformen wie unterschiedlich exponierte und steile Hänge, Bachtobel und auch felsige Stellen geprägt. Auf den Hügelkuppen sind Waldlichtungen vorhanden, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Landschaft hat durch diese Vielfalt an Elementen eine hohe Qualität. Die östlich des Dorfes liegenden Hügel sind denn auch im kantonalen Richtplan BL als Vorranggebiete Natur aufgeführt. Mit der Tennikerflue liegt nördlich des Dorfes ein mit verschiedenen Wanderwegen erschlossener Aussichtspunkt. Die gesamte Umgebung des Dorfes bietet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung, zu Fuss oder mit dem Velo.

Die westlich des Dorfes verlaufende Autobahn ist im Siedlungsbereich optisch recht gut in die Landschaft eingebettet. Die Lärmschutzmassnahmen wirken sich vor allem im tiefer liegenden Dorfteil mit dem traditionellen Ortskern positiv aus. In den höher liegenden Quartieren ist der Lärm der Autobahn jedoch stark hörbar. Er stellt eine wesentliche Störung dar und steht im Kontrast zur ansonsten ruhigen, ländlich geprägten Umgebung.

### **3.2.2 Das Dorf**

Der Dorfkern von Tenniken ist als geschlossenes Dorf mit unregelmäßigen Grundstücksgrundrissen in netzartiger Struktur angelegt. Über die Jahre wurde der Dorfkern dreiseitig durch Einfamilienhausquartiere erweitert. Die Bausubstanz der Häuser innerhalb des Dorfkerns ist hochwertig. Das Dorfzentrum sowie die Häuser sind in der Regel sehr gepflegt. Der Dorfkern wird nicht im ISOS aufgeführt, was erstaunt. Insbesondere die Kirche und ihre Umgebung weisen entsprechende Qualitäten auf.

Der räumliche und gestalterische Wert des Dorfs wird seitens Behörden erkannt, das öffentliche Interesse an einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Dorfes ist gegeben.

Sämtliche Beteiligten (Behörden, Komitee und die Stiftung) führen qualitative Interessen an. Es bestehen aber unterschiedliche Vorstellung davon, welche Bedürfnisse die Gemeinde in Zukunft abzudecken hat. Fragen zur inneren Verdichtung, über den Bau von Alterswohnungen oder zum Umgang mit offenen Grünräumen im Siedlungsgebiet stehen im Raum.

Erschwert wird die Entscheidung nach der richtigen Strategie, durch eine hohe Lärmbelastung durch die Autobahn, durch die Frage nach alternativen Entwicklungspotenzialen und die Unsicherheit, ob auf dem Gemeindegebiet Arbeitszonen in Misch- oder Wohnzonen umgenutzt werden können.



Abbildung 5: Luftbild Gemeinde Tenniken, Quelle: WEB-GIS ARE



Abbildung 6: Sicht vom Kirchrain ins Dorf



Abbildung 7: Dorfimpression

### 3.2.3 Der Chilchacher



Abbildung 8: Blick hoch zum Quartier «Auf Matt»



Abbildung 9: Blick vom unteren auf den oberen Chilchacher



Abbildung 10: Topografie und Relief des Chilchachers sind charakteristische Elemente



Abbildung 11: Blick vom Friedhof auf den Chilchacher und ein neueres Einfamilienhausquartier

Die zu beurteilende Parzelle des Chilchachers liegt zwischen dem Dorfkern mit Kirche und einem neueren Einfamilienhausquartier. Sie hat eine Fläche von knapp 12'000 m<sup>2</sup>. Eine untere Hecke grenzt den Chilchacher vom Dorfkern ab, eine obere vom oberen Teil des Chilchachers, der sich in der Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone befindet. Die Parzelle ist unüberbaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Somit führt die offene Landschaft dank des Chilchachers direkt bis an den alten Dorfkern heran, und die Einbettung des Dorfes in seine landschaftlich hochwertige Umgebung wird an diesem Ort gut erlebbar. An vielen Orten des historischen Ortskerns sind die Übergangsbereiche mit neueren Einfamilienhausquartieren ausgefüllt. Es handelt sich beim unteren und oberen Chilchacher um die letzte Stelle, wo dieser Übergang und damit das Zusammenspiel von historischem Kern und offener, reich strukturierter Landschaft noch erlebbar ist. Aus diesem Grund schafft die Wiese eine einzigartige Identität, an die viele persönliche Erinnerungen von Bewohnenden hängen.

Das Gelände des Chilchachers verläuft nach Osten und Süden relativ steil. Der Verlauf des eingedolten Baches mitten durch die Parzelle ist ablesbar, er hat früher das Gelände zusätzlich gegliedert.

Heute besteht vom Chilchacher aus freie Sicht auf die Kirche und von der Kirche weg in die Landschaft. Dadurch wird die Position der Kirche herausgestellt und betont.

Die neueren Bebauungen am Südrand der Wiese, der Quartierplan „Auf Matt“ sowie das neue Einfamilienhaus auf der Geländekante, wirken recht dominant und wenig eingepasst in die Landschaft. Es stellt sich die Frage, ob bei der Erarbeitung des Quartierplans und bei der Bewilligung des neuen Einfamilienhauses davon ausgegangen wurde, dass die Wiese dazwischen später auch überbaut wird.

Aus der Begehung vor Ort hält EspaceSuisse fest:

- ⇒ Der Chilchacher ist heute eine landwirtschaftlich genutzte Wiese. Sie erlaubt den Blick von der Kirche in die offene unbebaute Landschaft. Sie trennt den historischen Ortsteil vom neuen Einfamilienhausquartier und lässt die ursprüngliche Situation des ländlichen Dorfes erleben, welches eingebettet ist in eine Wiesen- und Heckenlandschaft. Dies steigert die Attraktivität des Ortsbildes und stärkt die Identität der Bewohnerinnen und Bewohnern mit ihrem Dorf.
- ⇒ Diese hohen landschaftlichen Werte führen zwingend zu einer sorgfältigen Evaluation der künftig möglichen Nutzungsmöglichkeiten.

## **4 Die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten des Chilchachers**

### **4.1 Räumliche Entwicklungsstrategie – sorgfältiges Ausloten der Nutzungsmöglichkeiten aus einer Gesamtsicht**

Der erste Schritt im Ortsplanungsprozess besteht darin, eine räumliche Entwicklungsstrategie für das ganze Dorf zu formulieren. Das bedeutet, die Zukunft des Chilchachers kann nicht losgelöst von der räumlichen Gesamtsicht beurteilt werden. Der Chilchacher ist eine für die Dorfentwicklung wichtige Parzelle und muss schon von Anfang an in die Diskussion und in die Gesamtstrategie einbezogen werden.

Bei der Erarbeitung eines räumlichen Leitbildes geht es nach einer Analyse der aktuellen räumlichen Gegebenheiten und Herausforderungen darum, allgemeine Entwicklungsziele für die ganze Gemeinde zu erarbeiten und aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Ziele durch wen und in welchem Zeitraum erreicht werden sollen. Die Frage, wo soll und kann die Innenentwicklung in Tenniken stattfinden, sollte unbedingt in einem breit abgestützten Prozess mit der Bevölkerung diskutiert werden. Die Abstimmung an der Gemeindeversammlung über den neuen Zonenplan ist der letzte Schritt im Ortsplanungsprozess.

Tenniken kann diese strategischen Entwicklungsvorstellungen auch im kommunalen Richtplan formulieren, da dieses Instrument im Kanton Basel-Landschaft verbreitet ist und auch Tenniken damit arbeitet. Wichtig ist aber auch hier, dass eine vom Gesetz vorgeschriebene Mitwirkung kaum reichen wird. Es braucht eine breitere Diskussion über verschiedene Entwicklungsszenarien. Die Gefahr ist gross, dass die Bevölkerung einer Zonenplanänderung nicht zustimmen wird, wenn die Entscheidung Chilchacher (ÖWA-Zone belassen, Umzonung in Wohnen, Rückzonung etc.) noch offen ist und auf ein späteres Quartierplanverfahren verschoben wird.

### **4.2 Bedeutung der landschaftlichen Werte in der Siedlungsentwicklung nach innen**

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes 2012 (Revision RPG 1) hat ein Paradigmenwechsel in der Siedlungsentwicklung stattgefunden. Die Siedlungsentwicklung nach innen oder die innere Verdichtung wird zum Gebot der Stunde. Das darf aber nicht dazu führen, dass landschaftlich und ökologisch wertvolle oder für die Bevölkerung wichtige Frei- und Grünräume geopfert und überbaut werden müssen. Im Gegenteil, Frei- und Grünräume im Innern der Siedlungen erhalten eine grössere Bedeutung als früher und sollen bewusst gepflegt und ökologisch aufgewertet werden.

Das überarbeitete Landschaftskonzept Schweiz des Bundes von 2020<sup>8</sup> formuliert für ländlich geprägte Landschaften das Landschaftsqualitätsziel, standortangepassten Nutzungen Priorität einzuräumen. Dabei sollen regionaltypische Nutzungsformen sowie charakteristische landschaftliche Qualitäten mit ihren Naturwerten und baukulturellen Qualitäten gepflegt und aufgewertet werden. Bei den Sachzielen (Ziel 7.B) wird angestrebt, dass Siedlungen frei zugängliche und zu Fuss gut erreichbare und qualitativ hochwertige Freiräume, Erholungsgebiete und Siedlungsränder aufweisen. Diese Grünräume sollen gestaltet werden und damit Erholungsbedürfnisse und Naturerlebnisse verknüpfen. Dies erlaubt auch Synergien mit der ökologischen Vernetzung. Insbesondere in Dörfern und Agglomerationen sind öffentlich zugängliche Grünräume im Innern der Siedlung oft rar und deshalb von grossem Wert.

Wie von der Gemeinde gewünscht, soll im Folgenden eine Auslegeordnung möglicher Nutzungen vorgenommen werden.

### 4.3 Übersicht der Nutzungsmöglichkeiten



Es gibt grundsätzlich drei Nutzungsmöglichkeiten: Status quo, Rückzonung in die Landwirtschaftszone oder Umzonung in eine Wohnzone.

Aufgrund der Grösse des Chilchachers ist eine Kombination der einzelnen Nutzungsmöglichkeiten denkbar, bspw. nur eine Teilüberbauung und eine Teilrückzonung. Diese Kombinationsmöglichkeiten werden vorliegend nicht näher geprüft.

Inwieweit möglicherweise Entschädigungspflichten aufgrund formeller oder materieller Enteignung erwachsen, wird ebenfalls nur kurz skizziert. Ebenso die Möglichkeit der Mehrwertabschöpfung bei einer Umzonung der ÖWA in eine Wohnzone.

#### 4.3.1 In der Zone für Öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA) belassen

Gemäss Zonenplan befindet sich der Chilchacher in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA Zone). Das Zonenreglement von 2002 sieht folgende Nutzungen vor<sup>9</sup>: In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Werke und Anlage erstellt werden und die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Hinzu kommt, dass die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen das Grundstück zu Eigentum übernehmen muss (=> sog. formelle Enteignung, siehe Ziffer 5).

<sup>8</sup> BAFU (Hrsg.) 2020: Landschaftskonzept Schweiz. Landschaft und Natur in den Politikbereichen des Bundes. Bundesamt für Umwelt, Bern.

<sup>9</sup> [https://www.basel.ch/politik-und-behorden/gemeinden/tenniken/gemeindeverwaltung/copy\\_of\\_gemeindereglemente/gemeindereglemente\\_pdf/zonenreglement.pdf/@download/file/zonenreglement.pdf](https://www.basel.ch/politik-und-behorden/gemeinden/tenniken/gemeindeverwaltung/copy_of_gemeindereglemente/gemeindereglemente_pdf/zonenreglement.pdf/@download/file/zonenreglement.pdf), besucht am 6.11.2020.

Grundnorm dieser Bestimmung bildet §24 des Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) des Kantons BL<sup>10</sup>:

#### **§ 24 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen**

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. die Gemeinwesen;
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

<sup>2</sup> Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

Eine zonenkonforme Überbauung ist nach Artikel 22 RPG zu prüfen und grundsätzlich – sofern alle Voraussetzungen (Terrain, Bachausdolung, Hecken, Erschliessung etc.) erfüllt sind – jederzeit bewilligungsfähig. Der Einfluss der Gemeinde, gestalterische, landschaftsschützerische und weitere Elemente zu berücksichtigen, findet – falls überhaupt – nur im Rahmen der Baubewilligung statt.

Für die Ermittlung der Bauzonengrösse sollte 2017 die ÖWA (wie auf S. 6 erwähnt) in der Bauzonenermittlung berücksichtigt worden sein, d.h. ein Bedarf muss damals ausgewiesen worden sein. Hingegen wurde die ÖWA-Zone nicht in der Berechnung der Wohn- und Misch- und Zentrumszone berücksichtigt.

Es stellt sich die Frage, ob in den nächsten 10-15 Jahren in der Gemeinde Tenniken tatsächlich Bedarf an öffentlichen Werken und Anlagen (Schulhaus/Altersheim/ARA/Elektrizitätswerk.....) besteht. Der Gemeinderat hat anlässlich unserer Begehung verschiedentlich auf den Bedarf an Alterswohnungen für die ortsansässige Bevölkerung hingewiesen. Inwieweit Alterswohnungen in einer ÖWA-Zone zulässig wären, müsste in einem konkreten Projekt anhand des Betriebskonzepts geprüft werden. Denn der Übergang von Alterswohnungen zu privat genutzten Wohnungen ist relativ fließend, wobei letztere in einer ÖWA nicht zulässig wären.

Sollte weder Bedarf an Alterswohnungen noch an öffentlichen Werken und Anlagen geltend gemacht werden, müssten im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision Überlegungen zu einer Umzonung des Chilchachers angestrebt werden. Darunter fallen sowohl die Rückzonung in die Landwirtschaftszone als auch die Umzonung in eine Wohnzone.

Sollte trotz resp. wegen fehlendem Bedarfsnachweis nach öffentlichen Werken und Anlagen, der heutige Zustand belassen werden, wird die bestehende, unbefriedigende Situation nur aufgeschoben und die Fronten zwischen den einzelnen Beteiligten sich vermutlich noch weiter verhärten.

⇒ Sollte sowohl in der Gemeinde Tenniken als auch über die Gemeindegrenze hinweg kein Bedarf an ÖWA-Flächen bestehen, erachtet EspaceSuisse das Belassen des Chilchachers in der ÖWA-Zone als nicht zielführend. Dies hauptsächlich aus der Überlegung, dass für jegliche andere Nutzung des Chilchachers die ÖWA-Zone als Grundnutzungszone nicht geeignet ist.

#### **4.3.2 Exkurs: Überlagerung mit einem Quartierplan**

Es stellt sich die Frage, wie weit eine Grundnutzungszone – wie vorliegend die ÖWA Zone – mit einem Quartierplan umgewidmet werden kann. Gemäss innerkantonaler Praxis erlaubt die Schaffung eines Quartierplans eine weitgehende «Umwidmung» des Zonenzwecks bezogen auf eine (oder mehrere) Parzellen. Es wäre – jedenfalls gemäss Aussage der Gemeindevertreter von Tenniken – denkbar, auf

<sup>10</sup> [https://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/400](https://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/400), besucht am 6.11.2020.

eine Umzonung der Grundnutzungszone zu verzichten und mittels eines Quartierplans entweder eine reine Wohnnutzung resp. eine reine Grünnutzung zuzulassen.

EspaceSuisse steht dieser Quartierplan-Lösung kritisch gegenüber. Dies mit folgenden Überlegungen:

Der Erlass eines Quartierplans auf dem Chilchacher würde dazu führen, dass einzig auf eine Parzelle fokussiert würde und die Gesamtsicht, welche bei einer Ortsplanungsrevision zwingend einzunehmen ist, verloren ginge. Hinzu kommt, dass ein Quartierplan losgelöst von einer Ortsplanungsrevision bestimmt werden kann. Dies kann zwar auch als Vorteil gewertet werden, doch die Diskussion über den Wohn- resp. Grünzonenbedarf sollte nicht einzig und allein bezogen auf eine Parzelle geführt werden, zumal es sich beim Chilchacher um eine zentrale und identitätsstiftende Parzelle handelt. Das Siedlungsgebiet als Ganzes muss in die Erwägungen mit einbezogen werden – insbesondere in einer kleinen Gemeinde wie Tenniken.

Mit einer Gesamtrevision der Ortsplanung werden für die nächsten 10-15 Jahre die Bauzonen festgelegt. In diesem Kontext die grosse Fläche des Chilchachers nicht zu berücksichtigen und diesen erst im Rahmen einer Quartierplanung zu einem späteren Zeitpunkt einer neuen Nutzung zuzuführen, wäre auch unter dem Aspekt der Planbeständigkeit (Artikel 21 RPG) heikel<sup>11</sup>.

#### Empfehlung EspaceSuisse:

⇒ Das zentrale Gebiet «Chilchacher» sollte unbedingt Teil einer gesamtheitlichen Ortsplanungsrevision sein und nicht über einen Quartierplan raumplanerisch isoliert beurteilt werden.

Im Kanton Basel-Landschaft ist es zwar üblich, mit Quartierplänen Umzonungen vorzunehmen. Das Bundesgericht hat wiederholt die Aufhebung von Quartierplänen bestätigt, welche zu stark von der Grundnutzungszone abgewichen sind: siehe hierzu Urteil BGer 1C\_800/2013 Le Locle vom 29. April 2014. EspaceSuisse ist deshalb der Ansicht, dass mit einem Quartierplan nicht beliebig von der Grundnutzung abgewichen werden kann. So führen AEMISEGGER / KISSLING aus, dass ein solcher der Grundordnung nicht grundsätzlich widersprechen darf. Die Abweichungen dürfen nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngelichtes entleert wird.<sup>12</sup> Sollte also beim Chilchacher über einen Quartierplan eine **reine private Wohnnutzung** zugelassen werden, würde dies dem Sinne einer ÖWA Zone widersprechen. So hat dies auch das Kantonsgericht des Kantons Basel-Landschaft in einem Entscheid<sup>13</sup> beurteilt, in dem eine Gemeinde im Zonenreglement einer ÖWA Zone zusätzlich private Wohn- und Geschäftsnutzungen als zulässig erklärte. Das Kantonsgericht führte aus, dass eine weitere Unterteilung der Bauzonen in Bezug auf die Bauweise und die Intensität der Nutzung zulässig sei, aber eine Unterteilung nach der Art der Nutzung den Gemeinden nicht zustehe. Es beurteilte eine Unterteilung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen in öffentliche und private Nutzungen mit § 20 Absatz 2 RBG als nicht vereinbar. Ähnliches müsste aus Sicht von EspaceSuisse auch für die Schaffung eines Quartierplans gelten, welcher ausschliessliche private Wohnnutzungen vorsieht. Sollte hingegen eine Wohnnutzung im Sinne eines Alters- / Pflege- oder Behindertenheims vorgesehen werden, würde eine öffentliche Aufgabe übernommen, welche in einer ÖWA grundsätzlich zulässig wäre. Mit einem Quartierplan könnte dann die Bauweise und die Intensität der Nutzung bestimmt resp. gesteuert werden.

<sup>11</sup> Wenn nicht gesetzeswidrig, siehe Urteil des Bundesgerichts 1C\_361/2011 vom 28. Juni 2012.

<sup>12</sup> AEMISEGGER/KISSLING: Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, Vorbemerkungen, RZ 75.

<sup>13</sup> [https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/gerichte/rechtsprechung/kantonsgericht/chronologische-anordnung/copy\\_of\\_2011/35](https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/gerichte/rechtsprechung/kantonsgericht/chronologische-anordnung/copy_of_2011/35)

E3.6.

EspaceSuisse erachtet das Schaffen eines Quartierplans in der ÖWA-Zone des Chilchachers bezogen auf eine Wohnnutzung nur dann als rechens, wenn damit für ein öffentliches Bedürfnis (nicht alle «Alterswohnungen» erfüllen ein öffentliches Bedürfnis) Wohnungen geschaffen werden.

Für die Schaffung von Wohnraum für reine private Wohnnutzungen ist nach Ansicht von EspaceSuisse das Instrument des Quartierplans nicht zulässig, weil damit die Abweichung zur Grundnutzungszone zu gross und deshalb wohl unzulässig wäre.

Wie weit eine ÖWA Zone für die **Schaffung eines Erholungsraums** – als Park- oder Erholungsanlage – dienen kann, ist schwieriger zu beurteilen. Massstab dürfte vermutlich die zulässige Anzahl neu zu errichtenden notwendigen Bauten und Anlagen (Mass an Überbauung), welche der öffentlichen Nutzung dienen, bilden. Denkbar wären beispielweise Spielplätze/Grillplätze u.ä. welche von der öffentlichen Hand betrieben und unterhalten werden. Würde hingegen die gesamte Fläche frei von jeglichen Bauten und Anlagen bleiben, dürfte eine solche Nutzung mit Artikel 19 «Grünzonen» des Zonenreglements «konkurrenzieren» (Siehe unten 4.3.3).

#### **4.3.3 Rückzonung in die Landwirtschaftszone, allenfalls überlagert mit einer Landschaftsschutzzone oder Umzonung in eine Grünzone**

Seit je her wurde der Chilchacher landwirtschaftlich genutzt. Auch heute ist die Fläche verpachtet und wird als Wiese genutzt. Die topographische Lage erschwert einen rationellen Ackerbau. Auch zählt die Fläche nicht zu den Fruchtfolgeflächen FFF, wie dem Nutzungsplan entnommen werden kann.

Eine **reine landwirtschaftliche Nutzung** entspricht ebenfalls nicht dem Zonenzweck einer ÖWA Zone. Sollte eine landwirtschaftliche Nutzung künftig für den Chilchacher als einzig sinnvolle Nutzung infrage kommen, müsste die entsprechende Parzelle der Landwirtschaftszone zugeführt werden. Eine solche Rückzonung hätte zur Folge, dass eine zentral gelegene Fläche einer allfälligen Überbauung entzogen würde. Es wäre zu prüfen, ob eine allfällige Entschädigungspflicht Seitens der Gemeinde zu Gunsten der Grundeigentümerin besteht (siehe weiter unten Ziffer 5).<sup>14</sup>

Eine Rückzonung des Chilchachers darf auch unter den Vorgaben des kantonalen Richtplans nicht zu einer Neueinzonung führen. Dies mit dem bereits genannten Argument, dass Tenniken als ländliche Gemeinde über genügend Bauzonenreserven verfügt und somit die Voraussetzungen für eine Neueinzonung nach dem Bundesrecht nicht gegeben sind.

Eine rein landwirtschaftliche Nutzung, wie sie heute der Fall ist, berücksichtigt nur bedingt die wertvollen Landschaftsmerkmale. Es müsste deshalb sichergestellt werden, dass die oben genannten Merkmale, wie der Gewässerraum des Buelzbächli, die Hecken als Naturschutzobjekte und die ökologische Vernetzungsachse dauerhaft gesichert werden. Sollte grundsätzlich der Landschaft im und um den Chilchacher höheres Gewicht beigemessen werden, müsste die gesamte Parzelle mit einer Landschaftsschutzzone überlagert werden, analog zum nicht in der ÖWA eingezonten Teil des Chilchachers. Würden zusätzlich ortstypische Bäume gepflanzt könnte ein einheitliches Landschaftsbild geschaffen werden.

Aus raumplanerischer Sicht ist nicht jeder Grünraum innerhalb des Siedlungsraums ein Innenentwicklungspotenzial und weitgehend überbautes Gebiet. Es gibt landschaftliche, ökologische, ästhetische oder emotionale Gründe, einen Grünraum bewusst freizuhalten. Es wäre deshalb auch denkbar, den **Chilchacher in eine Grünzone** umzuzonen. Grünzonen umfassen gemäss Artikel 19 des

<sup>14</sup> Siehe auch weiterführend hierzu: [Muss eine Rückzonung immer entschädigt werden? | EspaceSuisse](#) und [Materielle Enteignung | EspaceSuisse](#)

Zonenreglements Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen dem Schutz der Bachufer, der Vernetzung von Naturräumen und der Verschönerung des Ortsbildes. Alles Elemente, die durchaus auch für den Chilchacher, mit dem Buelzbächli und den Hecken, sprechen. Hingegen wäre eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung eher ausgeschlossen, weil die Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen naturnah, im Sinne eines ökologischen Ausgleichs zu erfolgen haben. Bioziden oder Düngemittel sind verboten.

Grundlage für diese Bestimmung bildet §27 RBG:

#### **§ 27 Grünzonen**

<sup>1</sup> Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

Eine Umzonung der ÖWA Zone in eine Grünzone nach Artikel 19 des Zonenreglements müsste ebenfalls als eine Rückzonung beurteilt werden. In aller Regel werden solche Grünzonen einer Schutzzone nach Artikel 17 RPG zugeordnet oder einer Landwirtschaftszone nach Artikel 16 RPG überlagert mit einer Schutzzone.<sup>15</sup>

- ⇒ Mit Blick auf die vom Bund als zu gross bemängelten Bauzonenreserven in den ländlichen Gemeinden des Kantons, wäre eine Rückzonung aus Sicht von EspaceSuisse grundsätzlich zu begrüssen. Dies, zumal die bestehenden Bauzonen noch genügend Kapazität für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner ausweisen.
- ⇒ Sollte eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin als sinnvoll erachtet werden, müsste die Parzelle der Landwirtschaftszone zugeführt werden. Die besonderen Merkmale des Chilchachers, wie der Gewässerraum des Buelzbächli, die Hecken als Naturschutzobjekte und die ökologische Vernetzungsachse wären auch bei einer landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen.
- ⇒ Würde der Fokus eher auf die Freihaltung und dem Schutz der typischen Merkmale wie dem Buelzbächli, der Hecken und der ökologischen Vernetzungsachse gelegt, könnte eine Umzonung in eine Grünzone nach Artikel 19 des Zonenreglements in Betracht gezogen werden.
- ⇒ Mit beiden Möglichkeiten könnte ein wertvoller Landschaftsraum langfristig vor einer Überbauung geschützt und zusätzlich ökologisch aufgewertet werden.

#### **4.3.4 Umzonung in eine Bauzone (Wohnzone)**

Der Entscheid, den Chilchacher zwecks Wohnnutzung zu überbauen, kann nicht einzig aus der Parzellenoptik des Chilchachers erfolgen. Das revidierte Raumplanungsgesetz und der aktuelle kantonale Richtplan verlangen zwar, die Siedlungsentwicklung nach innen zu konzentrieren. Was gute Innenentwicklung ist, muss aber im Einzelfall und sorgfältig geprüft werden. Denn Innenentwicklung ist immer auch unter dem Gesichtspunkt der hochwertigen Siedlungserneuerung, der Sozialstruktur nach Quartieren, des Energiesparpotenzials, der Verbesserung der Siedlungsqualität (Grün- und Freiräume, Fuss- und Veloverkehr) und der Wahrung der Identitäten zu sehen. Es wäre deshalb die Aufgabe der Gemeinde, bevor sie eine allfällige Umzonung in eine Wohnzone des Chilchachers in Betracht zieht, zu prüfen, ob und wie weit bereits bestehende Bauzonenreserven mobilisiert werden können, ob zentral gelegene Arbeitszonen in Wohnzonen umgezont werden können und ob eine Überbauung des Chilchachers zu einer sinnvollen und qualitätssichernden Innenverdichtung führen würde. Diese Überlegungen können, wie oben erwähnt, im Rahmen einer räumlichen Entwicklungsstrategie erfolgen.

<sup>15</sup> JEANNERAT / MOOR: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Artikel 17 RZ 79.

Sollte der Chilchacher für die **Errichtung privater Wohnungen** genutzt werden, müsste im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Grundordnung angepasst werden. Gemäss Zonenreglement der Gemeinde Tenniken kommen hierzu die Wohnzone (Ziffer 3.1 des Zonenreglements) und allenfalls die Wohn-/Geschäftszone (Ziffer 3.2 des Zonenreglements) infrage.

Eine Umzonung kann nur dann in Betracht gezogen werden, wenn die bundesrechtlichen Vorgaben für die Zuweisung zu einer Bauzone, befolgt werden. Anlässlich der Genehmigung der Anpassung 2016 des Richtplans des Kantons Basel-Landschaft hat der Bund deutlich hervorgehoben, dass die ländlichen Gemeinden über zu grosse Bauzonen verfügen. Für die Bauzonengrösse sollte die ÖWA (wie auf S. 6 erwähnt) in der allgemeinen Bauzonenberechnung berücksichtigt worden sein. Hingegen wurde diese ÖWA-Zone nicht in der Berechnung der Wohn- und Mischzone berücksichtigt. Sollte nun die ÖWA einer Wohnzone zugewiesen werden, müsste deshalb der Bedarf an zusätzlicher Wohn-, Misch- und Zentrumszonen auf Gemeinde- aber auch auf regionaler Ebene neu beurteilt werden.<sup>16</sup>

Würde ein Bedarf an zusätzlichen Wohnzonen ermittelt und bestätigt und sollte die Gemeinde Tenniken sich für eine Überbauung des Chilchachers entscheiden, müsste dies aus Sicht von EspaceSuisse vor dem Hintergrund der folgenden Ausführungen erfolgen:

Da es sich beim Chilchacher um ein landschaftsprägendes und topographisch anspruchsvolles Grundstück handelt, welches von geschützten Hecken umrahmt und von einem dem Gewässerschutz unterliegenden Bach durchquert wird, ist eine besonders sorgfältige Überbauung anzustreben. Diese müsste zudem den Umgebungsschutz der Kirche und des historischen Ortskerns berücksichtigen. Welche Überbaumungsmöglichkeiten realisiert werden könnten, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Auftrags, sondern wird bereits in einem von der SKGBL in Auftrag gegebenen Varianzverfahrens mit diversen Architekturbüros geprüft.

EspaceSuisse schliesst sowohl eine flächendeckende – als auch eine teilweise – Bebauung der Parzelle aus. Dies aus zwei Gründen:

- ⇒ Erstens weil in den bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen noch genügend Entwicklungspotenzial besteht und eventuell bestehende Arbeitszonen in Wohn- oder Mischzonen umgezont werden könnten.
- ⇒ Zweitens, aufgrund der oben beschriebenen hohen landschaftlichen Qualitäten des Chilchachers und mit dem Ziel, den Raum um die Kirche und den Friedhof freizuhalten.

Möchte die Gemeinde dennoch Möglichkeiten der Bebauung ausloten und die beste ortsbauliche Lösung suchen, müsste dies aus Sicht von EspaceSuisse mittels einem kooperativen und transparenten Testplanungsverfahren unter Leitung der Gemeinde geschehen. Für diese anspruchsvolle Aufgabe sind qualifizierte, spezialisierte, interdisziplinäre sowie unabhängigen Teams einzusetzen, die im Zusammenspiel mit Vertretern aus Behörde, Stiftung, Komitee und Einwohnerschaft diskursiv arbeiten. Es ist für EspaceSuisse nicht möglich, aufgrund einer kurzen Begehung vor Ort zu mutmassen, wo und wie eine solche Bebauung vertretbar wäre.

Im Rahmen der Testplanung müssten folgende Fragen untersucht und beantwortet werden:

1. Wo liegen mögliche **Baubereiche**? Und welche Bereiche sollen zwingend freigehalten werden?
2. Welches ist für ausgewählte Baubereiche eine angemessene **Dichte**?
3. Welches ist das für diesen Ort passende ortsbauliche **Bebauungsmuster** (Morphologie).

<sup>16</sup> Wie diese Beurteilung zu erfolgen hat, kann zu gegebener Zeit dann von EspaceSuisse ausgeführt werden. Für einen ersten Überblick siehe EspaceSuisse: Inforum 1/2017, S. 7.

4. Welche **Bautypologie** ordnet sich harmonisch in diesen Landschaftsraum und ins bestehende Dorfmuster ein?
5. Welche **Körnigkeit** (Punktbauten, Langbauten), **Masstäblichkeit** (klein, wuchtig), **Höhenentwicklung** (Abstufungen, alles gleiche Baukörper) passt zu diesem Ort?
6. Welche konkreten **Nutzungsbedürfnisse** sollen abgedeckt werden? Alterswohnen, Familienwohnen, stilles Gewerbe, hohes Preissegment, preiswerte Wohnungen?
7. Reicht die vorhandene Dimensionierung der **Erschliessung** (heutiger Sangetenweg)? Liegt die heute Erschließung richtig?

Im Rahmen der Testplanung ist im Dialog zwischen Fachleuten und Interessenvertretern jene Lösung für Tenniken herauszuarbeiten (es betrifft ja nicht nur die Bebauung), welche einen Mehrwert für das Dorf und dessen Bevölkerung generiert.

Sollte auf dem Chilchacher eine neues Wohnquartier entstehen, müsste dieses von höchster Qualität sein und sich respektvoll in diese Landschaft einfügen, d.h. es müsste eine überzeugende landschaftsplanerische Umgebungsgestaltung gefordert und deshalb rechtzeitig auch Landschaftsarchitekten herangezogen werden. Zudem müsste sich eine allfällige Überbauung auch in die Umgebung, d.h. in den älteren Dorfbereich aber insbesondere bezogen auf das Kirchenareal, einbetten.

#### Empfehlungen EspaceSuisse

- ⇒ Nach Ansicht von EspaceSuisse ist aus ortsbaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gründen eine Umzonung in eine Wohnzone und eine entsprechende Bebauung nicht zu empfehlen.
- ⇒ Möchte die Gemeinde die Entscheidung für oder gegen eine Einzonung und Überbauung des Chilchachers noch genauer prüfen, müssten zuerst im Rahmen einer räumlichen Entwicklungsstrategie die zukünftigen Bedürfnisse und Potenziale in der ganzen Gemeinde sorgfältig ausgelotet und mit der Bevölkerung diskutiert werden.
- ⇒ Falls die Gemeinde zum Schluss kommt, dass die vorhandenen Potenziale für Wohnnutzung nicht ausreichen und Bedarf an zusätzlichen Wohnzonen besteht, müssten alle möglichen Erweiterungs- und Umnutzungsmöglichkeiten in der Gemeinde geprüft und gegeneinander abgewogen werden.
- ⇒ Würde ein solcher Bedarf ausgewiesen und eine Planung für den Chilchacher weiterverfolgt, müsste zwingend mittels einem kooperativen Testplanungsverfahren die Überbaumungsmöglichkeiten ausgelotet werden.

## 5 Vor- und Nachteilsausgleich

Sollte der Chilchacher von einer ÖWA Zone umgezont werden, stellen sich Fragen bezüglich eines allfälligen Vor- und Nachteilsausgleichs gemäss Artikel 5 RPG.

Ein **Vorteilsausgleich** liegt dann vor, wenn der Planungsakt, d.h. die Umzonung dazu führt, dass das Grundstück an Wert gewinnt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der neue Zonenzweck mehr bauliche Möglichkeiten zulässt. In aller Regel erfolgt dies bei einer erstmaligen Einzonung, d.h. von der Umzonung einer Landwirtschafts- in eine Bauzone. Einige Kantone kennen aber auch eine Vorteilsausgleichsregelung bei Um- oder Aufzonungen von Grundstücken. Bei der Umzonung einer ÖWA Zone in eine Wohn- resp. Wohn-/Gewerbezone würden die Bebauungsmöglichkeiten steigen, d.h. der Wert des Grundstücks zunehmen. Einige Kantone schöpfen auch für solche Wertsteigerungen den Mehrwert ab. Wie weit die Gemeinde Tenniken bei einer allfälligen Umzonung Mehrwerte abschöpfen

kann, müsste – insbesondere mit Blick auf das kürzlich gefällte Urteil des Bundesgerichts zu Münchenstein<sup>17</sup> – abgeklärt werden.

Von einem **Nachteilsausgleich**, d.h. einer möglichen Entschädigung aus einer materiellen Enteignung, spricht man bei:

- ⇒ einer Umzonung der ÖWA-Zone in eine Grünzone nach Artikel 19 des Zonenreglements
- ⇒ einer Rückzonung der ÖWA-Zone in eine Landwirtschaftszone nach Artikel 16 RPG und / oder überlagert mit einer Schutzzone nach Artikel 17 RPG

In diesen Fällen erfolgt kein Eigentumsübergang von der SKGBL auf die Gemeinde. Die Eigentümerin des Grundstücks ist in ihren baulichen Möglichkeiten jedoch eingeschränkt, denn der neue Zonenzweck erlaubt keine Überbauung des Grundstücks mehr: Würde beispielsweise eine Umzonung in eine Grünzone angestrebt, müsste das Gemeinwesen, das Grundstück nicht zwingend erwerben. Es würde weiterhin im Eigentum der SKGBL verbleiben. Hingegen wäre die Bebauungsmöglichkeit für die SKGBL im Fall einer Grünzone eingeschränkter, als wenn es in einer ÖWA Zone belassen würde, was wiederum die Frage einer allfälligen Entschädigung aus materieller Enteignung aufwirft.

Im Gegensatz zur materiellen Enteignung geht bei einer **formellen Enteignung** das Eigentum an das Grundstück an den Enteigner. Dieser Fall tritt dann ein, wenn gemäss Artikel 18 des Zonenreglements die Gemeinde im Zeitpunkt der Errichtung der öffentlichen Bauten und Anlagen das Grundstück übernehmen muss.

Lässt eine Planungsmassnahme die Nutzung eines Grundstücks nicht mehr oder nur in beschränktem Mass zu ohne den Eigentümer zu wechseln, stellt sich die Frage, ob dieser Eingriff als schwer genug gewichtet wird, um eine **Entschädigung** aus materieller Enteignung geltend zu machen. Bei einer Rückzonung muss grundsätzlich von einem schweren Eingriff ausgegangen werden, weil die Überbauungsmöglichkeiten in den meisten Fällen vollständig aufgehoben oder stark eingeschränkt werden. Ob dieser Eingriff entschädigt wird, hängt jedoch davon ab, ob es sich bei dieser Rückzonung um eine Auszonung oder um eine Nichteinzonung handelt:

- ⇒ Eine Nichteinzonung liegt vor, wenn der Nutzungsplan der Gemeinde nicht den Vorgaben des Bundesrechts entspricht, d.h. wenn der Nutzungsplan nicht RPG-konform ist und mit der Rückzonung erstmals eine dem Raumplanungsgesetz entsprechende Nutzungsordnung erlassen wird.
- ⇒ Unter einer Auszonung versteht man die Zuweisung eines Grundstücks, das bisher in einer RPG-konformen Bauzone lag, in eine Nichtbauzone.

Zusammenfassend gilt im Sinne einer Faustregel: Nichteinzonungen sind entschädigungslos hinzunehmen, Auszonungen führen zu einer Entschädigungspflicht des Gemeinwesens.

Wird eine Auszonung bejaht, ist im Hinblick auf eine Entschädigung aus materieller Enteignung zu klären, ob das Grundstück vor Inkrafttreten der Planungsmassnahme ohne grosse Aufwendungen innerhalb von kurzer Zeit von der Grundeigentümerin aus eigener Kraft hätte überbaut werden können. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von enteignungsrechtlicher Baureife oder Baulandqualität.

Werden die obgenannten Punkte bejaht, ist eine materielle Enteignung anzunehmen. Wobei die Frage, ob eine Rückzonung von Bauland in eine Nichtbauzone entschädigt werden muss, stark vom Einzelfall abhängt. Siehe hierzu vertiefend unsere Fachpublikation R&U 4/2019: Entschädigungspflicht bei Rückzonungen<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_245/2019 vom 19. November 2020, [Leiturteil zum Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen | EspaceSuisse](#).

<sup>18</sup> <https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung> und [Muss eine Rückzonung immer entschädigt werden? | EspaceSuisse](#)

Bei einer ÖWA ist die Grundeigentümerin per se eingeschränkt und kann sich nur in einem engen Rahmen bewegen. Dies drückt auf den Landpreis. Hinzu kommt, dass sie bei zonenkonformer Überbauung das Grundeigentum formell abgeben müsste. Es kann daher für die Grundeigentümerin möglicherweise interessanter sein, das Land nicht zu überbauen, in der Hoffnung, dass dieses künftig zu einer rentableren Wohnzone umgezont wird. Dass die Parzelle topografisch anspruchsvoll und erschliessungsmässig schlecht ist, drückt ebenfalls auf den Landpreis. Und dass der Chilchacher bis heute nicht überbaut wurde zeigt, dass dessen Überbaubarkeit aus den genannten aber auch aus wirtschaftlichen Gründen sich als äusserst schwierig erweist. Sollte es dennoch zu einer Rückzonung kommen, müsste die Gemeinde sinnvollerweise rechtzeitig mit der Grundeigentümerin über eine Entschädigungssumme verhandeln, und zwar noch vor Rechtskraft des revidierten Ortsplans. Einvernehmliche Regelungen sind in aller Regel erfolgsversprechender als wenn langwierige Schätz- und Streitverfahren durchgeführt werden müssen. Es wäre Seitens der Gemeinde zu prüfen, ob vergleichbare ÖWA Grundstücke in der Region oder im Kanton BL bereits von der öffentlichen Hand entschädigt wurden, um ungefähre Vorstellungen über einen Quadratmeterpreis zu erlangen. EspaceSuisse ist der Auffassung, dass die Beträge um ein Vielfaches tiefer liegen, als Baulandpreise. Ist eine Einigung nicht möglich, kann die Ortsplanungsrevision trotzdem abgeschlossen werden. In diesem Fall würde der revidierte Nutzungsplan als Enteignungstitel für ein Verfahren vor dem kantonalen Enteignungsgericht dienen. Dieses Gericht ist dann nicht an die Vorstellungen resp. die Anträge der Parteien gebunden.<sup>19</sup>

## 6 Beantwortung der Hauptfragen und Empfehlungen

EspaceSuisse nimmt zu den Eingangs gestellten Fragen, wie folgt Stellung:

### 1. Welche unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten sehen externe, unabhängige Fachleute für die Parzelle «Chilchacher»?

Aus Sicht von EspaceSuisse handelt es sich beim Chilchacher um eine ausserordentliche Parzelle, welche für die Gemeinde identitätsstiftend ist. Ihre zentrale Lage, ihre Topographie, aber auch ihre wertvollen Landschaftselemente – das Buelzbächli, die Hecken als Naturschutzobjekte – und ihre Funktion als ökologische Vernetzungsachse, machen sie besonders wertvoll und schützenswert. Sie soll auch zukünftigen Generationen als Teil eines hochwertigen Landschaftsraums erlebbar bleiben.

Hinzu kommt, dass aus raumplanerischer Sicht, die Innenverdichtung aus einer Gesamtsicht geprüft werden sollte. D.h. die Gemeinde müsste sich im Rahmen eines räumlichen Entwicklungskonzepts eine Strategie erarbeiten, welche auch die bestehenden Bauzonenreserven mitberücksichtigt. Ausserdem wäre sowohl bei einer zonenkonformen Überbauung (bspw. mit Alterswohnungen) als auch bei einer Umzonung in eine Wohnzone, der Bedarf an solchen Wohnungen neu zu ermitteln. EspaceSuisse liegen keine solchen Berechnungen vor, welche eine zonenkonforme Überbauung oder eine Umzonung rechtfertigen würden. Sollte dennoch eine allfällige Überbauung ins Auge gefasst werden, müssen die oben genannten landschaftlichen Elemente zwingend berücksichtigt und noch mehr als heute hervorgehoben werden, wie die Ausdolung des Buelzbächli. Die notwendigen Qualitäten müssten in einem Testplanungsverfahren erarbeitet und in einem Planungsinstrument (Quartierplan) gesichert werden.

**Unter all diesen Aspekten empfiehlt EspaceSuisse folgende Nutzungsmöglichkeiten**

---

<sup>19</sup> [Kanton Basel-Landschaft - Erlass-Sammlung \(clex.ch\)](https://www.clex.ch)

- ⇒ In erster Priorität: Rückzonung des Chilchacher in die Landwirtschaftszone und die landschaftsprägenden Merkmale mittels einer Landschaftsschutzzone hervorheben (betreffend Folgen, siehe S. 24 f).
- ⇒ Eine mögliche Option wäre: Umzonung des Chilchacher in eine Grünzone um landschaftliche Elemente zu stärken und den Chilchacher als Grün- und Freiraum innerhalb der Gemeinde Tenniken zu sichern.
- ⇒ Eine weitere Option wäre: Den Chilchacher als Begegnungs- und Erholungsraum gestalten. Unklar ist hier, welche Grundnutzungszone sich besser eignet. Ob in der ÖWA belassen – im Sinne einer öffentlichen Einrichtung wie Spielplatz, Grillstelle etc. – oder ob gewisse Anlagen auch in einer Grünzone errichtet werden dürften. Dies wäre noch abzuklären. In beiden Fällen müsste Wert auf eine sorgfältig gestaltete öffentliche Einrichtung gelegt werden.
- ⇒ Von einer Überbauung des Chilchachers – ob zonenkonform für allfällige Alterswohnungen oder mittels Umzonung in eine Wohnzone für private Wohnnutzung – rät EspaceSuisse ab. Sollte sich die Gemeinde dennoch dafür entscheiden, müsste sie mithilfe eines Testplanungsverfahrens höchste Qualitäten sicherstellen.

## 2. Sollte eine Auszonung in Erwägung gezogen werden, welche Entschädigungsfolgen könnte das für die Gemeinde haben?

Ausgehend von den oben geschilderten Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich für die einzelnen, obgenannten Empfehlungen, folgende mögliche Entschädigungsfolgen:

- ⇒ **Rückzonung des Chilchachers in die Landwirtschaftszone**, allenfalls überlagert mit einer Schutzzone: In diesem Fall bleibt zumindest äusserlich, d.h. das Erscheinungsbild des Chilchachers bestehen. Der Chilchacher wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt, die Grundeigentümerin kann die Fläche weiterhin verpachten. Sollte die Landwirtschaftszone mit einer Schutzzone überlagert werden, würde vermutlich die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt. Allenfalls müsste der Pachtvertrag entsprechend angepasst werden.  
Der Chilchacher verbleibt im Eigentum der SKGBL. Hingegen wird durch die Rückzonung in die Landwirtschaftszone die Bebaubarkeit der Parzelle eingeschränkt. Für diese Einschränkung könnte eine materielle Enteignung bejaht und die Grundeigentümerin müsste entsprechend entschädigt werden (siehe unsere Ausführungen in Ziffer 5).
- ⇒ **Umzonung des Chilchachers in eine Grünzone** um landschaftliche Elemente zu stärken und den Chilchacher als Grün- und Freiraum innerhalb der Gemeinde Tenniken zu sichern. Auch hier verbleibt der Chilchacher im Eigentum der SKGBL. Er wird jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Analog zur Rückzonung wird die Bebaubarkeit der Parzelle eingeschränkt. Auch hier müsste geprüft werden, ob die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung gegeben sind und ob die Grundeigentümerin für die Einschränkungen entsprechend entschädigt werden muss.
- ⇒ **Zonenkonforme Nutzung: Den Chilchacher als Begegnungs- und Erholungsraum gestalten.** Ausgehend davon, dass eine solche Nutzung in der ÖWA-Zone zulässig wäre, müsste gemäss Artikel 18 des Zonenreglement im Zeitpunkt der Errichtung der Anlagen (z.B. Grillstelle / Spielplatz etc.) die Parzelle von der Gemeinde zu Eigentum übernommen werden. Es findet somit ein Eigentumsübertrag statt, welcher mittels einer formellen Enteignung (siehe unsere Ausführungen in Ziffer 5) entschädigt werden müsste.

Von einer Überbauung des Chilchachers – ob zonenkonform für allfällige Alterswohnungen oder mittels Umzonung in eine Wohnzone für private Wohnnutzung – rät EspaceSuisse ab. Sollte eine

zonenkonforme Überbauung angestrebt werden, wäre analog zur Schaffung eines «Begegnungs- und Erholungsraum», das Grundstück von der Gemeinde zu Eigentum zu übernehmen. Es müsste auch hier ein formelles Enteignungsverfahren erfolgen.

Bei einer Umzonung in eine Wohnzone würde das Eigentum bei der SKGBL verbleiben. Der allfällige Mehrwert, welcher aufgrund der neuen Überbaumöglichkeiten entsteht, könnte möglicherweise im Lichte des jüngst ergangenen Bundesgerichtsurteils Münchenstein<sup>20</sup>, abgeschöpft werden.

**EspaceSuisse kann vorliegend keine abschliessende Beurteilung abgeben, ob und falls ja bei der Rückzonung in die Landwirtschaftszone und bei der Umzonung in eine Grünzone, tatsächlich eine Entschädigung aus materieller Enteignung geschuldet wäre.** EspaceSuisse kann einzig darauf hinweisen, dass diese Folgen möglicherweise eintreten könnten. Sie sind stark vom Einzelfall abhängig. Für eine vertiefte Beurteilung müsste in einem juristischen Gutachten abgeklärt werden, ob es sich bei der Rückzonung in die Landwirtschaftszone resp. Umzonung in eine Grünzone um eine entschädigungspflichtige Auszonung handelt. Falls dies bejaht würde, müsste geprüft werden, ob die restlichen Voraussetzungen einer materiellen Enteignung vorliegen und falls ja, mit Hilfe von Schätzungsexperten der Verkehrswert des Chilchachers vor und nach der Planungsmassnahme ermittelt werden.

Sollte die Gemeinde eine zonenkonforme Überbauung oder eine Rückzonung in die Landwirtschaftszone resp. eine Umzonung in die Grünzone erwägen, wäre es sinnvoll, die möglichen Folgen von Experten beurteilen zu lassen um dann im Anschluss rechtzeitig mit der Grundeigentümerin in Entschädigungsverhandlungen treten zu können. Sollte keine einvernehmliche Einigung zwischen der Gemeinde und der SKGBL gefunden werden, könnte nach Abschluss der Ortsplanungsrevision ein Schätzungsverfahren eingeleitet werden.

## **7 Nächster Schritt: Erarbeitung der räumlichen Entwicklungsstrategie**

Für die weiteren Schritte braucht es eine in der Bevölkerung breit abgestützte Vorstellung davon, wie sich das Dorf weiterentwickeln soll. Der Chilchacher ist nur ein Teil dieser Diskussion. In einer räumlichen Entwicklungsstrategie kann visuell auf verständliche Weise ein Zukunftsbild des Dorfes, mit einer klaren Zielsetzung zur Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung, aufgezeigt werden. Die Diskussion kann nicht nur den Fokus Chilchacher haben. Wer den Chilchacher als Landschaftsraum behalten will, kann helfen, alternative und kreative Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen oder Grundeigentümergegespräche zu führen.

Für die Erarbeitung der räumlichen Strategie eignet sich beispielsweise ein Workshopverfahren, unter Einbezug von Vertreterinnen und Vertretern der Bevölkerung. Wir empfehlen, in dieser ersten Phase einige wichtige Akteure der Gemeinde einzubinden (Unternehmer, Grundeigentümerinnen, Vereinspräsidenten, Künstler, Landschaftsschützer und zwingend das Komitee Chilchacher). So können zu Beginn des Prozesses die Bedürfnisse, Wünsche, Anforderungen und Problemstellungen erfasst werden. Um ein aussagekräftiges Resultat zu erreichen, ist eine professionelle Leitung unabdingbar. Der Workshop dient einerseits der Auslegeordnung, der Grundsatzdiskussion und der Standortbestimmung. Andererseits sollen damit Erkenntnisse für die gesamträumliche Entwicklung der Gemeinde gewonnen werden. Die Entwicklungsstrategien und auch das räumliche Zielbild sollen mit der gesamten Bevölkerung diskutiert werden.

Ein bewährtes und erprobtes Instrument für den Start dieser Phase könnte auch das Dorfgespräch von EspaceSuisse (Flyer in der Beilage). Im Dorfgespräch wird die Bevölkerung mit einer Aussensicht und möglichen Entwicklungen im Dorf konfrontiert. Es schafft Gelegenheit, dass sich zufällig

---

<sup>20</sup> Siehe FN 17.

zusammengesetzte Gruppen über konkrete Vorschläge austauschen und diese auch weiterentwickeln. Die Ergebnisse des Dorfgesprächs können als Grundlage für die räumliche Entwicklungsstrategie / den kommunalen Richtplan dienen.

Die Vorarbeiten, welche im Rahmen der räumlichen Entwicklungsstrategie geleistet werden müssen, sind wichtige Grundlagen für den Planungsbericht nach Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) zur Nutzungsplanung. Dazu gehört auch das Aufzeigen der Verdichtungspotenziale oder die Interessenabwägungen im Zusammenhang mit dem Chilchacher.

Von der Erarbeitung der Entwicklungsstrategie bis zur Revision der Ortsplanung ist eine aktive Kommunikation ein entscheidendes Element. Wir schlagen daher vor, ein Kommunikationskonzept für diese Planungsphasen zu erstellen.

Der vorliegende Bericht wurde im Rahmen einer «Beratung vor Ort» von EspaceSuisse erstellt. Die Inhalte werden dem Gemeinderat am 18. Januar 2021 vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

Sofern erwünscht, ist EspaceSuisse im Rahmen eines Dorfgesprächs oder bei der Vertiefung einer der oben skizzierten Nutzungsmöglichkeit des Chilchachers und deren konkreten Auswirkung gerne auch im Rahmen eines juristischen Gutachtens behilflich.

Wir hoffen, unsere Einschätzungen und Empfehlungen beantworten Ihre eingangs gestellten Fragen und helfen Ihnen bei der Erarbeitung Ihrer räumlichen Entwicklungsstrategie. Aufgrund eingegangener Rückmeldung Seitens der Gemeinde Tenniken wurde gegenüber der ersten Fassung vom 17. Dezember 2020 kleinere Ergänzungen und Präzisierungen vorgenommen.

Bern, den 22. Dezember 2020



Heidi Haag



Karine Markstein Schmidiger



Katrin Jaggi