

# Planungsbericht Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV | Dokument für Gemeindeversammlung vom 08.02.2023



### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Oliver Tschudin  
Sarina Hächler(-Hablützel)  
Andrea Gammeter  
Gemeinde Arlesheim:  
Bernhard Barmet  
Katrín Bartels  
Daniel Niederhauser  
Moritz Salzmán

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>1 Organisation und Ablauf der Planung</b>	<b>6</b>
<b>2 Information und Mitwirkung</b>	<b>10</b>
<b>3 Ausgangslage</b>	<b>12</b>
<b>4 Übergeordnete Randbedingungen</b>	<b>18</b>
<b>5 Analyse und Entwicklungsabsichten</b>	<b>33</b>
<b>6 Räumliche Umsetzung und Interessenabwägung</b>	<b>40</b>
<b>7 Kantonale Vorprüfung I, II und III</b>	<b>62</b>
<b>8 Beschlussfassungs- und Auflageverfahren</b>	<b>65</b>
<b>9 Wertung der Ergebnisse, Ausblick</b>	<b>66</b>
<b>Orientierender Anhang</b>	<b>67</b>

## Zusammenfassung

Der Ortskern von Arlesheim bildet zusammen mit dem Dombezirk das identitätsstiftende Zentrum von Arlesheim. Neben der Bedeutung als Zentrum des kulturellen Erbes findet sich im Ortskern bis heute eine grosse Nutzungsvielfalt mit Wohnen, Geschäften, Gastronomie und öffentlichen Nutzungen, wie Schule und Verwaltung. Die Gemeinde strebt an, den funktionierenden Ortskern als attraktiven Ort für Gewerbe, Wohnen und Begegnung zu erhalten und hat dazu den Prozess «Ortskernentwicklung» initiiert. Im Rahmen dessen wurden in den letzten Jahren zusammen mit der Bevölkerung ein Ortskernentwicklungskonzept erarbeitet und verschiedene Vertiefungsarbeiten in den Bereichen Verkehr und Freiräume durchgeführt.

Der heute rechtskräftige Quartierplan Ortskern (QP Ortskern) stammt aus den 1970er Jahren. Der raumplanungsrechtliche Rahmen hat sich zwischenzeitlich sowohl auf nationaler als auch kantonaler Ebene wesentlich verändert. Der QP Ortskern zeichnet sich durch eine äusserst dichte und heterogene Bebauung aus. Ebenso vielfältig zeigen sich die unterschiedlichen Nutzungen und Angebote, welche sich im Ortskern angesiedelt haben. Damit unterstreicht dieser Raum seine hohe Qualität als Lebensraum mit regionaler Ausstrahlung. Aus heutiger Sicht zeigt sich jedoch, dass diese historisch gewachsene Heterogenität unter den gegebenen raumplanerischen Rahmenbedingungen eine weitere Entwicklung erschwert. Quartierpläne wurden als Instrument für Neubebauungen geschaffen, nicht jedoch um bestehende hochwertige Siedlungskörper, wie der Ortskern von Arlesheim, behutsam und massvoll zu steuern. Daher wird der Quartierplan Ortskern im Rahmen der vorliegenden Planung in das zeitgemässe Instrument des Teilzonenplans Ortskern und den zugehörigen Strassenlinienplan überführt. Innerhalb des neuen Teilzonenplans wird der bestehende Quartierplan Ortskern aufgehoben.

Der Planungsprozess wurde in mehrere Etappen unterteilt. Damit kann die Komplexität reduziert werden. Der Gemeindeversammlung vom 08.02.2024 werden die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern zum Beschluss vorgelegt. Mit separater Vorlage wird der Bau- und Strassenlinienplan Ortskern der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Beide Teile werden anschliessend zusammen dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Weitere Projekte betreffen die Areale Badhof /Sonnenhof, den Postplatz, den Bau- und Strassenlinienplan Ortskern, die Erneuerung der Ermitagestrasse und der Mehrzweckhalle beim Domplatzschulhaus. Die Bevölkerung wird in diese separaten Projekte zu gegebener Zeit angemessen einbezogen.

Der Teilzonenplan Siedlung Ortskern unterscheidet die „Kernzone“, die „Kernzone Dom“, die Wohn- und Ortsbildschonzone „Hofgasse“ und die „Zentrumszone“. In der Kernzone, der Kernzone Dom und der Ortsbildschonzone „Hofgasse“ sind sowohl das Ensemble als Ganzes als auch viele einzelne Bauten aufgrund kantonaler und nationaler Vorgaben geschützt. Mit den vorliegenden Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern wird ein Rahmen geschaffen, welcher die Interessen am Erhalt des Ortsbildes und die Weiterentwicklungsmöglichkeiten für einzelne Bauten in eine Balance bringt. Dabei wurde jedes Gebäude individuell beurteilt und eine Interessensabwägung vorgenommen, um sowohl die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu erfüllen als auch die Weiterentwicklung der Nutzung bestmöglich zu gewährleisten.

Die Bauten werden entsprechend dem kantonalen Musterreglement in drei Kategorien eingeteilt (kommunal geschützt, erhaltenswert und Baute mit Situationswert). Die Weiterentwicklung der Kernzone und der Kernzone Dom basiert weitgehend auf der bestehenden Bausubstanz. Bei der Hofgasse überlagern sich eine Wohnzone und eine Ortsbildschonzone, womit sowohl Weiterentwicklung als auch Schutz der Substanz gesichert werden.

Wichtige Neuerungen sind die Einführung von Bereichen für Erweiterungsbauten und die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für Dachräume durch die Zulassung von Dachflächenfenstern. Die allermeisten Eigentümerinnen und Eigentümer sind in der Gestaltung des Gebäudeinneren frei. Die Kriterien, welche zu einem Ersatzneubau bei erhaltenswerten Bauten berechtigen, wurden um die wirtschaftliche Tragbarkeit ergänzt. Bei Ersatzneubauten gilt am heutigen Standort das Näherbaurecht als gewährt. In Ausnahmefällen kann bei Ersatzneubauten vom Gebäudegrundriss abgewichen werden. Die gute Einpassung in das Ortsbild ist stets die oberste Maxime. In der Zentrumszone, welche nicht zum historischen Ortskern gehört, sind dreigeschossige Bauten möglich.

Grosser Wert wurde auf den Baumschutz gelegt, indem die Anzahl der geschützten Bäume im öffentlichen Raum wesentlich erweitert wurde.

An den Möglichkeiten der energetischen Sanierung der Gebäudehülle, der Installation von Wärmepumpen, Erdsondenheizungen oder Fotovoltaikanlagen ändern die Teilzonenvorschriften Ortskern gegenüber dem Quartierplan Ortskern nichts.

An den bestehenden Parkierungsmöglichkeiten wird nichts geändert. Die Parkplätze auf der Allmend – insbesondere die Parkplätze an der Hauptstrasse, am Andlauerweg und hinter der Gemeindeverwaltung – bleiben im gleichen Umfang erhalten wie bisher. Bestehende private Parkplätze sind sowohl in den rückwärtigen Frei- und Gartenräumen (§ 15 Abs. 2 Teilzonereglement Siedlung Ortskern) als auch auf den Vorplatzbereichen (§ 16 Abs. 2 Teilzonereglement Siedlung Ortskern) zulässig.

# 1 Organisation und Ablauf der Planung

## 1.1 Projektorganisation

Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern wurden durch die folgenden zwei Gremien im Rahmen regelmässiger Sitzungen ausgearbeitet:

### Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe erarbeitet die Instrumente und bereitet die Sitzungen des Steuerungsgremiums vor. Sie ist aus folgenden Personen zusammengesetzt:

- Felix Berchten, Gemeinderat (Vorsitz)
- Monika Strobel, Gemeinderätin
- Pascal Leumann, Gemeinderat
- Astrid Peissard, Ortskernkommission
- Samuel Müller, Abteilungsleiter RBU (bis Ende 2021)
- Katrin Bartels, Leiterin Gemeindeverwaltung (ab Anfang 2022)
- Bernhard Barmet, Raumplaner (bis November 2022)
- Moritz Salzmann, Raumplaner (ab Dezember 2022)
- Daniel Niederhauser, Leiter Tiefbau und Anlagen (ab Anfang 2022)

### Steuerungsgremium

Das Steuerungsgremium berät die Entwürfe und fällt die Meilensteinentscheide (z.B. Konzept Teilzonenplanung verabschieden, Entwurf Teilzonenplanung z.H. Gemeinderat verabschieden).

Das Gremium setzt sich aus folgenden Personen zusammen (inkl. Mitglieder der Arbeitsgruppe):

- Felix Berchten, Gemeinderat (Vorsitz)
- Monika Strobel, Gemeinderätin
- Pascal Leumann, Gemeinderat
- Samuel Müller, Abteilungsleiter RBU (bis Ende 2021)
- Katrin Bartels, Leiterin Gemeindeverwaltung (ab Anfang 2022)
- Bernhard Barmet, Raumplaner (bis November 2022)
- Moritz Salzmann, Raumplaner (ab Dezember 2022)
- Astrid Peissard, Ortskernkommission
- Philippe Wälle, QP Sonnenhof / Badhof
- Regine Nyfeler, QP Postplatz
- Hannes Felchlin, FDP
- Lea Mani, SP
- Roger Pfister, SVP
- Mario Civatti, Die Mitte
- Thomas Arnet, Frischluft

Die Ortskernkommission, in welcher sowohl Fachleute als auch Eigentümerinnen und Eigentümer aus dem Ortskern vertreten sind, hat sich insbesondere mit den Schutzkategorien und der Zuweisung einzelner Bauten in diese Kategorien befasst. Während der Erarbeitung bis zum 26.04.2023 wurde die Gemeinde durch die PLANAR AG für Raumentwicklung, Oliver Tschudin, Sarina Hächler und Andrea Gammeter beraten. Anschliessend hat Fabienne Maag von PLANAR AG die Zeichnungsarbeiten übernommen.

Überarbeitung nach der Gemeindeversammlung vom 26.04.2023

Im Vorfeld der Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 hatte sich in der Gemeinde Arlesheim die IG FRUSCHD (Interessensgemeinschaft Freiheit und Schutz fürs Dorf) gebildet. Sie hat mit Plakaten, Leserbriefen, einer Website und Beiträgen auf Multimedialkanälen die Vorlage Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern bekämpft. Dabei ist es der IG FRUSCHD gelungen, zu einer Stimme vieler Eigentümerinnen und Eigentümer zu werden.

Vor der Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 waren bei der Gemeindeverwaltung zahlreiche Anträge sowohl von Mitgliedern der IG FRUSCHD als auch von Parteien und Einzelpersonen eingegangen. An der Gemeindeversammlung haben die Stimmberechtigten nach ausführlicher Diskussion entschieden, auf die Vorlage einzutreten. Sie haben die Vorlage anschliessend an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.05.2023 entschieden, eine kleine Arbeitsgruppe, bestehend aus Gemeindepräsident Markus Eigenmann, Leiterin der Gemeindeverwaltung Katrin Bartels und den Co-Präsidenten der IG FRUSCHD Johannes Manggold und Hugo Erbacher mit der Bearbeitung der eingegangenen Anliegen zu beauftragen. Die Arbeitsgruppe hat sich auf ein Vorgehen und zu behandelnde Themen geeinigt. Die Vorgehensplanung wurde vom Gemeinderat am 20.06.2023 beschlossen und von den Co-Präsidenten der IG FRUSCHD unterzeichnet.

Die Arbeitsgruppe hat sich am 14.06.2023, 24.06.2023, 19.07.2023 und 30.08.2023 zu Sitzungen getroffen und zusammen mit Vertretenden der OKK und der Steuerungsgruppe am 23.08.2023 und am 04.10.2023 Einzelfragen insbesondere zum Verfahren mit dem Amt für Raumplanung geklärt. Am 16.08.2023 wurde die Frage zum Umgang mit der Hofgasse mit Herrn Fabian Emmenegger, Frau Monika Wagner, Herrn Hugo Erbacher durch Markus Eigenmann und Katrin Bartels besprochen. Am 11.09.2023 hat sich die Steuerungsgruppe Ortskern und am 19.09.2023 die Ortskernkommission mit den Änderungen an den Teilzonenvorschriften befasst. Am 13.09.2023 konnte die Arbeitsgruppe zusammen mit Kreisdenkmalpfleger Philippe Allemann Einzelfragen zu Bauten im Ortskern im Rahmen einer Begehung besprechen.

Der Gemeinderat hat am 26.09.2023 die bis zu diesem Datum verfügbaren Informationen und Empfehlungen gewürdigt und die Teilzonenvorschriften verabschiedet.

Die Unterlagen wurden daraufhin aktualisiert und nochmals einer kantonalen Vorprüfung und einem Mitbericht zugeführt.

Aufgrund der erneuten Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung im Herbst 2023 wurden nochmals Änderungen an den Teilzonenvorschriften vorgenommen. Die eingegangenen Anliegen der Eigentümerschaft zu den Schutzstadi der Bauten wurden der Ortskernkommission vorgelegt. Der Gemeinderat ist deren Empfehlungen gefolgt (vgl. Auswertung Mitwirkung III).

## 1.2 Ablauf der Planung

Das Projekt wurde ursprünglich in zwei Etappen unterteilt (Entwurfsphase und Genehmigungsverfahren). Im Nachgang der Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 wurde eine weitere Überarbeitungsphase durchlaufen. Die Planungsschritte waren:

Entwurfsphase	1. Vorbereitung
	2. Analyse
	3. Entwurf der Planungsinstrumente
	4. Mitwirkung und Vorprüfung
Beschluss	5. Gemeindeversammlung vom 26.04.2023
Überarbeitungsphase	6. Überarbeitung
	7. Mitwirkung und Vorprüfung
Beschluss	8. Gemeindeversammlung vom 08.02.2024
Genehmigungsverfahren	9. Auflageverfahren
	10. Genehmigungsverfahren

Arbeitsschritt	Zeitraum
Vorbereitung und Analyse	Januar – April 2021
Entwurf Planungsinstrumente	Mai 2021 – Dezember 2021
Verabschiedung im Steuerungsgremium z.H. Gemeinderat	30.11.2021
Verabschiedung im Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung	21.12.2021
Kantonale Vorprüfung	Januar – Mai 2022
Öffentliche Mitwirkung	03.02.2022 – 04.03.2022
Überarbeitung aufgrund Vorprüfung und Mitwirkung	März – September 2022
Freigabe Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat	08.11.2022
Beschluss Gemeinderat z.H. zweiter kantonale Vorprüfung	01.11.2022
Zweite kantonale Vorprüfung	November bis Dezember 2022
Beschluss der Gemeindeversammlung	26.4.2023
Überarbeitung zusammen mit Vertretern der IG FRUSCHD	Juni bis August 2023
Freigabe Mitwirkungsbericht und zweite kantonale Vorprüfung durch Gemeinderat	26.09.2023 und 03.10.2023
Kantonale Vorprüfung	Oktober und November 2023



Arbeitsschritt	Zeitraum
Öffentliche Mitwirkung	18.10.2023-12.11.2023
Überarbeitung	Dezember 2023
Verabschiedung z.Hd. Gemeindeversammlung durch den Gemeinderat	02.01.2024
Gemeindeversammlung	08.02.2024
Referendumsfrist	<i>anschliessend</i>
Auflageverfahren	<i>anschliessend</i>
Einspracheverhandlungen	<i>anschliessend</i>
Eingabe Genehmigung Regierungsrat	<i>anschliessend</i>

### 1.3 Strassennetzplan und Bau- und Strassenlinienplan

Parallel zur Teilzonenplanung Ortskern wurde ein Strassenlinienplan erarbeitet. Aufgrund der Änderungen in § 6 Abs. 5 (geringfügige Änderungen des Standortes in Ausnahmefällen) entstand die Notwendigkeit, Baulinien festzulegen. Der Gemeinderat legt der Gemeindeversammlung am 08.02.2024 die Nutzungsplanung vor. Wird die Nutzungsplanung angenommen, so werden Bau- und Strassenlinienplan fertiggestellt und der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt. Anschliessend werden die beiden Dokumente gemeinsam dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Der bestehende Strassennetzplan Siedlung (SRS 7.2.1-1) der Gemeinde Arlesheim enthält behördenverbindliche und orientierende Planinhalte. Er gibt die Stossrichtung für die Umsetzung der Strassenlinienpläne vor. Letztere legen den Strassenraum fest und haben grundeigentümergehörigen Charakter. Der Strassennetzplan stammt aus dem Jahr 2002. Grundsätzlich können Strassenlinien für öffentliche Strassen in einem Strassenlinienplan (SLP) festgelegt werden, die noch nicht im Strassennetzplan festgesetzt sind. In diesem Fall kann nicht der Gemeinderat gemäss § 35 Abs. 3 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) den SLP erlassen, sondern das Verfahren richtet sich dann gemäss § 35 Abs. 2 RBG vollständig nach den Bestimmungen über den Erlass der Zonenvorschriften (gem. § 31 RBG).

Werden Strassenlinienpläne auf Basis eines nicht nachgeführten Strassennetzplanes erlassen, kann der Kanton eine Anpassung des letzteren innert einer bestimmten Frist verlangen. Der Gemeinderat plant, die Revision oder Nachführung des Strassennetzplans betreffend den Ortskern im Nachgang zur Teilzonenplanung Ortskern umgehend anzugehen.

## 2 Information und Mitwirkung

Bereits das Entwicklungskonzept Siedlung Ortskern wurde mit umfassender Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern erarbeitet. Insgesamt fanden drei Mitwirkungen statt.

Die erste Mitwirkung der Bevölkerung an den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern wurde vom 03.02.2022 bis am 04.03.2022 durchgeführt. Als Start zur Mitwirkung fanden eine öffentliche Informationsveranstaltung und eine separate Informationsveranstaltung für betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer statt. Insgesamt haben 42 Personen resp. Institutionen und Vereine von der Möglichkeit zur Mitwirkung Gebrauch gemacht. Alle Mitwirkungseingaben sind im separaten Mitwirkungsbericht erfasst, thematisch gegliedert und vom Gemeinderat beantwortet worden. Im Anschluss an die schriftliche Mitwirkung hat der Gemeinderat mit interessierten Personen Gespräche zum Entwurf der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern durchgeführt.

Der Gemeinderat hat nach Überarbeitung am 16.11.2022 eine weitere Informationsveranstaltung und öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Die Unterlagen wurden vom 16.11.2022 bis zum 16.12.2022 aufgelegt. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden insbesondere folgende Änderungen am Entwurf der Teilzonenvorschriften vorgenommen:

- Erweiterungsmöglichkeiten in rückwärtigen Bereichen: Aufgrund der zahlreichen Eingaben zu diesem Thema wurde die Möglichkeit für Erweiterungsbauten in rückwärtigen Frei- und Gartenräumen noch einmal intensiv – u.a. mit der kantonalen Denkmalpflege – diskutiert. Dies führte dazu, dass solche Möglichkeiten neu – wo sinnvoll – eingeführt wurden. Die gesamten auf dem Teilzonenplan eingezeichneten Bereiche sind bebaubar.
- Bestimmungen zu Dächern und Dachaufbauten: Die Bestimmungen zu den Dächern und Dachaufbauten wurden, wo sinnvoll und möglich, gelockert und der heutigen Bewilligungspraxis angepasst, soweit dies vom Kanton als bewilligungsfähig eingeschätzt wurde. Mobilfunkantennen werden im gesamten Ortskern verboten.
- Unterschutzstellung Bäume: Die Unterschutzstellung von Bäumen wurde aufgrund der entsprechenden Mitwirkungseingaben noch einmal diskutiert. Mit dem Teilzonenplan Ortskern werden alle schützenswerten Bäume geschützt, die sich im Besitz der Gemeinde (Allmend) befinden, auf Parzellen der Gemeinde, die im Baurecht abgegeben wurden, oder auf einer Parzelle einer kantonal geschützten Liegenschaft stehen. Zudem werden die Bäume auf den Parzellen der Liegenschaften Domstrasse 2, Hauptstrasse 4-8 und Domstrasse 3 geschützt, die gemäss Bauinventar Basellandschaft als kantonal zu schützen eingestuft sind (aber noch nicht geschützt sind). Dieses Vorgehen wurde bei der zweiten kantonalen Vorprüfung kritisiert. Der Gemeinderat hält an seinen Entscheidungen fest, legt aber die Interessensabwägung detaillierter dar.
- Finanzielle Beiträge: Finanzielle Beiträge werden in einem separaten Reglement geregelt und umfassen das gesamte Siedlungsgebiet.
- Die Möglichkeit der energetischen Ertüchtigung wurde in § 5 Abs. 2 bzw. § 6 Abs. 7 geregelt.
- Betreffend Parkierung werden in den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern die öffentlichen Parkplätze Andlauer, Burri+Burri und Gemeindeverwaltung sowie die Zulässigkeit bestehender Parkplätze in den rückwärtigen Frei- und Gartenräumen sowie den

Vorplatzbereichen geregelt. Weder die Teilzonenvorschriften noch der geplante Bau- und Strassenlinienplan regeln die Parkierung im Strassenraum.

Die dritte Mitwirkung wurde vom 26.10. bis 12.11.2023 durchgeführt:

Die Mehrheit der Anträge betraf Einzelinteressen der Unterschutzstellung oder Themen, welche nicht Teil der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern darstellen. Die Einzelinteressen wurden einer erneuten Prüfung durch die Ortskernkommission zugeführt und konnten nur in wenigen Fällen berücksichtigt werden, da sich an der Einschätzung der kunsthistorischen Substanz nichts geändert hat. Für die Eingaben, welche in den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern nicht enthaltene Parzellen betreffen, wird auf die Mitwirkungen zu diesen Arealen zu gegebener Zeit verwiesen.

### 3 Ausgangslage

#### 3.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Prozess Ortskernentwicklung

Der Ortskern von Arlesheim bildet zusammen mit dem Dombezirk das identitätsstiftende Zentrum von Arlesheim. Neben der Bedeutung als Zentrum des kulturellen Erbes findet sich bis heute eine grosse Nutzungsvielfalt mit Wohnen, Geschäften, Gastronomie und öffentlichen Nutzungen wie Schule und Verwaltung. Die Gemeinde strebt an, den funktionierenden Ortskern als attraktiven Ort für Gewerbe, Wohnen und Begegnung zu erhalten und hat dazu den Prozess «Ortskernentwicklung» initiiert.

- Phase A – Strategie: Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts Ortskern; breit abgestützt, mit intensiver Partizipation der Bevölkerung (über Ortskernkonferenzen)
- Phase B – Vertiefung: diverse Grundlagenarbeiten (Studienauftrag Gesamtkonzept Freiräume und Verkehr, Volumenstudie, Schutzstatusüberprüfung Gebäude etc.)
- Phase C – Planungsrechtliche Umsetzung: Überführung des Quartierplanes Ortskern in einen Teilzonenplan (TZP)

Dabei musste der ursprünglich für September 2022 vorgesehene Gemeindeversammlungsbeschluss durch die umfangreichen Eingaben im Rahmen der Mitwirkung, den durchgeführten Einzelgesprächen im Frühling 2022 sowie der Notwendigkeit eines Strassenlinienplans auf April 2023 verschoben werden. Am 26.04.2023 ist die Gemeindeversammlung auf die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern eingetreten, hat diese jedoch anschliessend zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Bei der erneuten Überarbeitung wurde die Interessensgemeinschaft „FRUSCHD“ stark einbezogen. Aufgrund der Einführung der Möglichkeit einer leichten Abweichung vom Grundriss bei erhaltenswerten Bauten und Bauten mit Situationswert, muss neu auch ein Baulinienplan erarbeitet werden. Zur Reduktion der Komplexität werden der Gemeindeversammlung vom 08.02.2024 lediglich die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern vorgelegt. Der Bau- und Strassenlinienplan wird der Gemeindeversammlung zeitnah, aber separat zum Beschluss vorgelegt. Anschliessend werden beide Planungen beim Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Die Ergebnisse aus den Phasen A und B wurden separat dokumentiert und sind im Kapitel 3.4 zusammengefasst. Der vorliegende Planungsbericht erläutert die Überarbeitung der bau- und planungsrechtlichen Vorschriften für den Ortskern, welche als «Planungsrechtliche Umsetzung» (Phase C) bezeichnet wird.

Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung für die Erarbeitung der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern umfasst folgende Punkte:

- geeignete Bauvorschriften für den Ortskern entwerfen,
- Überführung der im Bauinventar Basellandschaft (BIB) und im Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) als schützenswert identifizierten Bauten in angemessene Schutzkategorien,
- sinnvolle Abgrenzung zu den angrenzenden Quartierplänen Gschwindhof und Sonnenhof festlegen und etappiertes Vorgehen definieren,
- interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB umsetzen.

Folgende Ziele liegen der Erarbeitung der neuen Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern zu Grunde:

- zeitgemässe bau- und planungsrechtliche Vorschriften für den Ortskern schaffen,
- langfristige Planungssicherheit schaffen (weitsichtige Vorschriften),
- Entwicklungsziele aus dem Entwicklungskonzept Ortskern verfeinern,
- Grundlage schaffen, um hohe ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Qualität bei zukünftigen Um- und Neubauten im Ortskern sicherzustellen (hohe Baukultur im Ortskern fördern),
- Balance zwischen öffentlichen und privaten Interessen im Planungssperimeter finden.

Bestehende Planungszonen

Über die Parzellen Nrn. 11, 12, 26, 114, 115, 116, 1447 und 1635 wurde, gestützt auf § 53 Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft, eine Planungszone verhängt, die im Oktober 2023 ausgelaufen ist. Entsprechend wurde das Ziel, die Planung vorher rechtskräftig abzuschliessen, nicht erreicht.

Aufgabenstellung und Ziele der Überarbeitung nach dem 26.04.2023

Klärung des Arbeitsauftrages: Caspar Zellweger hatte seinen Rückweisungsantrag am 26.04.2023 mit der Auflage verbunden, dass die Zuweisung von Liegenschaften in den Status „erhaltenswert“ oder „schützenswert“ der Zustimmung der Eigentümerschaft bedürfe und die Eigentümerschaft für daraus resultierende Minderwerte wie auch für Mehrkosten bei Unterhalt und/oder Sanierung von der Gemeinde entschädigt werden müssten. Die Rückweisung ist ein Ordnungsantrag und kann nicht mit Auflagen versehen werden. Daher kam an der Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 lediglich die Rückweisung an sich (ohne Bedingungen oder Auflagen) zur Abstimmung und wurde von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

Inhaltliche Zielsetzungen:

- Die vorhandenen Teilzonenvorschriften sollten so überarbeitet werden, dass die im Vorfeld der Gemeindeversammlung vom 26.4.2023 eingereichten Anträge soweit möglich und sinnvoll umgesetzt werden.
- Dabei standen immer wieder die Fragen im Raum, wie die öffentlichen Interessen zu definieren seien, wie die Gleichbehandlung aller Eigentümerinnen und Eigentümer gewährleistet werde und ob die Vorschläge der Arbeitsgruppe bewilligungsfähig seien.

### 3.2 Planungssperimeter

Der Perimeter der Planung ist im Teilzonenplan (TZP) festgelegt. Gegenüber dem Perimeter des Quartierplanes Ortskern bestehen folgende Abweichungen:

- Areal Postplatz: Die Parzellen Nr. 1314 und Nr. 136 sollen künftig dem Quartierplan Postplatz zugewiesen werden und wurden deshalb nicht in den vorliegenden Teilzonenplan Ortskern aufgenommen, sie verbleiben demnach bis dahin im Quartierplan Ortskern. Bei der Erarbeitung des Quartierplans Postplatz wird die Bevölkerung zu gegebener Zeit angemessen einbezogen.
- Areal Sonnenhof-Badhof: Die Parzelle 6640 und der im Quartierplan Ortskern liegende Teil der Parzelle 80 sollen zusammen mit dem bestehenden Quartierplan Sonnenhof beplant werden. Ein Teil der Parzelle 80 verbleibt bis dahin im Quartierplan Ortskern. Der bestehende Quartierplan Sonnenhof aus dem Jahr 2001 soll durch die Grundstücke 6640, 80 und 2183 erweitert und mutiert werden, um für das Geviert, umschlossen

von der Oberen Gasse, dem Mühlebodenweg, dem Wanngartenweg und dem Finkelerweg, eine gesamtheitliche, raumplanerische Lösung zu erreichen. Die Mutation des Quartierplans Sonnenhof ist in Arbeit. Die Bevölkerung wird in die Erarbeitung zu gegebener Zeit angemessen einbezogen.

Die separate Beplanung der Areale Postplatz und Sonnenhof-Badhof ist ein Resultat des Entwicklungskonzepts und dient u.a. dazu, **die Komplexität zu reduzieren**. Beide Projekte werden durch zukünftige Vorgaben der Teilzonenplanung Ortskern beeinflusst, und beide Projekte werden einem separaten Mitwirkungsverfahren zugeführt werden. In der Kommunikation der IG FRUSCHD wird mehrfach von einer „Auszonung“ des Badhof-Areals gesprochen. Der Begriff könnte falsch verstanden werden. Die genannten Parzellen bleiben bis zur Beplanung im Quartierplan Ortskern. Es handelt sich somit um eine Etappierung der Planung und nicht um eine „Auszonung“.

Abweichungen vom Perimeter des Quartierplans Ortskern:

- Entlang der Grenzen des heutigen Quartierplanes Ortskern endet der Perimeter teilweise auf der Strassenmitte. Um diese Situation zu bereinigen und den Strassenraum zu sichern, muss auf bestimmten Strassenabschnitten die gesamte Strasse in den Perimeter aufgenommen werden. Betroffen sind der Andlauerweg, Dornachweg, Ermitagestrasse, Finkelerweg, Mühlebodenweg, Obere Gasse und Tramweg.

Das Instrument des Quartierplanes eignet sich zur detaillierten Festlegung der bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen für ein eng umgrenztes Areal mit wenigen Eigentümerschaften. Der Teilzonenplan eignet sich dagegen für die Weiterentwicklung eines bereits bebauten Areals mit zahlreichen Eigentümerschaften. Daher werden für die beiden Areale Sonnenhof-Badhof und Postplatz separate Quartierpläne erarbeitet. Zwischen den beiden Quartierplanverfahren und der Teilzonenplanung Ortskern findet eine fachliche Abstimmung statt. So sind beispielsweise jeweils ein Vertreter / eine Vertreterin der beiden Areale im Steuerungsgremium zur Teilzonenplanung Ortskern vertreten. Eingaben zum Badhof / Sonnenhof bzw. Postplatz, welche im Rahmen der Mitwirkungen zu den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern eingegangen sind, fanden teilweise Eingang in die weitere Planung Badhof / Sonnenhof bzw. Postplatz. Zeitlich werden die beiden Areale Postplatz und Sonnenhof nach dem TZP Ortskern bearbeitet.

### 3.3 Bestandteile der Planung

Die rechtsverbindlichen Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern bestehen aus:

- Teilzonenplan Siedlung Ortskern, Massstab 1:1'000, SRS 7.2.1-4,
- Teilzonenreglement Siedlung Ortskern SRS 7.2.1-4.1.

Die orientierenden und begleitenden Bestandteile der Teilzonenplanung Ortskern sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV,
- Vorprüfungsunterlagen I, II und III
- Mitwirkungsberichte I, II und III

- Verordnung zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern SRS 7.2.1-4.1.1 (Entwurf liegt vor, definitive Version wird nach Beschluss der Gemeindeversammlung vom Gemeinderat verabschiedet),
- Entwicklungskonzept Ortskern, 25.4.2019,
- Geschäftsordnung Ortskernkommission SRS 1.6-5 (Änderungsentwurf liegt vor, definitive Version wird nach Beschluss der Gemeindeversammlung vom Gemeinderat verabschiedet).

Mit separater Vorlage wird der Gemeindeversammlung vorgelegt

- Bau- und Strassenlinienplan Ortskern inkl. Beilagen,
- Reglement über Beiträge an geschützte Bauten und Bäume.

### 3.4 Erarbeitung von Grundlagen zur Ortskernentwicklung

#### 3.4.1 Entwicklungskonzept Ortskern

Projekt Ortskern-  
entwicklung

Die Gemeinde möchte den funktionierenden Ortskern als attraktiven Ort für Gewerbe, Wohnen und Begegnung erhalten und hat dazu im Jahr 2017 das Projekt „Ortskernentwicklung“ initiiert. Die zukünftigen Herausforderungen im Ortskern sollen proaktiv angegangen werden. Wichtiger Grundgedanke des Projekts war die Annahme, dass für die Zukunft des Ortskerns neben der Gemeinde vor allem auch die Liegenschaftsbesitzenden, die Gewerbetreibenden, die Bewohnenden und die Kundschaft, die im Ortskern einkauft und so zum Erhalt der Vielfalt an Geschäften beiträgt, verantwortlich sind. Aus diesem Grund wurde die Bevölkerung mittels Ortskernkonferenzen in das Projekt partizipativ miteinbezogen. Ergebnis des Prozesses war einerseits eine intensive Auseinandersetzung der Bevölkerung mit den Herausforderungen des Ortskerns und andererseits ein breit abgestütztes Entwicklungskonzept für den Ortskern. Dieses diente u.a. als Grundlage für die anstehende Revision der baurechtlichen Vorschriften im Ortskern, die noch aus den 1970er Jahren stammen und nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen.

Entwicklungskonzept  
Ortskern 2019

Das Entwicklungskonzept Ortskern zeigt auf, wie sich die drei Bereiche des Ortskerns (Historischer Ortskern – Dombezirk – Neues Zentrum) zukünftig entwickeln sollen. Zudem legt es folgende sechs thematische Handlungsschwerpunkte fest und formuliert für diese spezifische Entwicklungsziele:

- Bauliche Entwicklung,
- Nutzungen,
- Entwicklungsschwerpunkte,
- Verkehr,
- Parkierung,
- Plätze, Strassenräume und Grünräume.

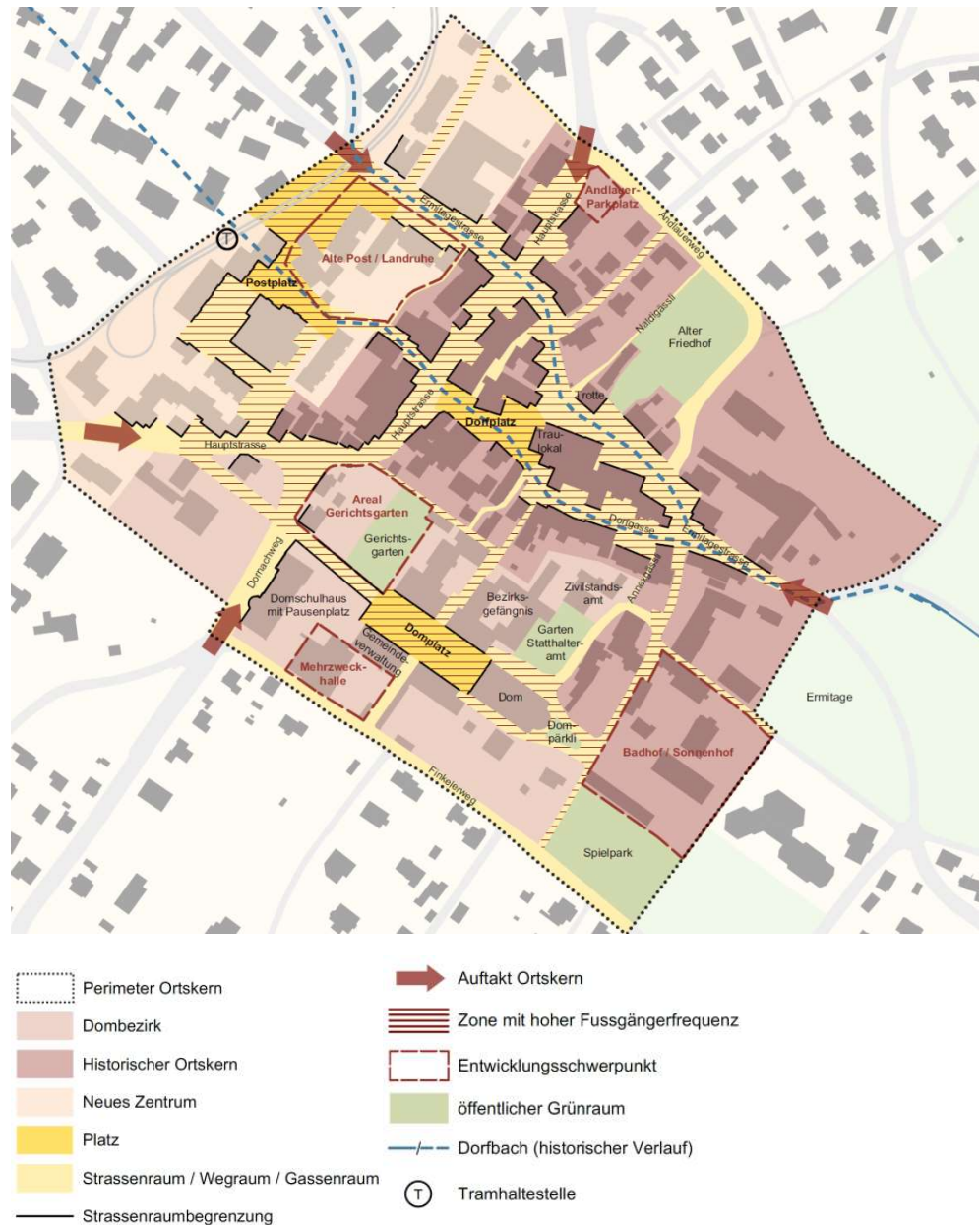


Abb. 1: Entwicklungskonzept Ortskern, 2019

### 3.4.2 Gesamtkonzept Freiräume und Verkehr Ortskern

Im Entwicklungskonzept Ortskern werden verschiedene Massnahmen resp. Projekte zu dessen Umsetzung vorgeschlagen. Im Bereich der Freiräume und des Verkehrs soll das Entwicklungskonzept Ortskern vertieft und konkretisiert werden. Daher wurde im Jahr 2020 ein Studienauftrag «Gesamtkonzept Freiräume und Verkehr» für den Ortskern durchgeführt. Drei Teams haben aufgezeigt, wie die Grünräume, Plätze und Strassenräume in Abstimmung mit dem Verkehrsregime attraktiv gestaltet werden könnten. Die darin gemachten Überlegungen wurden vom Gemeinderat gewürdigt und können als Grundlage für die künftige Gestaltung der Strassen und Plätze nach einheitlichen Grundsätzen dienen. Die Arbeiten wurden am 8. Dezember 2021 der interessierten Bevölkerung vorgestellt.



Das weitere Vorgehen ist noch offen. Grundsätzlich soll eine Umsetzung abschnittsweise erfolgen, wenn eine Strasse oder ein Platz im Ortskern resp. die darin verlaufenden Werkleitungen Sanierungsbedarf aufweisen. Zu diesem Zeitpunkt wird auch die Parkierung auf öffentlichem Grund im jeweiligen Strassenabschnitt zusammen mit der Bevölkerung reflektiert.

### **3.4.3 Verkehr**

Insbesondere mit Blick auf das Zusammenwirken mehrerer laufender Planungsvorhaben (QP Badhof-Sonnenhof, QP Finkelerweg, Erneuerung Ermitagestrasse) und deren Zusammenwirken mit der Planung des Ortskerns wird eine gesamtheitliche Betrachtung des Verkehrs gewünscht. Der Gemeinderat hat einen entsprechenden Auftrag ausserhalb des Projekts Ortskernplanung erteilt, da die Ortskernplanung keine oder kaum Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen hat. Dies insbesondere, weil im Ortskern eine schrittweise und geringe Verdichtung bzw. Umnutzung zu Wohnzwecken zu erwarten ist.

## 4 Übergeordnete Randbedingungen

Für die Planung im Ortskern von Arlesheim wurden folgende wichtigste Grundlagen berücksichtigt:

- Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS),
- kantonales Bau- und Raumplanungsgesetz (RBG),
- kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG),
- kantonaler Richtplan Basel-Landschaft,
- regionales Raumkonzept Birsstadt 2035, 02.02.2016,
- Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, Gemeinde Arlesheim, nachgeführt 22.02.2017,
- Quartierplanreglement Ortskern, 1987/89 (Reglement und Anhang),
- Quartierplan Ortskern, Stand 31.07.2020 (Teil 1 und 2),
- Grün-, Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept GFLEK, Gemeinde Arlesheim, 2009,
- Naturinventar Siedlung, Gemeinde Arlesheim, 2015,
- Bauminventar, Gemeinde Arlesheim, 2020,
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB),
- Schutzstatusüberprüfung: Bestandesaufnahme der Bausubstanz im Ortskern durch D. Huggel, 2021,
- Entwicklungskonzept Ortskern, Gemeinde Arlesheim, 25.04.2019,
- Ergebnisse Studienauftrag Gesamtkonzept Freiraum und Verkehr, 2021,
- Volumenstudie Ortskern, 17.12.2020,
- Musterreglement Ortskern, Kanton Basel-Landschaft, 2016,
- Musterreglement Ortskern, VBLG (Entwurf).

### 4.1 Nationale Grundlagen

#### 4.1.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Rechtliche Stellung des ISOS

Mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) schuf der Bund Grundlagen für die Bewahrung der besonderen Qualitäten der Siedlungen von nationaler Bedeutung. Als Bundesinventar nach Art. 5 Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) basiert das ISOS auf einer gesamtschweizerischen, einheitlichen Methode. Für den Kanton Basel-Landschaft umfasst das ISOS 35 Ortsbilder, die vom Bundesrat aufgrund ihrer aussergewöhnlichen Qualitäten als von nationaler Bedeutung eingestuft wurden. Für diese Bedeutung der Ortsbilder ausschlaggebend sind topografische, räumliche und architekturhistorische Qualitäten. Das ISOS ist ein qualifiziertes, umfassendes Ortsbildinventar, das unabhängig von bestehenden Planungen zu Ortsbildstrukturen und Ortsbildqualitäten Aussagen macht. Mit seiner ganzheitlichen Betrachtung zeigt das ISOS die Differenzierung der einzelnen Räume auf, beschreibt für diese die Qualitäten und hilft, die historische Siedlungsentwicklung nachzuvollziehen und zu verstehen. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben der Raumplanung kommt dem ISOS keine unmittelbare Geltung zu, aber für den Kanton und die Gemeinden besteht eine Berücksichtigungspflicht. Das ISOS stellt eine **zwingend zu beachtende Grundlage** für die Richt- und Nutzungsplanung bei raumplanerischen Interessensabwägungen dar.

Die dem Schutz der Ortsbilder durch das ISOS eingeräumte Priorität kann in Frage gestellt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes öffentliches Bedürfnis nachweisen lässt. Eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung der Ortsbilder bleibt möglich. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können. In ihren Planungsberichten gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) haben die Gemeinden aufzuzeigen, wie sie das ISOS berücksichtigen (Auszug aus dem kantonalen Richtplan Basel-Landschaft, S 3.2 ISOS).

Ortsbild von nationaler Bedeutung

Wie im kantonalen Richtplan vermerkt, handelt es sich beim Ortskern von Arlesheim gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Als wichtige Gebiete identifiziert das ISOS den Ortskern, den Dombezirk als ehemaliges sakrales Zentrum der Region und die Parkanlage Ermitage.

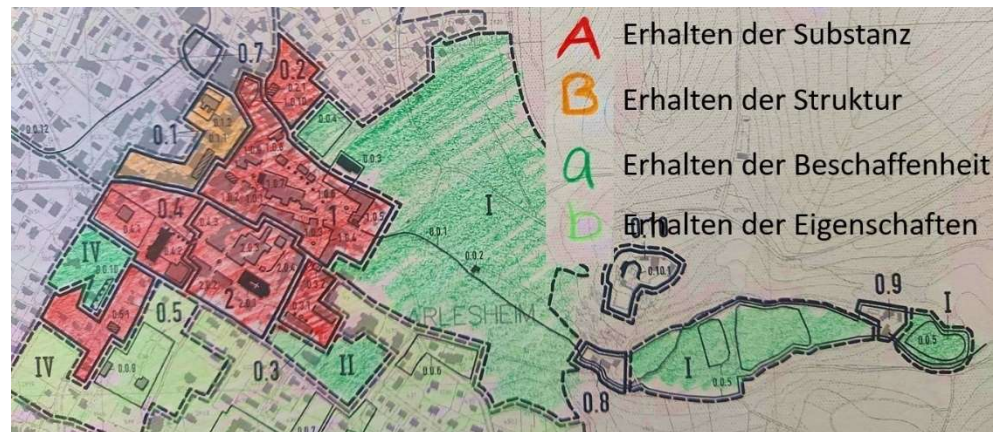


Abb. 2: Auszug aus dem ISOS mit verschiedenen Erhaltungszielen (Arbeitsskizze)

Ortskern

Arlesheim war ursprünglich ein auf Acker- und Rebbau ausgerichtetes Bauerndorf. Dieses entwickelte sich am Hangfuss des Gempenplateaus als Zeilendorf an zwei von Westen nach Osten verlaufenden und leicht ansteigenden Strassenzügen (Ermitagestrasse und Dorf-gasse). Der sonst mehrheitlich zweigeschossig geprägte Ortskern weist einige stattliche Gehöfte (Sundgauerhof, Andlauerhof, Andlauerhofgut) auf.

Arlesheim war lange Zeit ein kompakter Ort. Erst mit der Eröffnung der Birseckbahn von Basel über Arlesheim nach Dornach um 1900 und dem damit verbundenen Zuzug von Basler Familien wuchs der Ort. Ab den 1960er Jahren kamen weitere Wohnquartiere hinzu.

Dombezirk

Der Dombezirk entstand durch die Niederlassung des Basler Domkapitels in Arlesheim. Das sakrale Zentrum der Region umfasst den integral erhaltenen, barocken Dombezirk mit eindrücklichem Platz und einheitlichen Domherrenhäusern. Das Ensemble steht unter kantonalem Denkmalschutz. Die frühbarocke Domkirche und die Domherrenhäuser sind um den Domplatz angeordnet und weisen eine starke Axialität auf.

Ermitage

Bei der Ermitage zeigt sich ein einzigartiges Wechselspiel von Natur und Baukunst. Es handelt sich um den grössten englischen Landschaftsgarten der Schweiz.

## Empfehlungen

Für den historischen Ortskern empfiehlt das ISOS, die kleinmassstäblichen Bebauungsmuster sowie die Vielfalt an Bauhöhen und -formen zu erhalten und die unverbaute Ansicht des Ortskerns von Osten zu bewahren. Weiter soll die räumliche Trennung zwischen Dombezirk und den angrenzenden Wohnquartieren aufrechterhalten werden. Der Ortskern, der Dombezirk, das Grüppchen mit zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern an der Hofgasse, die Schulanlage Domplatz und das Relikt des Bahnhofsquartiers entlang den Geleisen des Trams sind dem Schutzziel „A“ zugeordnet. Das Schutzziel „A“ beinhaltet den Erhalt der Substanz: **Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten**, störende Eingriffe sind zu beseitigen. Es gelten gemäss ISOS folgende generellen Erhaltungshinweise:

- Abbruchverbot, keine Neubauten,
- Detailvorschriften für Veränderungen.

## 4.2 Kantonale Grundlagen

### 4.2.1 Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG)

Das Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG, SGS 791) regelt im öffentlichen Interesse die Schonung und den Schutz von Ortsbildern. Die genauen Aufgaben des Kantons und der Gemeinden sind in § 2 DHG geregelt:

- <sup>1</sup> Kanton und Einwohnergemeinden sorgen zusammen mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Benutzerinnen und Benutzern für Schutz, Erhaltung und Pflege der Kulturdenkmäler als Bestandteil des kulturellen Erbes.
- <sup>2</sup> Kanton und Einwohnergemeinden fördern den fachgerechten Unterhalt und die wissenschaftliche Erforschung der Kulturdenkmäler.
- <sup>3</sup> Kulturdenkmäler sind nach Möglichkeit in ihrem gewachsenen Zusammenhang zu sichern.
- <sup>4</sup> Kulturdenkmäler können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden.

Die vorliegende Planung setzt u.a. diese hier formulierten Aufgaben auf kommunaler Ebene um.

### 4.2.2 Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (ArchG)

Das kantonale Archäologiegesezt (ArchG, SGS 793) bezweckt den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten, archäologischen Zonen und beweglichen archäologischen Objekten. Der Perimeter des Teilzonenplanes Siedlung Ortskern ist von drei archäologischen Schutzzonen tangiert. Dabei handelt es sich gemäss § 4 Abs. 2 des kantonalen Archäologiegesezt um erforschte und unerforschte Gebiete, Schichtzusammenhänge, Geländeformationen usw., an denen sich nachweislich archäologische Spuren menschlichen Wirkens erhalten haben oder wo solche mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind.

Die Gemeinden sind gemäss § 8 Archäologiestgesetz dazu verpflichtet, in den Zonenvorschriften die geschützten archäologischen Zonen zu bezeichnen. Siehe auch Kapitel 6.12.3 Archäologische Schutzzonen.

#### **4.2.3 Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)**

Das Bauinventar für Arlesheim wurde im Jahr 2005 im Auftrag des Kantons durch den Kunsthistoriker Claudio Affolter erstellt. Es handelt sich dabei um ein Hinweisinventar ohne Rechtsverbindlichkeit und stellt eine wichtige fachliche Grundlage für Nutzungsplanungen dar. Darin erfasst sind die kommunal oder kantonal zu schützenden Bauten, die vor 1970 erstellt wurden.

Ein «kommunal zu schützender Bau» ist für die Standortgemeinde von kulturhistorischer Bedeutung. Der qualitativ gute Bau soll erhalten und gepflegt werden. Es wird empfohlen, diese Bauten der obersten kommunalen Schutzstufe zuzuweisen. Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (§ 29 RBG) sieht vor, dass im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung u.a. Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte ausgedehnt werden. Schützenswerte Einzelobjekte werden in den Zonenvorschriften bezeichnet und umschrieben.

Ein «kantonal zu schützender Bau» erfüllt zusätzlich zu den kommunalen Anforderungen auch die kantonalen Kriterien und kann gemäss Denkmal- und Heimatschutzgesetz in das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler aufgenommen werden. Eine allfällige kantonale Unterschutzstellung erfolgt durch den Regierungsrat. Die kantonal geschützten Bauten und die national geschützten Bauten werden im TZP als orientierender Inhalt dargestellt.

#### **4.2.4 Kantonaler Richtplan**

Im kantonalen Richtplan legt der Kanton die räumlichen Interessen sowie die Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung fest. Der kantonale Richtplan dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Planung. Für den Ortskern von Arlesheim sind einerseits der Eintrag als Ortsbild von nationaler Bedeutung und andererseits die kantonalen Rad- und Wanderrouten relevant, die durch den Ortskern hindurch verlaufen. Weiter legt der kantonale Richtplan die im Osten an den Ortskern angrenzende Landschaft als «Vorranggebiet Natur» fest, welches der Erhaltung und Förderung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt, ihrer Lebensräume sowie eines vielfältigen, regionaltypischen Landschaftsbildes dient.

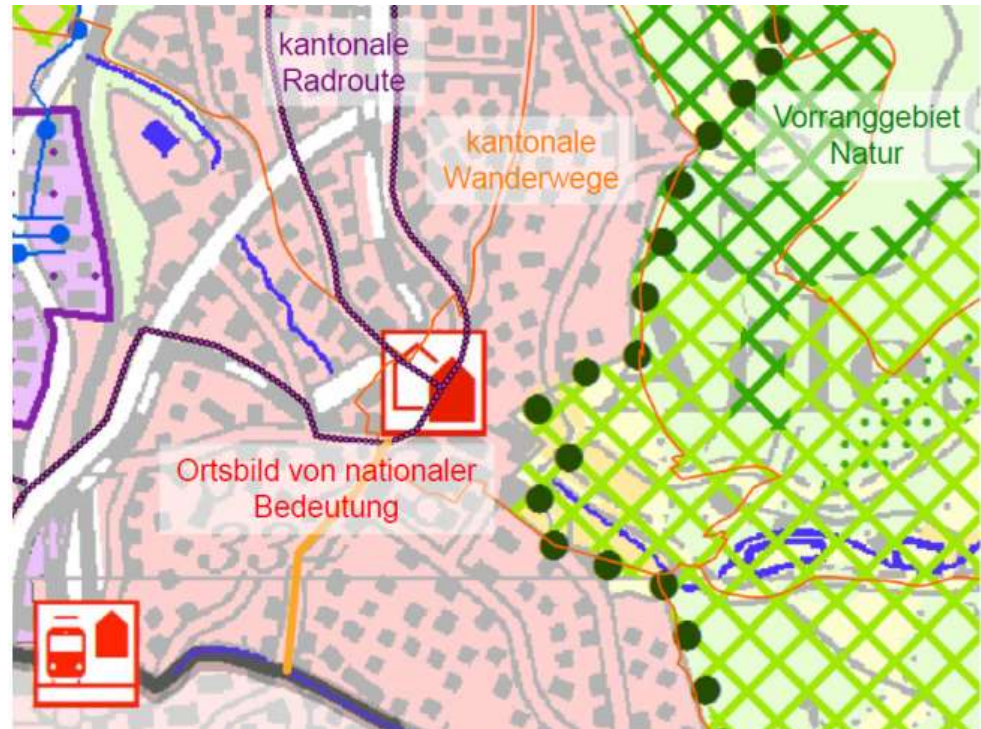


Abb. 3: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan

#### Ortsbildschutz

Im Kapitel Ortsbildschutz (S 3.1) legt der Kanton folgende Planungsgrundsätze fest:

- Die Nutzung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale in Ortskernen insbesondere ländlicher Gemeinden ist von kantonalem Interesse (...).
- Historische Baustrukturen sollen unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können. Dabei ist die wertvolle Bausubstanz zu erhalten, identitätsstiftende Bautypologien sind zu bewahren.
- Die räumliche Differenziertheit in den Ortskernen (Vorplatzbereich, Hauptbautenbereich, Hofstattbereich) soll erhalten und gestärkt werden (...).

Weiter sind darin folgende Planungsanweisungen festgehalten:

- Die Gemeinden berücksichtigen im Zuge ihrer Ortsplanung für ihre raumplanerischen Interessensabwägungen die bestehenden nationalen und kantonalen Inventare.
- Die Interessen von Siedlungserhaltung und Siedlungsentwicklung sind im Planungsprozess frühzeitig abzustimmen.
- Im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigen die Gemeinden insbesondere folgende Aspekte und dokumentieren die diesbezüglichen Entscheidungsprozesse im Planungsbericht:
  - Festlegen der Ziele der Siedlungsentwicklung;
  - Festlegen von Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder, Freiräume und Ensembles (z. B. Wohnsiedlungen);
  - Festlegen der schützens- und erhaltenswerten Einzelobjekte;
  - Ausweisen von Potenzialen für die Siedlungsentwicklung und Erbringen des Nachweises, wie die einzelnen Nutzungen sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht auf die bestehenden Schutzziele abgestimmt sind.



## 4.3 Regionale Grundlagen

### 4.3.1 Regionales Raumkonzept Birsstadt 2035

Die hohe ortsbauliche Qualität des Ortskerns von Arlesheim wird auch im regionalen Raumkonzept Birsstadt 2035 als Stärke hervorgehoben. Im Siedlungskonzept wird das Ziel des Erhalts und der Erneuerung festgelegt: «Neben den Schwerpunkten der Zentrumsentwicklung können die bestehenden Ortszentren von Aesch, Arlesheim, Dornach, Münchenstein und Pfeffingen kontinuierlich weiter aufgewertet und erneuert werden. Hier stehen Massnahmen zur Stärkung der lokalen Versorgungsfunktion, Erhalt der denkmalgeschützten Substanz sowie Aufwertung des öffentlichen Raumes im Vordergrund.»

Die vorliegende Planung entspricht diesem Ziel.

## 4.4 Kommunale Grundlagen

### 4.4.1 Zonenplan und Zonenreglement Siedlung

Gemäss Zonenplan Siedlung gilt für den gesamten Ortskern der heutige Quartierplan Ortskern. Zudem sind als überlagernde Objekte zwei Aussichtsschutzzonen zum Dom eingetragen. Gemäss § 22.2 Zonenreglement Siedlung ist von den im Zonenplan angegebenen Standorten (Suryhofweg und Auf der Höhe) aus, der Blick auf den Dom freizuhalten.

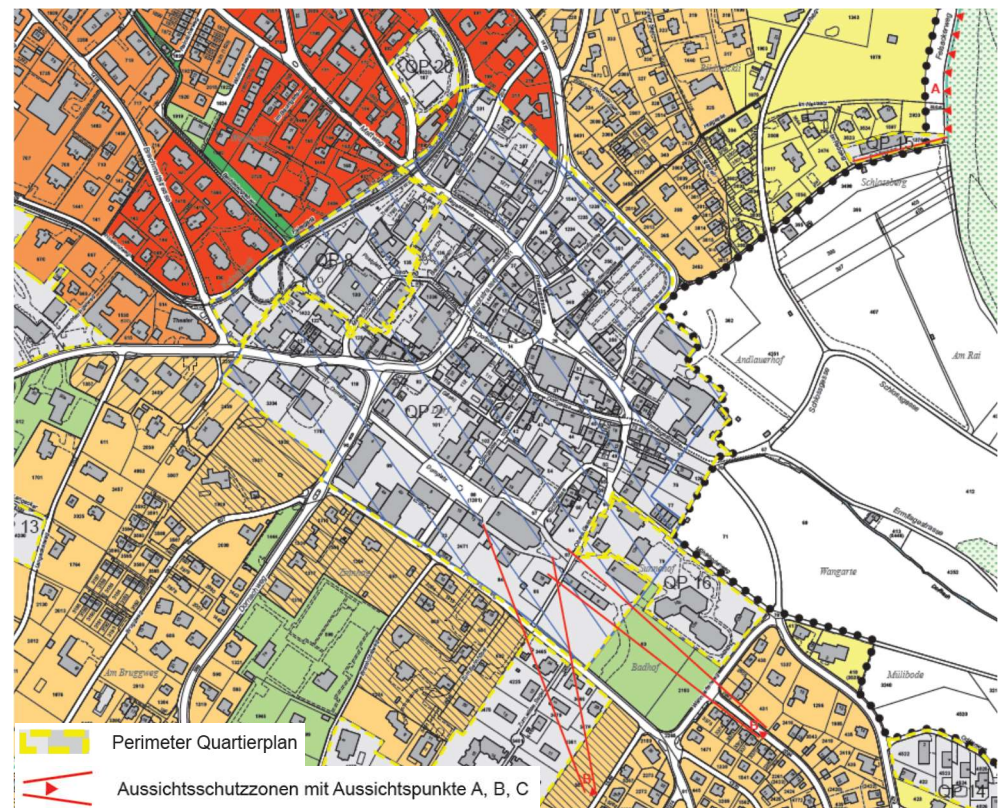


Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Für den eigentlichen Ortskern wurde der Quartierplan Ortskern (SRS 7.2.2-2) erlassen. Direkt daran angrenzend umfasst der Quartierplan «Gschwindhof» (SRS 7.2.2-6) den Bereich

rund um die Tramhaltestelle «Arlesheim, Dorf». Der ebenfalls direkt angrenzende Quartierplan «Sonnenhof» (SRS 7.2.2-12) deckt das Areal der Sonnenhof AG ab.

#### 4.4.2 Quartierplan Ortskern

Der Quartierplan Ortskern, der den historischen Ortskern und den Dombezirk mitumfasst, legt detailliert fest, wo gebaut werden darf, wie viele Geschosse zulässig sind, welche Dachform die Gebäude haben müssen, welche Bäume zu erhalten sind und wo neue gepflanzt werden sollen. Zudem weist der Quartierplan den Raum um die Gebäude vier bestimmten Kategorien zu (Strassen- und Wegflächen, Gehrechte, Grünflächen und Vorplätze) und legt damit deren Nutzung und Gestaltung fest. Seit der Inkraftsetzung des Quartierplanes Ortskern in den 1970er Jahren waren zahlreiche Mutationen notwendig und der raumplanungsrechtliche Rahmen hat sich zwischenzeitlich wesentlich verändert. Ein Quartierplan ist für einen Perimeter mit einer so grossen Anzahl von Eigentümerinnen und Eigentümern und so vielfältiger Bebauung nicht (mehr) geeignet. Daher wird der Quartierplan im Rahmen der vorliegenden Planung im Perimeter des neuen Teilzonenplans Siedlung Ortskern in das zeitgemässe Instrument des Teilzonenplans überführt

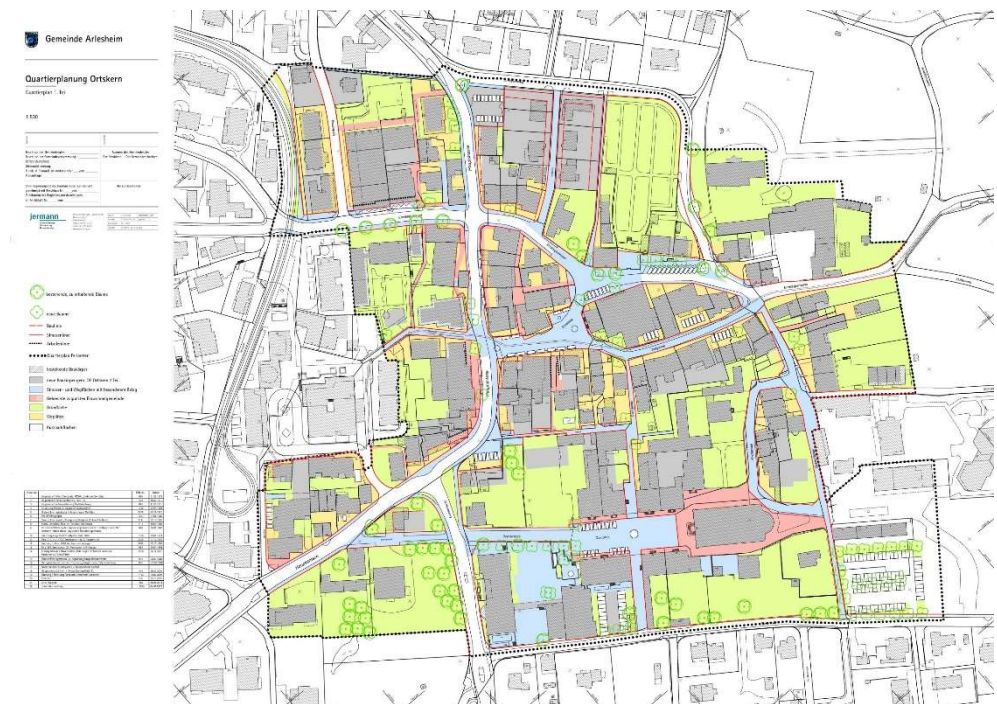


Abb. 5: Quartierplan Ortskern – 1. Teil





Abb. 6: Quartierplan Ortskern – 2. Teil

#### 4.4.3 Bestandesaufnahme der Bausubstanz im Ortskern Arlesheim

##### Vorgehen

Da die Interessenabwägung das Kernstück der Raumplanung ist, muss das Interesse sorgfältig ermittelt und bewertet werden. Um das öffentliche Interesse am Schutz einzelner Liegenschaften zu ermitteln und zu bewerten, wurde die Kunsthistorikerin Frau Dr. phil. Doris Huggel mit der Erstellung von Objektblättern beauftragt. Frau Huggel ist mit der Baselbieter Baukultur bestens vertraut und hat u.a. in der Ortskernkommission der Gemeinde Reinach mitgewirkt. Die Objektblätter enthalten die Ermittlung und Bewertung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung der Liegenschaften. Als Grundlage für die Erarbeitung der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern hat Dr. Doris Huggel im Auftrag der Gemeinde von September 2020 bis Februar 2021 alle Gebäude im Ortskern auf deren Schutzwürdigkeit überprüft. Nicht behandelt wurden die Gebäude, die bereits kantonal geschützt sind. Die 23 Gebäude, die nach 1950 entstanden sind, wurden absprachegemäss nur kurz behandelt. Detailliert beschrieben und überprüft wurden insgesamt 92 zumeist historische Gebäude.

##### Quellen

Die Erkenntnisse zu den einzelnen Häusern basieren auf Beobachtungen am Bau ohne Innenbesichtigung, auf schriftlichen Quellen (u.a. Brandlagerbücher, Bauarchiv der Gemeinde, Siegfried-Plan 1827/1828, Jahresberichte der Bauarchäologie Baselland, ISOS, BIB), mündlichen Aussagen und historischen Fotos aus Publikationen und der Sammlung von Ex-Bauverwalter Peter Stingelin. Während der Erarbeitung der Schutzstatusüberprüfung war das Staatsarchiv corona-bedingt geschlossen. Eine Kontaktaufnahme mit der Eigentümerschaft war einerseits wegen der Coronakrise erschwert und andererseits in diesem Projektstadium nicht vorgesehen. Auch eine Innenbegehung war nicht vorgesehen. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zu den Teilzonenvorschriften sind weitere Informationen zu einzelnen Gebäuden eingegangen. Diese wurden in der Bauverwaltung dokumentiert und werden im Rahmen eines konkreten Bauprojekts überprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.

Beurteilung und Empfehlung	<p>Im Rahmen dieser Schutzstatusüberprüfung wurde für jedes der im Detail betrachteten Gebäude ein Objektblatt erarbeitet. Dieses umfasst einen beschreibenden Teil (A. Objekt und B. Gebäudebeschreibung / Gebäudemerkmale), eine Gesamtbeurteilung (C), ein Erhaltungsziel (D), Bemerkungen (E) und Illustrationen (F). Bei der Gesamtbeurteilung wurden die Aspekte Stellung, Kubus, Struktur, Zustand und historische Qualität beurteilt (hoher Wert – gewisser Wert – ohne resp. geringer Wert).</p> <p>Die Ortskernkommission hat anschliessend die Aufgabe übernommen, die Bewertung von Frau Huggel den Interessen der Eigentümerschaft gegenüberzustellen und ist in der Abwägung der beiden Interessen zu den Zuweisungen der Liegenschaften in die einzelnen Schutzkategorien gekommen.</p>
Aufbewahrung und Einsichtnahme	Die Objektblätter werden in der Gemeindeverwaltung aufbewahrt. Sie können auf Anfrage durch die Eigentümerschaft eingesehen werden. Eine Einsichtnahme durch Drittparteien bedarf der Zustimmung durch die Eigentümerschaft.
Rechtsfolgen	Für die kantonale Denkmalpflege, die Gemeindeverwaltung und den Gemeinderat Arlesheim haben die Objektblätter keine Rechtsverbindlichkeit. Sobald die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern rechtsverbindlich sind, haben nur noch diese rechtliche, grundeigentümergebundene Wirksamkeit. Die Objektblätter, welche ein Mittel zur Entscheidungsfindung waren, haben dann ihren Zweck erfüllt.
Beurteilung durch die IG FRUSCHD	Vereinbarungsgemäss erhält die IG FRUSCHD nachfolgend die Möglichkeit, ihre „Stellungnahme zur Inventarisierung Dr. Doris Huggel“ in den Planungsbericht zu integrieren:

*Stellungnahme der IG FRUSCHD zur Gutachtertätigkeit von Frau Dr. Huggel im Rahmen der Ortskernplanung Arlesheim*

*Die Arbeit von Frau Dr. Huggel ist aus Sicht der IG FRUSCHD irrelevant und nichtig. Frau Dr. Huggel leitet ihre angebliche Expertise aus dem Umstand ab, dass sie Kunstgeschichte studiert und in diesem Fach auch promoviert habe. Sie erhebt demnach Anspruch, dass ihre Arbeit als wissenschaftlich zu betrachten sei. Um diesem hohen Anspruch gerecht zu werden, muss Frau Dr. Huggel zuerst und vor allem die Grundsätze der wissenschaftlichen Integrität wahren, wie z.B. im Kodex zur wissenschaftlichen Integrität der Schweizer Akademien der Wissenschaften niedergelegt <https://www.samw.ch/de/Projekte/Uebersicht-der-Projekte/Kodex-wissenschaftliche-Integritaet.html>. Wer seine Aufträge mit der Bemerkung «die Erhöhung des Schutzstatus muss ein politisches Ziel sein» unterzeichnet, erfüllt die Anforderungen an die wissenschaftliche Integrität ganz offensichtlich nicht.*

*Bereits aus diesem Grund können die Arbeitsprodukte von Frau Dr. Huggel im Kontext einer amtlichen Inventarisierung nicht verwendet werden. Dazu kommt, dass die von Frau Dr. Huggel erarbeiteten Blätter an zahlreichen Stellen falsch und unvollständig sind. Es ist festzuhalten, dass für Gutachten eine unabhängige Sachlichkeit gegeben sein muss und Gutachten nicht nur der eigenen Ideologie folgen dürfen. Wie oberflächlich und bar jeder Wissenschaftlichkeit vorgegangen wurde, zeigt die Tatsache, dass Häuser pauschal selbst innen unter Schutz gestellt werden sollten, ohne dass Frau Dr. Huggel die Häuser innen begutachtet*

*hat. Auch wurden selbst im alten Stil wieder aufgebaute Häuser aus den 70-er und 80-er Jahren Schutzkategorien zugeteilt.*

*Es ist zudem festzuhalten, dass Teile der Ortskernkommission wohl bilateralen Austausch mit Frau Dr. Huggel hatten, was massgeblich gemeinsame Entscheide bei offiziellen Sitzungen der OKK und deren Stossrichtung im Nachhinein veränderte. Wie nun bekannt wurde, gibt es keine Protokolle zu den stattgehabten Sitzungen, obwohl sich auf deren Inhalt immer wieder berufen wird. Man kann somit festhalten, dass Frau Dr. Huggel statt eines neutralen, fundierten Gutachtens Politik machte.*

*Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Objektblätter mit ihrer Einteilung zwar seitens Ortskernkommission abgemildert wurden und gemäss Gemeinde somit nicht mehr als Grundlage der Einteilung anzusehen seien, jedoch auf Grund der datenschutzwidrigen Veröffentlichung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden, was diese zitierfähig und somit Teil von möglichen Verfahren werden lässt.*

*Dass die Objektblätter von Frau Dr. Huggel, selbst wenn diese ohne Auftrag erstellt wurden, die Dorfpolitik massgeblich beeinflussen, ist am Beispiel Postplatz sehr gut zu sehen. Hier wurde seitens Frau Dr. Huggel ohne Auftrag und Honorar ein Objektblatt zum Haus Zehntner erstellt, welches als Grundlage herangezogen wurde, eine bereits weitgediehene und in der Planung teure, aber rechtlich korrekt abgelaufene Planung umzuwerfen und den Projektpartnern die Planungssicherheit zu entziehen.*

*Solange mit diesen Objektblättern operiert wird, kann jeder Teilzonenplan oder sonstiger Entscheid angefochten werden. In diesem Zusammenhang muss sich die Gemeinde auch gut überlegen, welchem weiteren Druck sie Frau Dr. Huggel in der Öffentlichkeit aussetzen will.*

*Wichtig ist noch festzuhalten, dass die Inventarisierung durch Frau Dr. Huggel seitens des Kantons nicht vorgeschrieben war und die Planung ohne diese hätte durchgeführt werden können. Durch die Erstellung eines dritten Inventars neben ISOS und BIB wurden bleibende Probleme geschaffen, welche nur durch eine Neuplanung beseitigt werden könnten.*

*Arlesheim, 06.09.2023*

*Co-Präsident IG FRUSCHD*

*Hugo Erbacher*

*Co-Präsident IG FRUSCHD*

*Johannes Manggold*

Berücksichtigung BIB

Alle Gebäude im Ortskern, die im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) aufgeführt sind, stehen entweder bereits unter kantonalem Schutz oder wurden im Rahmen der Schutzstatusüberprüfung mit dem Erhaltungsziel «integrale Erhaltung» erfasst. Das BIB ist entsprechend im Rahmen der Schutzstatusüberprüfung berücksichtigt worden.

#### 4.4.4 Volumenstudie Ortskern

Für die Grundstücke innerhalb der Planungszone entlang der Hauptstrasse liess die Gemeinde im Jahr 2020 durch das Architekturbüro lehner tomaselli architekten eine Volumenstudie erstellen.

Gemäss der Volumenstudie bildet die Hauptstrasse heute die Schnittstelle der unterschiedlichen Bebauung. Auf der Nordwestseite bilden die dreigeschossigen, neueren Bauten eine Strassenflucht mit teilweise Arkaden. Diese Bebauung entspricht den Absichten des Quartierplans aus den 1970er Jahren. Auf der Südostseite ist die kleinteiligere Struktur des 18. und 19. Jahrhunderts, bis auf eine Ausnahme, erhalten. **Durch die im Quartierplan enthaltenen Bestimmungen wird ein Anreiz zum neu Bauen geschaffen. Damit würden die teilweise wertvolle Bausubstanz und deren Geschichte zerstört.**

Einige Gebäude an der Nordwestseite der Hauptstrasse wurden durch dreigeschossige Gebäude ersetzt. Hier ist der ursprüngliche Dorfkerncharakter mit seiner Geschichte nicht mehr sicht- und erlebbar. **Würde dieses Muster sich weiter in den Ortskern ziehen, bedeutet das längerfristig den Verlust der Ortskernstruktur.** Es ist jedoch nicht nur die Volumetrie, sondern auch die architektonische Ausgestaltung der Gebäude zu sichern.

Die Volumenstudie schliesst mit folgender Empfehlung: Anstelle eines starren Reglements mit quantitativen Festlegungen wie Bebauungs- und Nutzungsziffern, Gebäudehöhen etc. sollte ein flexibles, qualitätssicherndes Verfahren treten. Eine Aufzoning resp. Verdichtung soll punktuell möglich sein, jedoch nur unter der Auflage, dass die Neubauprojekte im Varianzverfahren (Studienauftrag / Wettbewerbsverfahren) ermittelt werden. Das bedeutet, dass zwar eine Möglichkeit zur Neubebauung vorhanden ist, jedoch die Qualität der Neubauten durch ein entsprechendes Verfahren gesichert wird. Für die Grundeigentümerschaft bedeutet dies, dass nur von mehr Nutzung profitiert werden kann, wenn die Grundeigentümerschaft bereit ist, ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. So kann sich der historische Dorfkern langsam verändern, und grossflächige radikale Eingriffe werden verhindert.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zeigte sich, dass sich das in der Volumenstudie empfohlene Vorgehen aus rechtlichen Gründen nicht umsetzen lässt. Das basellandschaftliche Raumplanungs- und Baugesetz verlangt konkrete Regelungen wie Bebauungs- und Nutzungsziffern etc. Zur Definition der möglichen Erweiterungsbauten vgl. Ziff. 5.7 zu § 14.

#### 4.4.5 Grün-, Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept GFLEK

Im Jahr 2009 wurde durch das Büro Hintermann & Weber ein Grün-, Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept (GFLEK) für das Gemeindegebiet Arlesheim erstellt. Im Ortskern von Arlesheim sieht das GFLEK folgende Massnahmen vor:

- Optimierung Grünflächen (M 1.4): Anlage hinter der Domkirche und beim Alten Friedhof,
- Grünachsen schaffen / aufwerten (M 2.2): möglichst durchgehende Baumallee auf der Achse Mattweg – Ermitagestrasse – Wanggartenweg. Ergänzen der noch bestehenden Lücken, v.a. zwischen Birseckstrasse und Trotte sowie ab Anfang Wanggartenweg bis auf Höhe der alten Hollenbäckerei beidseits der Strasse je eine Baumreihe,

- Grünachsen schaffen / aufwerten (M 2.3): Weitgehend durchgehende Baumreihe auf der Achse Dornachweg – Hauptstrasse Dorf – Baselstrasse (zusätzlich evtl. auch Rütliweg, historischer Verkehrsweg gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS) und Wanderweg),
- Massnahmenpläne kantonale Naturschutzgebiete umsetzen (M 3.2): Massnahmenplan Naturschutzgebiet Ermitage – Chilchholz prüfen, wo nötig ergänzen und Massnahmen anschliessend umsetzen,
- Wanderroute im Siedlungsgebiet aufwerten (M 15.1): Wanderrouten im Siedlungsgebiet aufwerten (Rütliweg sowie Achse Gen,-Guisan Str. – Wydenhofweg – Mattweg – Ermitagestrasse).

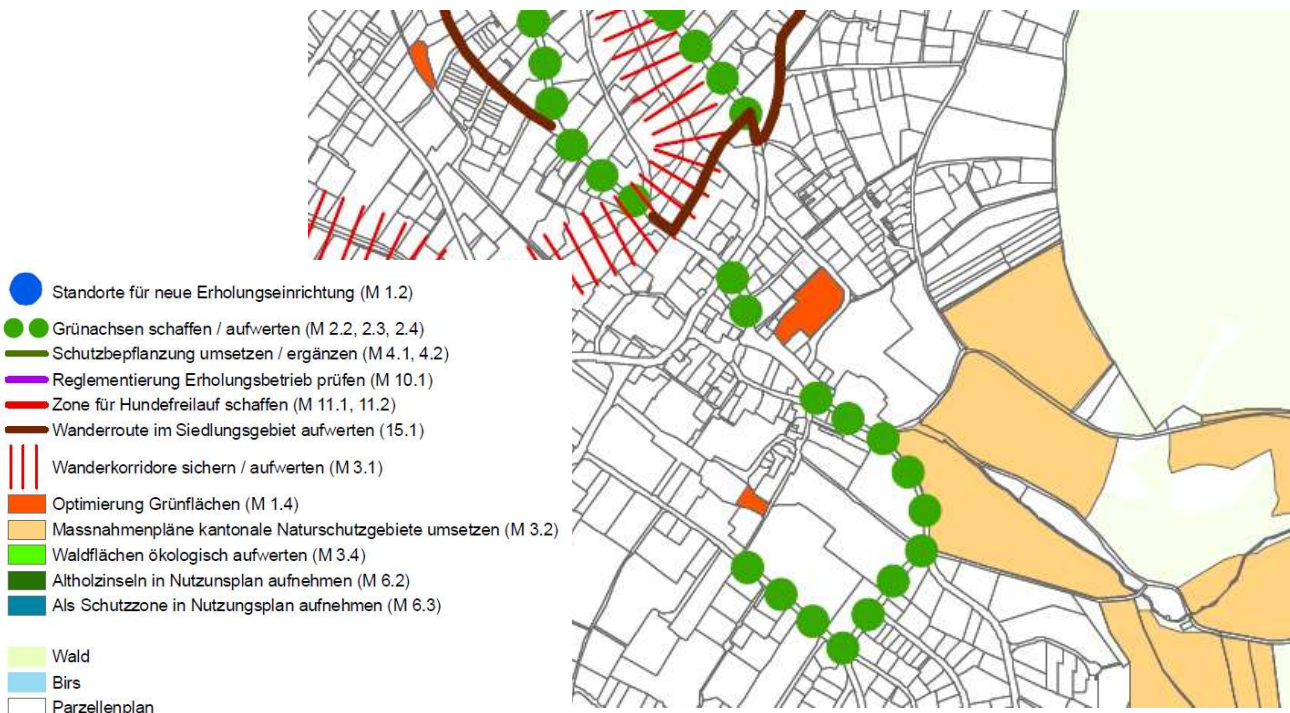


Abb. 7: Massnahmen gemäss GFLEK (Quelle: Hintermann & Weber)

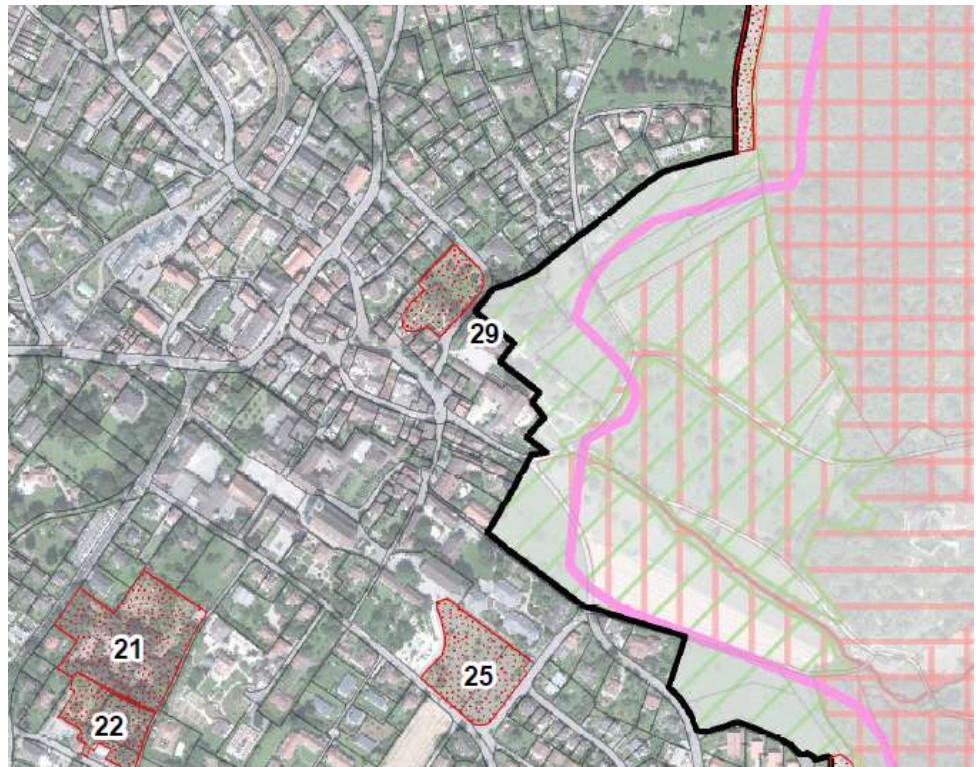
#### 4.4.6 Naturinventar Siedlung

Im Jahr 2015 wurden alle Naturobjekte im Baugebiet durch das Büro Hintermann & Weber AG inventarisiert. Innerhalb des Ortskerns ist ein Objekt inventarisiert worden:

- Alter Friedhof (NO-29, Parzelle Nr. 355): Alter Friedhof mit mageren, blumenreichen Wiesen (Margerite, Skabiose, Dost etc.), zudem Bauerngarten und Totholz, als bemerkenswert eingestuft (als typische Lebensräume zu erhalten, Wiederherstellbarkeit relativ hoch).

Das Objekt gehört der Einwohnergemeinde Arlesheim. Es wird im Teilzonenplan der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Zweck: öffentliche, naturnahe Grünanlage) zugewiesen.





-  Perimeter Naturinventar (Baugebiet)
-  Gemeindegrenze Arlesheim
-  Parzellengrenzen

**Naturinventar (Baugebiet)**

-  Naturinventar (Linienobjekte)
-  Naturinventar (Flächenobjekte)

**Natur- und Landschaftschutzflächen angrenzend an den Perimeter**







-  Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (Objekt 1107)
-  Landschaftsschutzzone
-  Überlagernde Zonen zum Schutz der Landschaft und Landwirtschaft
-  Kantonal geschütztes Naturobjekt / Dienstbarkeitsvertrag
-  Naturobjekt (Fläche) aus kommunaler Nutzungsplanung
-  Naturschutzzone aus der Grundnutzung: Naturschutzzone

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Naturinventar (Quelle: Hintermann & Weber AG, 2015)

#### 4.4.7 Energie

##### Energieleitbild

Die Gemeinde verfügt über ein Energieleitbild aus dem Jahr 1996.

Im Jahr 2009 erstellte die Gemeinde einen Energiesachplan, der sicherstellen soll, dass die räumlichen Voraussetzungen für die vermehrte Nutzung von (standortgebundener) Abwärme und erneuerbaren Energien geschaffen und koordiniert werden. Zudem liefert er Grundlagen für die Erweiterung bestehender bzw. für die Initiierung neuer Wärmeverbünde. Im Ortskern bestehen – Stand 2009 – vier Wärmeverbünde (Wärmeverbund Zum Blauen Flügel, Wärmeversorgung Domplatz, Wärmeversorgung Kantonalbank und Wärmeverbund Sonnenhof). Der Energiesachplan scheidet für den Ortskern ein Prioritätsgebiet Holz aus und empfiehlt, den bestehenden Wärmeverbund Domplatz soweit wie möglich auszubauen. Der Wärmeverbund Birs ging Ende 2023 in Betrieb und wird laufend ausgebaut. Dabei werden 25 bestehende Quartierwärmeverbünde in Arlesheim, Reinach und Münchenstein zusammengeschlossen und auf erneuerbare Wärmegewinnung umgestellt.

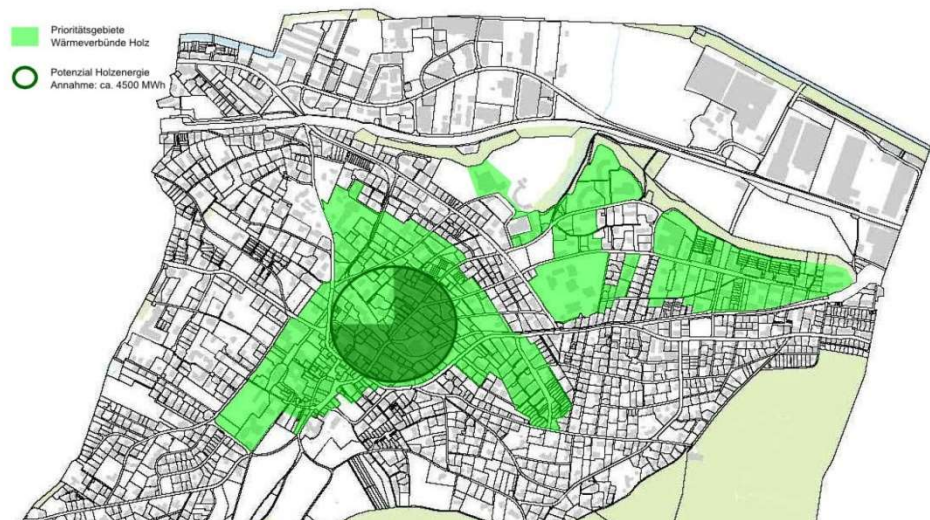


Abb. 9: Potenzialgebiet Wärmeverbünde Holz (Energiesachplan Arlesheim, 2009)

##### Energiestrategie

In der Energiestrategie Arlesheim von 2012 wurden die Grundsätze und Ziele aus dem Energieleitbild 1996 aktualisiert und ergänzt. Darin heisst es u.a.:

- Die Energiepolitik orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft.
- Die Raumplanung richtet sich nach nachhaltigen und energieeffizienten Kriterien.
- Die Gemeinde fördert eine energieeffiziente Mobilität, insbesondere den Langsamverkehr sowie den Öffentlichen Verkehr.
- Arlesheim fördert die Nutzung erneuerbarer Energieträger und Abwärme. Die Festlegung von Prioritäten zur Energienutzung und die Ausscheidung von Versorgungsgebieten erfolgt gemäss der Energiesachplanung.
- Die Gemeinde unterstützt die Bevölkerung, energiebewusst zu handeln, motiviert sie, den Energieverbrauch zu reduzieren und fördert aktiv die Verwendung erneuerbarer Energien.

Wärmepumpen sind wenn möglich im Innern zu platzieren. Ausserhalb von Gebäuden sind sie mit geeigneten gestalterischen Massnahmen gut in die Situation zu integrieren (§ 34 Abs. 4).

Die Möglichkeit, Erdsonden zu erstellen, wird von den Teilzonenvorschriften nicht tangiert.

Wärmepumpen  
Solaranlagen

Für die Bewilligung von Solaranlagen in Kern- und Ortsbildschutzzonen ist der Kanton Basel-Landschaft abschliessend zuständig. Solaranlagen ausserhalb dieser Zonen sind gemäss §104 b Abs. 2 RBV bewilligungsfrei.

Erdsonden  
Energetische Ertüchtigung

Die energetische Ertüchtigung ist bei erhaltenswerten Bauten unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz im Ausnahmefall möglich.



## 5 Analyse und Entwicklungsabsichten

### 5.1 Ortsbauliche und freiräumliche Analyse

Der ursprüngliche Kern des Ortes entwickelte sich an einer historischen Wegkreuzung, von wo der Weg Richtung Norden nach Basel, Richtung Osten nach Liestal und Richtung Südwesten nach Delémont führt. Der Ortskern liegt am Hangfuss und wird vom Dorfbach durchquert. Üblicherweise sind historische Ortskerne durch das Wachstum der Siedlungen allseitig von Bauten umgeben. Durch die bereits im 18. Jahrhundert entstandene Ermitage blieb die östlich direkt an den Ortskern angrenzende Landschaftskammer von Bebauung weitestgehend frei. Noch heute grenzt der Ortskern deshalb direkt an die offene Landschaft, und der ursprüngliche Übergang von Siedlung zu Landwirtschaftsgebiet ist weiterhin sicht- und erlebbar.



Abb. 10: Siedlungsentwicklung 1879 – 1945 – 2011

Die vier Bereiche des Ortskerns

Aufgrund der historischen Entwicklung kann der Ortskern in vier Bereiche unterteilt werden: Kernzone, Kernzone Dom, „Hofgasse“ und Zentrumszone.

**Kernzone:** Der historische Ortskern ist geprägt von einer über Jahrhunderte gewachsenen, eher kleinteiligen Struktur. Die Bebauung folgt den historischen Strassenzügen, der Topografie und dem Bachverlauf.

**Kernzone Dom:** Der Dom und die angrenzenden Domherrenhäuser hingegen wurden im 17. Jahrhundert an einem neuen, orthogonalen Grundmuster ausgerichtet. Ihre Architektur ist geprägt vom Streben nach Repräsentation und Machtdemonstration.

**„Hofgasse“:** Grüppchen von zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern in kleinen, regelmässig parzellierten Gärten. Typischer und sehr repräsentativer Vertreter des Heimastils des beginnenden 20. Jahrhunderts, der mit grosser Formenvielfalt und sorgfältiger Detailausführung aufwartet. Die gesamte Gruppe wurde zeitnah und mit einheitlicher Formsprache gebaut. Der heutige Kindergarten Hofgasse 8 wurde ab 1911 in mehreren Bauetappen erstellt, jedoch stets nur als Unterstand bzw. Provisorium.

**Zentrumszone:** Der bauhistorisch jüngste Teil des Quartierplans Ortskern, die Zentrumszone, entstand in den letzten Jahrzehnten beidseits der Tramhaltestelle, nordwestlich des historischen Ortskerns. Soweit überhaupt historische Bauten vorhanden waren, wurden sie weitgehend durch grossvolumigere Neubauten ersetzt.



### Dombezirk



### Historischer Ortskern



### Neues Zentrum



Abb. 11: Drei Bereiche des Ortskerns (die Hofgasse fehlt in dieser Darstellung)

Jedem Bereich seinen Platz

Drei dieser Bereiche weisen je einen grösseren Platz auf, der von der Bedeutung und Geschichte seiner angrenzenden Bebauung geprägt ist.

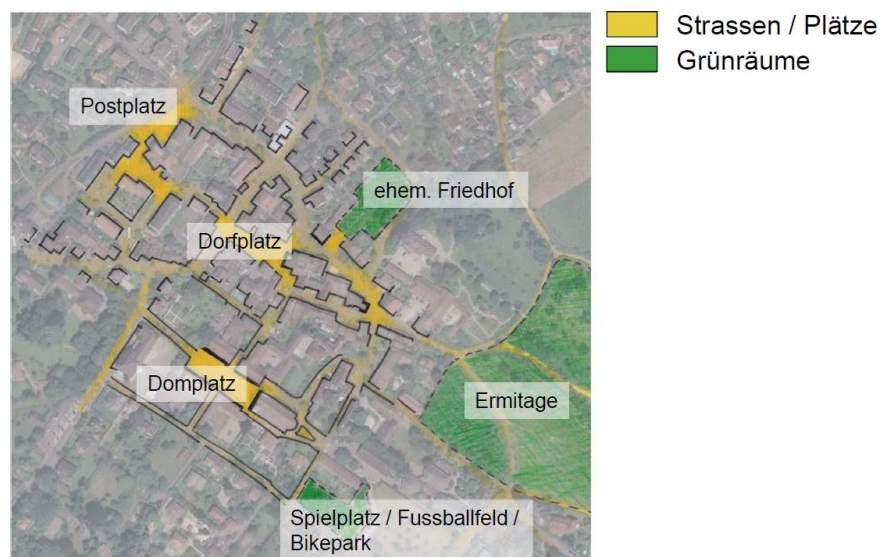


Abb. 12: Plätze und Grünräume



## Dorfplatz

Im historischen Ortskern ist der zentrale Platz der Dorfplatz, der seit der Entstehung des Ortes wichtig ist als Begegnungsort, Marktplatz und Identifikationsort. Dort wird noch heute eingekauft, flaniert, Kaffee getrunken und gefeiert.



Abb. 13: Dorfplatz

## Domplatz

Der Domplatz ist der Mittelpunkt der Kernzone Dom. Im Gegensatz zum belebten Dorfplatz strahlt der Domplatz aufgrund der Grösse und der angrenzenden Gebäude Repräsentation und Ruhe aus. Er dient weniger dem Aufenthalt, sondern wird meist lediglich überquert. Aufgrund seiner Grösse und Aufgeräumtheit dient er insbesondere grösseren, temporären Veranstaltungen als Austragungsort.



Abb. 14: Domplatz

## Postplatz

Das neue Zentrum entstand rund um den Postplatz, der mit der Tramhaltestelle als An- und Abfahrtsort dient. Er wird geprägt durch die angrenzenden öffentlichen Nutzungen und Einkaufsmöglichkeiten.



Abb. 15: Postplatz

## Stärken und Schwächen der einzelnen Plätze

Im Rahmen der ersten Ortskernkonferenz des Projekts Ortskernentwicklung hat sich gezeigt, dass der Dorfplatz, insbesondere aufgrund des dort angesiedelten Traulokals, oftmals einer grossen Belastung ausgesetzt ist. Der Domplatz ist hingegen wenig belebt und würde grundsätzlich mehr Nutzung vertragen. Der Postplatz wird als wichtiger Ankunftsort wahrgenommen, weist jedoch eine eher geringe Aufenthaltsqualität auf.

Nischen im Aussenraum und Gässchen

Neben den drei grossen Plätzen weist der Ortskern zahlreiche kleinere Plätze auf. Dazu zählen beispielsweise das Plätzchen hinter dem Dom oder dasjenige neben der alten Trotte. Charakteristisch für den Ortskern von Arlesheim sind zudem die zahlreichen Gässchen, die den Ortskern durchziehen und spannende Wege durch den Ort ermöglichen.



Abb. 16: Zahlreiche, kleinere Aussenräume

Öffentliche Grünräume

Neben den befestigten Plätzen und Wegen tragen verschiedene Grünräume zur Aufenthaltsqualität im Ortskern bei. Dazu zählen neben dem Spielplatz beim Badhof auch der Alte Friedhof als Ort der Stille und die an den Ortskern angrenzende Ermitage.



Abb. 17: Öffentliche Grünräume im Ortskern

Nutzungen

Bis heute ist der Ortskern geprägt von einer hohen Nutzungsdurchmischung mit Wohnen, öffentlichen Nutzungen wie Schulen und Verwaltung, Restaurants, Cafés und Hotels, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Boutiquen, Banken, Versicherungen, Handwerk und landwirtschaftlichen Betrieben. Insbesondere die vielfältigen Nutzungen der Erdgeschosse sind wichtig für die Belebung der angrenzenden Aussenräume und Plätze.



Abb. 18: Vielfältige Nutzungen in den Erdgeschossen

## 5.2 Verkehrliche Analyse

Öffentlicher Verkehr

Der Ortskern ist über die Tramhaltestelle «Arlesheim, Dorf» gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Weiter verkehrt der Bus mit den beiden Haltestellen «Arlesheim, Dorf» und «Arlesheim, Dom» durch den Ortskern. An den Werktagen werden durchschnittlich



rund 5'100 Ein- und Ausstiege an den Bus- und Tramhaltestellen im Ortskern gezählt. Am Samstag und Sonntag liegen diese Zahlen bei rund 3'800 resp. 2'100.

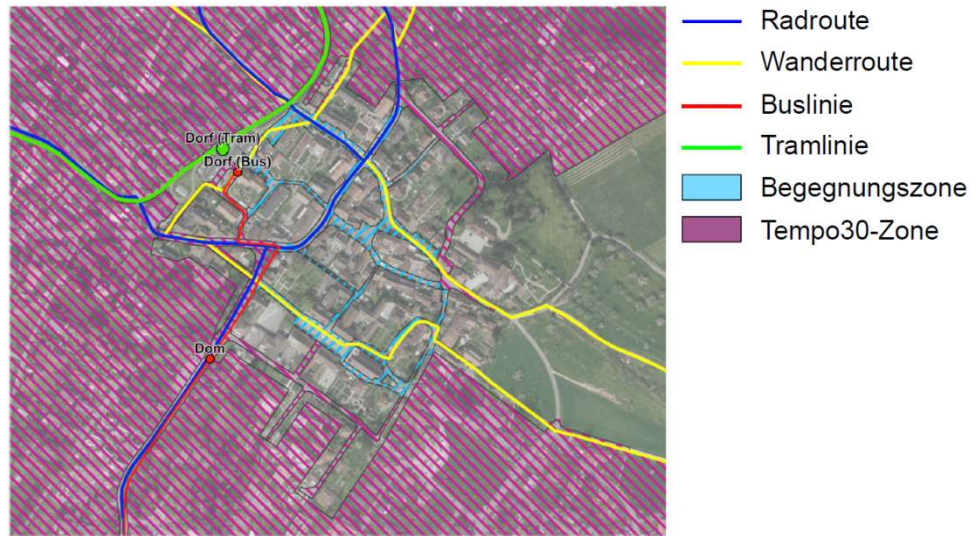


Abb. 19: Verkehrsnetz im Ortskern

Motorisierter Individualverkehr

Die am stärksten befahrenen Strassen im Ortskern sind die Hauptstrasse und die Ermitagestrasse. Die Hauptstrasse weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 4'500 Fahrzeugen auf, bei der Ermitagestrasse liegt dieser Wert bei rund 1'800 Fahrzeugen pro Tag. Die Strassen im Ortskern sind alle als Begegnungszonen (Tempo20) resp. Tempo30-Zonen signalisiert. In der Analyse hat sich gezeigt, dass die Gestaltung der Strassen an verschiedenen Stellen nicht mit der signalisierten Zone übereinstimmt. Dies hat sich auch im Wahrnehmen der Verkehrsteilnehmenden in den Diskussionen an den Ortskernkonferenzen gezeigt. Im Ortskern befinden sich zwei öffentliche Tiefgaragen bei der Migros und beim Coop sowie diverse kleinere und grössere oberirdische Parkierungsflächen. Diese sind im und rund um den Ortskern verteilt.



Abb. 20: Öffentliche Parkierung

Fuss- und Veloverkehr

Der Ortskern ist durchzogen von einem durchlässigen Fusswegnetz. Erwähnenswert sind insbesondere die zahlreichen Gässchen, die dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten sind und spannende Verbindungen durch den Ortskern eröffnen.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat hat für die Verkehrsplanung ein separates Projekt beauftragt (Stand Herbst 2023). Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern können jedoch aufgrund der vorliegenden Studien beschlossen werden. Insbesondere weil im Ortskern keine wesentliche Verdichtung und daher auch keine wesentliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten ist.

### 5.3 Entwicklungsziele

Spezifische Entwicklungsziele für den Ortskern von Arlesheim wurden im Entwicklungskonzept Ortskern (siehe separates Dokument) zu den folgenden Themenbereichen festgelegt:

- Verkehr,
- Parkierung,
- Plätze, Strassenräume und Grünräume,
- Bauliche Entwicklung,
- Nutzungen,
- Entwicklungsschwerpunkte.

Gewisse dieser Ziele werden im Rahmen von Folgeplanungen (z.B. Umsetzung Entwicklungsschwerpunkte im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren, Gesamtkonzept für Parkierung usw.) oder bei konkreten (Strassen-)Bauprojekten (z.B. Förderung Bäume im Ortskern bei Sanierung von Strassen, Umgestaltung der öffentlichen Freiräume, Förderung von Langsamverkehr, Prüfung von Ladestationen von Elektroautos usw.) umgesetzt. Andere Ziele werden im Rahmen der vorliegenden Planung durch den Teilzonenplan Siedlung Ortskern erreicht. Es sind dies insbesondere folgende Ziele aus dem Entwicklungskonzept:

- Im Ortskern von Arlesheim sollen die drei unterschiedlichen Charakteristiken (Kernzone, Kernzone Dom und Zentrumszone) bewahrt werden. Dies wurde im Teilzonenplan mit der Festlegung der drei Zonen Kernzone, Kernzone Dom und Zentrumszone umgesetzt. Pro Zone werden unterschiedliche, den Zielen des Entwicklungskonzepts entsprechende, Bestimmungen formuliert (siehe auch Kapitel 6). Ergänzt wurde die Wohn- und Ortsbildschonzone „Hofgasse“ aufgrund der Eingaben im Mitwirkungsverfahren.
- Ziel ist es, dass die bauliche Entwicklung im Ortskern von Arlesheim Rücksicht auf die bestehenden Strukturen, die bestehende Bausubstanz und wertvolle Ensembles nimmt. Mit spezifischen Bestimmungen im Teilzonenreglement, wie der grundsätzlichen Orientierung am Bestand in der Kernzone und Kernzone Dom sowie der im ganzen Ortskern geltenden Vorschrift einer guten Einpassung und Gesamtwirkung bei allen Bauvorhaben, wird dieses Ziel umgesetzt.
- Ziel ist es, dass die Gebäude, Anlagen, Aussenräume und Bäume hinsichtlich ihrer **Schutzwürdigkeit differenziert** betrachtet werden. Im Teilzonenplan werden demnach wertvolle Gebäude, Brunnen und Bäume mit einem speziellen Schutz belegt. Weniger wertvolle Einzelobjekte oder Teile von Bauten wurden aber auch zurückgestuft und als Baute mit Situationswert bzw. übrige Baute gekennzeichnet.

- Das Areal des Gerichtsgartens soll gemäss Entwicklungskonzept als grosser öffentlicher Freiraum für die Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Im Teilzonenplan wird dieser Garten daher neu als Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Zweck: öffentliche Parkanlage) zониert. Der Alte Friedhof soll ebenfalls als wichtiger öffentlicher Grünraum im Ortskern erhalten und aufgewertet werden. Er wird ebenfalls der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Zweck: öffentliche, naturnahe Grünanlage) zugewiesen.

## 6 Räumliche Umsetzung und Interessenabwägung

### 6.1 Teilzonenplanung anstatt Quartierplanung

Die Gemeinde hat sich entschieden, den in die Jahre gekommenen und starren Quartierplan aufzuheben und die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen zum Ortskern neu in einem Teilzonenplan zu regeln. Ein Quartierplan eignet sich insbesondere, um eng umgrenzte Areale, die neu entwickelt werden sollen, mit hohem Detaillierungsgrad zu definieren. Für grössere, bestehende Gebiete mit wertvollem Bestand und heterogenem Charakter, wie dies im Ortskern der Fall ist, ist das Planungsinstrument des (Teil-) Zonenplans (TZP) adäquater. Mit einem TZP können auf einer etwas höheren Flugebene einheitliche, grundeigentümergebundene Regelungen festgelegt werden, die es erlauben, die Weiterentwicklung bestehender Bausubstanz behutsam zu steuern. Der Kanton Basel-Landschaft zeigt in seinem Musterreglement auf, wie die Ortskerne in einem Teilzonenplan bzw. Teilzonenreglement geregelt werden können.

Weggelassene Bestimmungen

In den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern wurden verschiedene Bestimmungen des Quartierplans Ortskern nicht mehr übernommen:

- Verzicht auf Firstrichtung pro Gebäude: Die kommunal geschützten Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden. Die erhaltenswerten Gebäude sind ebenfalls zu erhalten. Bei allfälligen Ersatzneubauten ist die Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Dasselbe gilt auch für Ersatzneubauten bei Gebäuden mit Situationswert. Bei letzteren kann bei einem Ersatzneubau von der Firstrichtung abgewichen werden, wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird. Daher ergibt es bei all diesen Gebäuden keinen Sinn, die Firstrichtung im Plan zu bezeichnen. Einzig bei zwei Grundstücken, die neu bebaut werden können, wurde eine Firstrichtung für den Baubereich für Hauptbauten im Plan festgelegt (Parz. Nrn. 112 und 346).
- Weitgehender Verzicht auf spezifische Baufelder: Bei den kommunal geschützten Gebäuden, den erhaltenswerten Gebäuden und den Gebäuden mit Situationswert definiert das heutige Gebäude grundsätzlich die Grundfläche des Gebäudes resp. eines allfälligen Ersatzneubaus. Daher wird hier auf die Festlegung von spezifischen Baufeldern verzichtet. Damit entfallen auch die Vorgaben zum Mass der Nutzung. Einzig für die wenigen Parzellen im Ortskern, die heute noch nicht überbaut sind oder bei denen eine Neubebauung losgelöst vom heutigen Bestand denkbar ist, werden Baubereiche und Nutzungsmasse für Hauptbauten festgelegt. Für die Wohn- und Ortsbildschonzone „Hofgasse“ werden ebenfalls Nutzungsmasse festgelegt.
- Zu den Parkierungsflächen wird festgehalten, dass sie im bestehenden Umfang in den Vorplatzbereichen sowie in den rückwärtigen Grün- und Freiflächen beibehalten werden können. Das Eingrenzen neuer privater Parkierungsflächen wird künftig untersagt sein. Im Übrigen entfallen im TZP alle Parkierungsregelungen, welche im QP Ortskern festgehalten sind. Die bestehenden öffentlichen Parkplätze Andlauer, Burri+Burri und Gemeindeverwaltung bleiben ebenfalls bestehen. Somit bleiben die bestehenden oberirdischen privaten und öffentlichen Parkplätze sowie Kundenparkplätze erhalten. Gemäss Entwicklungskonzept Ortskern soll eine flächendeckende Regelung der Parkie-



rung im Ortskern nach einem Gesamtkonzept erfolgen und zu einer optimierten Nutzung der vorhandenen Parkplätze führen. Private Parkplätze für Anwohnerinnen und Anwohner sowie Beschäftigte sollen künftig unterirdisch angeordnet werden. Diese Umsetzung erfolgt in einer separaten Planung.

- Ursprünglich war der integrale Verzicht auf Baulinien und verbindliche Baufluchten entlang der bestehenden Gebäude geplant. Dies aus folgender Überlegung: Da der Ortskern in seinem Bestand heute mehrheitlich sehr gut funktioniert und eine hohe Qualität aufweist, wird neu festgeschrieben, dass sich bauliche Entwicklungen am Bestand orientieren müssen (Länge, Breite, Höhe, Abstand gegenüber Strasse usw.). Vereinfacht gesagt sind die heutigen Fassadenlinien quasi Richtbaulinien. Bei der Überarbeitung im Sommer 2023 wurde die Möglichkeit eingeführt, in Ausnahmefällen von der Lage abzuweichen. Daher wird der Bau- und Strassenlinienplan Ortskern der Gemeindeversammlung zum separaten Beschluss vorgelegt, wenn die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern durch die Gemeindeversammlung angenommen werden.

Verordnung

Gewisse Ausführungsbestimmungen sollen in einer Verordnung als Ergänzung zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern geregelt werden.

## 6.2 Teilzonenplan

Inhalte

Der Teilzonenplan umfasst den Ortskern mit den vier Zonen Kernzone, Kernzone Dom, Wohn- und Schutzzone „Hofgasse“ und Zentrumszone sowie eine Vielzahl an Schutzobjekten (Gebäude, Brunnen und Bäume).

Abgrenzung der einzelnen Zonen und Berücksichtigung des ISOS

Die Abgrenzung der einzelnen Zonen wurde anhand der Einteilung im Entwicklungskonzept Ortskern vorgenommen und durch die Wohn- und Ortsbildschonzone „Hofgasse“ ergänzt. Das Entwicklungskonzept Ortskern wurde gemeinsam mit den begleitenden Gremien unter Berücksichtigung der effektiven Verhältnisse vor Ort gemacht. Hier wurde auch der ISOS Perimeter berücksichtigt: Die Gebiete, welche im ISOS mit Erhaltensziel A (Erhalt der Substanz) aufgeführt sind (Gebiet 1: Ortskern, Gebiet 2: Dombezirk, das Grüppchen mit zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern an der Hofgasse, die Schulanlage Domplatz), werden der Kernzone, der Kernzone Dom und der Wohn- und Schutzzone „Hofgasse“ zugeteilt (vgl. Kap. 4.1.1 mit Abbildung). Das Relikt des Bahnhofsquartiers entlang den Geleisen des Trams wird durch Unterschutzstellung der einzelnen erhaltenswerten Bauten geschützt.

## 6.3 Grundlage Musterreglement

Der Kanton hat für die Gemeinden im Jahr 2016 ein Musterreglement für ein Teilzonenreglement Ortskern erstellt. Der Kanton empfiehlt den Gemeinden, sich bei der Revision der Ortskernvorschriften an das Musterzonenreglement zu halten.

Im Jahr 2020 hat der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) ein weiteres Musterreglement Ortskern erarbeitet. Dieses liegt bei der Erarbeitung des Teilzonenreglements im Entwurf vor, wurde jedoch noch nicht definitiv verabschiedet. Da keine Prüfung des Musterreglements des VBLG durch alle betroffenen kantonalen Fachstellen erfolgt ist, kann der Kanton dieses nicht uneingeschränkt empfehlen.

Bei der Erarbeitung des Teilzonenreglements wurde daher primär auf das Musterreglement des Kantons abgestützt und so entspricht u.a. der Aufbau dem kantonalen Musterreglement. Vereinzelt wurden Formulierungen aus dem Musterreglement des VBLG übernommen. Zahlreiche Liberalisierungen wurden aufgrund der Mitwirkung, der Anträge für die Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 und der bestehenden Praxis eingeführt und werden in Kapitel 6.6f entsprechend begründet.

## 6.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der heutige Ortskern ist weitgehend bebaut. Innerhalb der Kernzone und der Kernzone Dom müssen sich Ersatzneubauten gemäss den Bestimmungen der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern stark am Bestand orientieren, soweit sie überhaupt zulässig sind. Neubauten sind nur auf wenigen Grundstücken möglich, welche heute noch nicht bebaut sind oder bei denen eine Neubebauung losgelöst vom heutigen Bestand denkbar ist. Auch die Grundstücke in der Zentrumszone sind weitestgehend überbaut. Hier besteht zwar ein grösserer Spielraum für Ersatzneubauten, aber dennoch sind die Auswirkungen auf die zu erwartende Verkehrserzeugung hinsichtlich Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz und das ÖV-Netz als minimal einzuschätzen.

## 6.5 Einleitende Bestimmungen im Teilzonenreglement (§ 1 – 3)

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Bestimmungen im Teilzonenreglement erläutert.

Zweck und Grundsätze der Gestaltung

Die Bestimmungen zum Zweck und zu den Grundsätzen der Gestaltung richten sich grundsätzlich nach den kantonalen Musterbestimmungen und wurden punktuell mit Ergänzungen aus dem Musterreglement der VBLG ergänzt (vgl. Kap. 6.3).

Energetische Sanierungen

Energetische Sanierungen von Gebäuden sind mit den Bestimmungen im Reglement – insbesondere den Grundsätzen der Gestaltung – vereinbar, solange sie sinnvoll sind. Durch die Gestaltungsgrundsätze ist sichergestellt, dass energetische Sanierungen den erhöhten Anforderungen an die Gestaltung im Ortskern gerecht werden. Die energetische Ertüchtigung wird separat in § 5 Abs. 2 und § 6 Abs. 7 geregelt.

Für die Bewilligung von Solaranlagen in Kern- und Ortsbildschutzzonen ist der Kanton Basel-Landschaft abschliessend zuständig. Solaranlagen ausserhalb dieser Zonen sind gemäss §104 b Abs. 2 RBV bewilligungsfrei.

Förderung der Biodiversität und ökologischer Ausgleich

Im nationalen Aktionsplan Strategie Biodiversität Schweiz hält der Bundesrat fest, dass im Siedlungsraum grosses Potenzial zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität besteht und dieses genutzt werden soll. Das Natur- und Heimatschutzgesetz des Bundes sorgt zudem dafür, dass auch innerhalb von Siedlungen ein ökologischer Ausgleich geschaffen wird. Mit den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern wird diesen Zielen u.a. damit Rechnung getragen, dass die Schaffung und Erhaltung von Lebensraum für geschützte Arten als Beurteilungskriterium bei Bauvorhaben festgelegt wird, ökologisch wertvolle Bäume im Ortskern geschützt werden, soweit möglich wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben werden (z.B. bei Vorplatzbereichen) und die rückwärtigen Frei- und Grünräume und die beiden wichtigen öffentlichen Grünräume Alter Friedhof und Gerichtsgarten erhalten bleiben.

Bei den Grundsätzen der Gestaltung wurde zudem im Sinn des Vogelschutzes eine Bestimmung zu reflexionsarmem Glas in Anlehnung an § 49 Zonenreglement Siedlung Arlesheim (SRS 7.1-1) eingefügt. Das Kriterium «Lebensraum geschützter Arten» bei der Gestaltung von Gebäuden und der Beurteilung von Bauvorhaben, Renovationen und Restaurationen sorgt dafür, dass besonders erhaltenswerte oder förderungswürdige Lebensräume in alten Bauten wie nischen- und spaltenreiche Fassaden, Mauern und Treppen (z.B. für Mauerfugenvegetation, Mauersegler, Fledermäuse), zugängliche Dachstöcke und Estriche (z.B. für Fledermäuse, Schleiereule) im Rahmen der Verhältnismässigkeit erhalten resp. neu geschaffen werden.

Umsetzung IVHB

Ergänzend zu diesen beiden einleitenden Bestimmungen wurde in § 2 der Geltungsbereich geregelt. Die Teilzonenplanung richtet sich nach den Vorgaben zur Interkantonalen Vereinbarung zur Baurechtsharmonisierung (IVHB). Entsprechend kommt diese Messweise gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV, Abschnitt 7) zur Anwendung.

## 6.6 Schutzbestimmungen (§ 4 – 9)

### 6.6.1 Unterschutzstellung Gebäude (§ 4 – 7)

Schutzkategorien und Vorgehen der Zuweisung

Im Teilzonenplan Siedlung Ortskern werden, in Anlehnung an das kantonale Musterreglement, die folgenden kommunalen Schutzkategorien mit den entsprechenden Bestimmungen unterschieden:

- kommunal geschützte Baute
- erhaltenswerte Baute
- Gebäude mit Situationswert

Der kommunale Schutz stellt dabei die höchste Schutzkategorie in der Kompetenz der Gemeinde dar, Bauten mit Situationswert die tiefste. Alle Gebäude, die nicht einer der oben genannten Schutzkategorien oder einer übergeordneten Schutzkategorie (kantonal oder national) zugewiesen sind, werden als «übrige Bauten» bezeichnet.

Die Zuweisung der Gebäude im Teilzonenplan zu einem der oben genannten Kategorien erfolgte auf Basis folgender drei Grundlagen:

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)
- Schutzstatusüberprüfung mit Einzelfallbeurteilung
- Einschätzung durch die Ortskernkommission

Das ISOS und das BIB sind als nationale bzw. kantonale Hinweisinventare zu verstehen, die schützenswerte Gebiete und Baugruppen bzw. Einzelelemente definieren und auf deren Schutzwürdigkeit hinweisen. Als spezifische Grundlage für die Erarbeitung der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern wurde im Planungssperimeter eine Schutzstatusüberprüfung durchgeführt, bestehend aus einer Bestandesaufnahme durch die Architekturhistorikerin Dr. Doris Huggel (vgl. dazu Kapitel 4.4.3) und einer kritischen Würdigung durch die Ortskernkommission (OKK). Im Rahmen der Bearbeitung der Mitwirkungseingaben und im Nachgang der geführten Eigentümergespräche wurden zahlreiche Bauten einer erneuten Überprüfung durch die OKK, den Steuerungsausschuss und die Bauverwaltung unterzogen. Die Bauverwaltung hat dabei Begehungen vor Ort durchgeführt und in entsprechenden Planskizzen protokolliert. Die Resultate wurden mit den Objektblättern von Dr. Doris Huggel abgeglichen. Es wurden insbesondere Anbauten und Nebenbauten nochmals beurteilt. Zur Festlegung der Abgrenzung zum Hauptbau wurde das Archiv der Gemeinde konsultiert. Bei der Zuweisung der Schutzkategorien zu Gebäudeteilen kamen dieselben Vorgehensweisen wie für den Hauptbau zur Anwendung (Beschreibung s.u.). Dabei wurden gewisse Gebäudeteile einer tieferen Schutzkategorie zugewiesen oder ganz aus dem Schutz entlassen.

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzkategorien und deren baurechtliche Wirkung aufgezeigt und das Vorgehen der Zuweisung der einzelnen Gebäude und Nebenbauten im Ortskern im Detail erläutert.

Schutzkategorie	Bestimmungen
<b>national geschützte Baute</b> <i>(orientierend)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gemäss Kulturgüterschutzinventar der Objekte von nationaler Bedeutung</li> <li>– national geschützt, im Teilzonenplan nur «orientierend» dargestellt</li> </ul>
<b>kantonal geschützte Baute</b> <i>(orientierend)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kantonal abschliessend geregelt und nur «orientierend» im Teilzonenplan dargestellt</li> <li>– bauliche Änderungen am Äusseren und im Inneren nur mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig</li> </ul>
<b>kommunal geschützte Baute</b>	<p><b>§ 5 Teilzonenreglement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– vereinfacht gesagt: kein Abbruch möglich</li> <li>– hoher Stellenwert als Einzelobjekte oder Bestandteile des gewachsenen Ortsbildes</li> <li>– vor Zerfall zu schützen</li> <li>– Grundstruktur muss erhalten bleiben</li> <li>– zeitgemässe Nutzung wird ermöglicht</li> <li>– bauliche Massnahmen mit aller Sorgfalt unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig</li> <li>– bauliche Veränderungen im Innern soweit zulässig, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt oder verloren gehen</li> <li>– technische Installationen im Gebäude (Küche, Bäder etc.) können erneuert werden</li> <li>– bauliche Massnahmen (z.B. energetische Ertüchtigung) unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz möglich</li> <li>– Grenz- und Näherbaurechte im bestehenden Umfang gelten als erteilt</li> </ul>
<b>erhaltenswerte Bauten</b>  <i>Volumen:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Situierung</i></li> <li>• <i>Gebäudeabmessung</i></li> <li>• <i>Geschosszahl</i></li> <li>• <i>Firstrichtung</i></li> </ul> <i>Struktur:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Dachgestaltung</i></li> <li>• <i>Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden</i></li> </ul>	<p><b>§ 6 Teilzonenreglement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– vereinfacht gesagt: Abbruch im Ausnahmefall möglich, wenn Voraussetzungen erfüllt sind</li> <li>– Bauten sind zu erhalten (Lage, Struktur, Volumen und Gliederung für das Ortsbild von Bedeutung)</li> <li>– Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen (Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden massgebend), die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten</li> <li>– Ersatzneubauten nur möglich, wenn bautechnisch und wohngygienisch erforderlich und wirtschaftlich angemessen, für Ersatzneubauten gelten Anforderungen an Renovation und Umbauten sinngemäss, bautypologische Elemente sind wiederzugeben</li> <li>– Geringfügige Änderungen des Standortes sind ausnahmsweise möglich</li> <li>– Grenz- und Näherbaurechte im bestehenden Umfang gelten als erteilt</li> </ul>
<b>Gebäude mit Situationswert</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Volumen:</i></li> <li>• <i>Situierung</i></li> <li>• <i>Gebäudeabmessung</i></li> <li>• <i>Geschosszahl</i></li> <li>• <i>Firstrichtung</i></li> </ul>	<p><b>§ 7 Teilzonenreglement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– vereinfacht gesagt: Abbruch und Ersatzneubau möglich, wenn sich dieser gut einfügt</li> <li>– Gebäude mit raumbildender Funktion</li> <li>– bei Renovationen und Umbauten sind Verbesserungen der äusserlichen Erscheinung anzustreben</li> </ul>

Schutzkategorie	Bestimmungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– für Ersatzneubauten sind Situierung, Gebäudeabmessungen, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes massgebend</li> <li>– Ersatzneubauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen</li> <li>– vom ursprünglichen Gebäude und der Lage kann abgewichen werden, wenn damit eine bessere Einpassung in den Ortskern erreicht wird</li> <li>– Grenz- und Näherbaurechte im bestehenden Umfang gelten als erteilt</li> </ul>

Vorgehen Zuweisung der Gebäude

Der Entscheid, welche der Gebäude im Ortskern welcher Schutzkategorie zugewiesen werden, erfolgte unter Berücksichtigung der drei Fachgrundlagen ISOS- bzw. BIB-Inventar und die durchgeführte Schutzstatusüberprüfung, welche das Resultat einer Fachempfehlung durch die Architekturhistorikerin Dr. Doris Huggel darstellt. Alle Empfehlungen wurden von der Ortskernkommission überprüft. Nach der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung wurde die Ortskernkommission fallweise für eine erneute Überprüfung der Zuweisungen herangezogen. Ziel des Prozesses war es, für jedes Gebäude aufzeigen zu können, aus welchem Grund dieses einer bestimmten Schutzkategorie zugewiesen wird.

Für ein besseres Verständnis der Fachgrundlagen, werden diese nachstehend kurz erläutert:

**Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (vgl. auch Kap. 4.1.1):** Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein landesweites Inventar, das Ortsbilder nach einem einheitlichen Massstab beurteilt. Das ISOS ist als Hinweisinventar zu verstehen. Es verweist auf schützenswerte Gebiete und Baugruppen bzw. Einzelelemente und zeigt den Planungsbehörden auf, welche Erhaltungsziele sicherzustellen sind.

Das ISOS macht für den Ortskern Arlesheim folgende Aussagen:

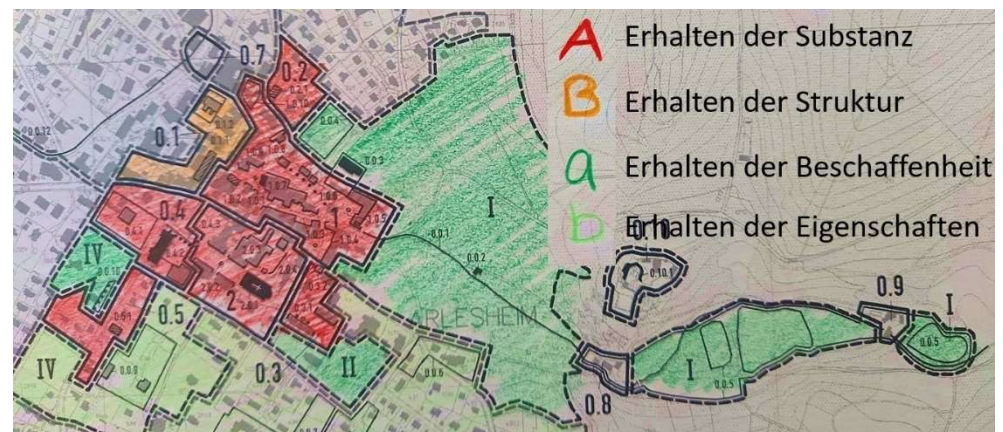


Abb. 21: Auszug aus dem ISOS mit verschiedenen Erhaltungszielen (Arbeitsskizze)

Die grössten Teile des Ortskerns Arlesheim sind im ISOS als Gebiete mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet, davon ausgenommen sind die Gebiete um die Kantonalbank (Erhaltungsziel B) bzw. dem Quartierplan Gschwindhof (kein Erhaltungsziel).

**Bauinventar Kanton Basel-Landschaft BIB (vgl. Kap. 4.2.3):** Im BIB werden, im Unterschied zum ISOS, einzelne Gebäude und Bauten innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans bezeichnet, die es kantonal oder kommunal zu schützen gilt. Diese Gebäude sind entweder bereits kantonal geschützt oder werden mit dem Teilzonenplan Siedlung Ortskern neu kommunal geschützt, also der höchsten kommunalen Schutzkategorie zugewiesen. Die kommunale Unterschutzstellung der im BIB geführten Objekte obliegt der Gemeinde.

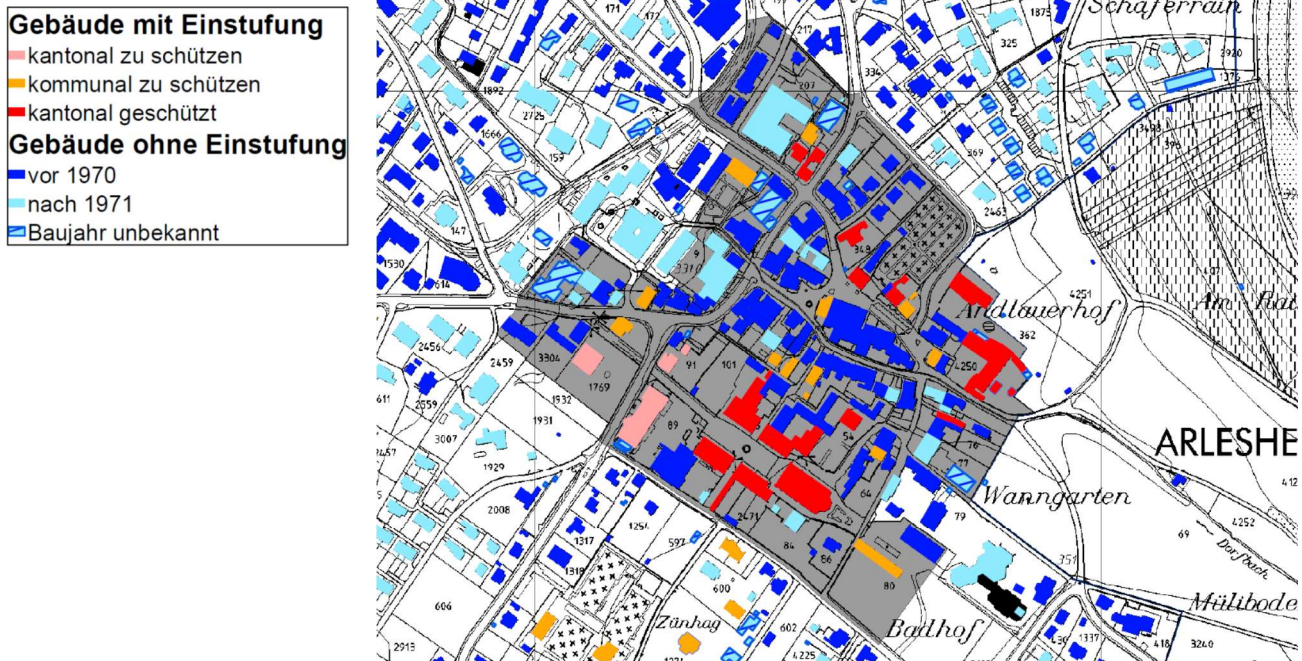


Abb. 22: Auszug aus dem kantonalen Bauinventar Basel-Landschaft BIB

**Schutzstatusüberprüfung (vgl. Kap. 4.4.3):** In der Bestandsaufnahme der Bausubstanz im Ortskern Arlesheim hat die Architekturhistorikerin Dr. Doris Huggel im Februar 2021 für alle erhaltenswerten Gebäude im Ortskern Erhaltungsziele formuliert. Die Ortskernkommission (OKK) hat die Bestandsaufnahme von Frau Dr. Doris Huggel kritisch geprüft und schliesslich, in Absprache mit Dr. Huggel, eine Empfehlung für die Umsetzung im Teilzonenplan formuliert.

Das BIB und die Schutzstatusüberprüfung begutachtete nur Gebäude mit Baujahr vor 1970. Deshalb beurteilte die OKK nach dem Mitwirkungsverfahren noch jene Bauten mit Baujahr nach 1970. Dabei wurden einige wenige Objekte ebenfalls als „erhaltenswerte Gebäude“ eingestuft, weil sie von Bedeutung für das Ortskernbild sind bzw. weil sie Teile historischer Bausubstanz enthalten.

Entscheidung Zuweisung der Gebäude; Hauptbauten

Folgende Systematik wurde in der Schutzstatusüberprüfung für den Teilzonenplan Siedlung Ortskern angewandt:

- Alle Gebäude, welche im ISOS und BIB als zu schützende Objekte bzw. Areale mit Erhaltungsziel „A“ geführt sind und über keinen übergeordneten Schutz (national oder kantonal) verfügen, werden der Schutzkategorie „kommunal geschütztes Gebäude“ zugewiesen.



- Jene Gebäude, welche im ISOS in einem Perimeter mit dem Schutzziel A (Erhalten der Substanz) sind, jedoch nicht im BIB als kommunal zu schützen eingestuft werden, wurden je nach kunsthistorischer Bewertung entweder als erhaltenswert oder als Baute mit Situationswert eingestuft.
- Neben- und Anbauten sowie störende Bauten in der Kernzone und der Kernzone Dom sowie die nicht schützenswerten Gebäude in der Zentrumszone sind als „übrige Bauten“ im Orientierungsinhalt des Teilzonenplans aufgeführt.

## Nebenbauten

Bei Nebenbauten wurde ein Schutz nur in Ausnahmefällen mit folgender Begründung festgelegt:

- Domstrasse 3a: BIB-Empfehlung
- Dorfgasse 2a: Auflage aus der Baubewilligung zum Umbau des Gebäudes Dorfgasse 2
- Domplatz 18a: Teil des (geschützten) Gartens
- Ermitagestrasse 41d: Bei der Baute handelt es sich um eine ehemalige Stallung, welche im Originalzustand inklusive Tragekonstruktion (Gebälk) erhalten wurde. Die Baute bildet zusammen mit dem Hauptbau an der Ermitagestrasse 41, welche kantonal geschützt ist, eine Einheit und wird deshalb unter kommunalen Schutz gestellt.

## Multipler Schutz

Für Gebäude, welche bereits einer nationalen oder kantonalen Schutzstufe unterstehen, wurde auf eine kommunale Unterschutzstellung verzichtet.

## Liste der Gebäude

Die Gebäude werden entsprechend ihrem Schutzstatus im Teilzonenplan dargestellt. Eine Liste mit allen kommunal geschützten Gebäuden, allen erhaltenswerten Gebäuden und allen Gebäuden mit Situationswert befindet sich im Anhang 1 (nur orientierend, massgebend ist der Plan).

## Mitwirkungs- und Einsprachemöglichkeit

Für die kommunale Unterschutzstellung von Gebäuden ist keine Einwilligung der Eigentümerschaft notwendig. Es bestand jedoch die Möglichkeit, sich im öffentlichen Mitwirkungsverfahren einzubringen. Alle Eingaben, welche im Rahmen der Mitwirkungen eingegangen sind, wurden unter Einbezug der Ortskernkommission erneut geprüft. Nach Beschluss der Gemeindeversammlung oder einer allfälligen Urnenabstimmung besteht im Auflageverfahren zur Teilzonenplanung die Möglichkeit, eine Einsprache zu erheben. Eine nachträgliche Schutzentlassung eines Gebäudes benötigt eine Änderung des Teilzonenplanes und muss durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden.

## Kriterien für Abbruch

Bei den Kriterien, welche zu einem Abbruch berechtigen (§ 6 Abs. 3), wurde aufgrund der zwingenden Vorgabe des Kantons vorgesehen, dass diese Kriterien kumulativ erfüllt sein müssen. Der Gemeinderat und verschiedene vorberatende Organe hätten eine Formulierung mit „oder“ bevorzugt.

Neu wurde die „objektiv wirtschaftliche Sicht“ als Kriterium eingeführt. Die Erhaltung von kommunalen Kulturdenkmälern hat grundsätzlich objektiv zu erfolgen. Der Begriff «objektiv wirtschaftliche Sicht» zielt entsprechend nicht auf die persönliche Zahlungswilligkeit und Finanzkraft der Grundeigentümerschaft bzw. deren finanzielle Verhältnisse ab, sondern darauf, dass bei der fall- und objektspezifischen Beurteilung eines Abbruchgesuchs auch die wirtschaftliche Tragbarkeit der Erhaltung der Baute im Sinne der Bauökonomie bzw. Finanzierbarkeit zu berücksichtigen ist.

### 6.6.2 Unterschutzstellung Brunnen (§ 8)

Die Gemeinde hat auf der Grundlage eines bestehenden Brunneninventars alle acht öffentlichen Brunnen im Perimeter des Ortskerns auf deren Schutzwürdigkeit überprüft (siehe nachfolgende Tabelle). Sieben der acht Brunnen werden entweder aufgrund des Brunnen selbst (Objektwert) und/oder aufgrund der Lage (Situationswert) als historisch und/oder baukulturell von Bedeutung eingestuft und folglich mit dem Teilzonenplan unter Schutz gestellt. Alle geschützten Brunnen sind im Teilzonenplan eingezeichnet.

Inventar Nr.	Name	Baujahr Brunnen-trog	am heutigen Standort seit	Text aus Buch Geschichte Arlesheims	Aufnahme Schutz	Begründung mit Objektwert	Begründung mit Situationswert
3	Dorfplatzbrunnen	1944	1944	Auf dem Dorfplatz steht der achteckige Dorfbrunnen mit der lieblichen Winzerin von August Suter auf dem Brunnenstock in der Mitte. Bevor 1944 dieser Brunnen geschaffen wurde, stand dort seit 1791 bereits ein achteckiger Brunnen mit einem halbrunden «Schaubtröglein». Schaub nannte man das Stroh zum Aufbinden der Reben, das darin zum Aufquellen eingelegt wurde, damit es den Tieren beim Tränken nicht im Weg war.	ja	x	x
4	Froschkönigbrunnen	1791*	Zw. 1936 und 1945**	Die Brunnenfigur auf dem Froschkönigbrunnen an der Ermitagestrasse bei der Trotte schuf Adele Schallmüller. Soeben übergibt der Frosch der Prinzessin die goldene Kugel, die ihr ins Wasser gefallen ist.  * Der halbgerundete Brunnentrog ist das ehemalige «Schaubtröglein» des vormaligen Dorfplatzbrunnens von 1791.  ** 1936 gemäss Kulturgüterschutzinventar 2003 und ca. 1945 kleine Version der Brunnenplastik (auf dem Sonnenhof-Areal)	ja	x	x (Es besteht ein enger Zusammenhang mit der Baumreihe entlang der Ermitagestrasse und den Fassaden der Gebäude Ermitagestrasse 25 und 27.)
5	Brunnenalter Friedhof	unbekannt	unbekannt		nein	-	- allerdings Funktion für Bauerngarten und Erholungsnutzung
6	Brunnen Obere Gasse/ Kirchgasse	1964	1964?		ja	-	x (als Viehtränkebrunnen genutzt bis 70er-Jahre)

Inventar Nr.	Name	Baujahr Brunnen-trog	am heutigen Standort seit	Text aus Buch Geschichte Arlesheims	Aufnahme Schutz	Begründung mit Objektwert	Begründung mit Situationswert
8	Domplatzbrunnen	1766	1766	Der Domplatzbrunnen von 1766 (an Stelle eines ersten Brunnens von 1680) ist achteckig. Bei der Renovation im Jahre 1938 wurde der Brunnenstock ausserhalb des Troges aufgestellt. Seit der letzten Domplatz-Renovation steht ein schlanker Obelisk von Albert Schilling in der Mitte.	ja	x	x
9	Brunnen ehem. Hauptstr. 9, "Vogelsanger"	1938	1938?		ja	-	x (alter Viehtränkebrunnen)
10	Brunnen "Burri-Burri-Parkplatz" Hauptstr. 20	1969	1969?		ja	-	x (visueller Abschluss der Hauptstrasse)
21	Domschulhausbrunnen	1913	1913? (Baujahr Schulhaus)		ja	x	ursprünglich als Trinkbrunnen für Schülerinnen und Schüler des Domplatzschulhauses gebaut.

### 6.6.3 Unterschutzstellung Bäume (§ 9)

Fachliche Grundlage

Für die Festlegung, welche Bäume im Teilzonenplan grundeigentümergebunden geschützt werden sollen, hat die Gemeinde alle Bäume im Ortskern auf deren Schutzwürdigkeit überprüft. Grundlage dafür war das Bauminventar aus dem Jahr 2020, welches alle Bäume innerhalb des Siedlungsgebiets von Arlesheim umfasst (Bäume auf privatem sowie auf öffentlichem Grund). Wo notwendig hat die Gemeinde im Juli 2021 zusätzliche Neuaufnahmen im Ortskern gemacht. Es fand ein Augenschein statt, an welchem der Chefgärtner der Gemeinde und der Projektleiter Natur und Umwelt der Bauverwaltung Arlesheim die Bäume vor Ort beurteilt haben.

Rechtskräftig geschützte Bäume

Mit dem Teilzonenplan Ortskern werden alle schützenswerten Bäume geschützt,

- die sich im Besitz der Gemeinde (Allmend) befinden,
- die sich auf Parzellen der Gemeinde, die im Baurecht abgegeben wurden, befinden
- oder auf einer Parzelle einer kantonal geschützten Liegenschaft stehen.

Zudem werden die Bäume auf den Parzellen der Liegenschaften Domstrasse 2, Hauptstrasse 4-8 und Domstrasse 3 geschützt, die gemäss BIB als kantonal zu schützen eingestuft sind (aber noch nicht geschützt sind).

Im Teilzonenreglement wird festgehalten, dass die geschützten Bäume sachgemäss zu pflegen sind und nicht ohne zwingenden Grund entfernt werden dürfen. Muss ein Baum gefällt werden, ist ein gleichwertiger Ersatz am selben Standort zu pflanzen.

Geschützte Bäume in historischen Anlagen: Bei Bäumen in Gartenanlagen, deren Hauptbaute unter nationalem oder kantonalem Schutz steht, hat die Gestaltung und Pflanzenwahl nach gartendenkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.

Vorgehen und Kriterien für die Schutzempfehlung

Gemäss bisherigem Quartierplan Ortskern standen 54 Bäume unter Schutz. In einem Bauminventar wurden alle diese Bäume und weitere Bäume inventarisiert und beurteilt. Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit erfolgte dabei auf Grund folgender Kriterien:

- Grösse des Baumes: Je grösser die Krone eines Baumes und je zerfurchter der Stamm, desto mehr Lebensraum bietet er. Je älter ein Baum ist, desto wertvoller ist er.
- Ökologische Bedeutung eines Baumes: Exotische Baumarten bieten heimischen Tieren kaum eine Lebensgrundlage, unterschiedliche Baumarten tragen unterschiedlich zur Biodiversität bei.
- Fernwirkung / Prägung des Ortsbildes: Kleine Bäume in Hinterhöfen prägen das Ortsbild im Gegensatz zu grossen Bäumen auf öffentlichen Plätzen kaum.
- Bedeutung für das Mikro-Klima: Neben der Beschattung beeinflusst auch die Verdunstung von Bodenwasser über die Blätter das Mikro-Klima um und unter dem Baum.
- Da der Unterwuchs unter dem Baum das Klima und die lokale Artenvielfalt beeinflusst, wurde dieser ebenfalls bei der Beurteilung berücksichtigt.

Von den 54 geschützten Bäumen gemäss Quartierplan sind 9 nicht mehr vorhanden und weitere 10 wurden nicht mehr als schutzwürdig eingestuft (meist in Privatgärten in Hinterhöfen). Allerdings wurden 53 zusätzliche Bäume unter Schutz gestellt, primär im öffentlichen Strassenraum. So dass nun insgesamt 88 Bäume unter Schutz stehen.

Differenz zwischen Quartierplan Ortskern und Teilzonenplan Siedlung Ortskern

An neun Standorten fehlenden im TZP Bäume, welche im Quartierplan eingezeichnet waren. Davon lassen sich 8 wie folgt erklären: Zwei Baumgruppen wurden 1962 wahrscheinlich falsch aufgenommen (kein Hinweis auf entfernte Bäume innerhalb der Baumgruppen). Ein Baumstandort befindet sich ausserhalb des Planungssperimeters. Ein Standort befindet sich vor dem Garagentor des Feuerwehrmagazins, es ist fraglich, ob dort je ein Baum stand. Zwei weitere Baumstandorte liegen heute nach zwischenzeitlicher Strassen- und Parzellenanpassung in einem privaten Garten einer kantonal geschützten Liegenschaft, in welchem sich Bäume, an leicht anderer Lage befinden.

Einzig Baum Nr. 53 gemäss Beilage zum Planungsbericht „Beurteilung Bäume Quartierplanung Ortskern, Version Dezember 2023“ auf Parzelle 83, im Garten einer national geschützten Liegenschaft wurde gemäss Auswertung Orthofotos zwischen 2004 und 2009 entfernt ohne Ersatzpflanzung in unmittelbarer Nähe. Allenfalls sprechen denkmalschützerische Überlegungen gegen die Pflanzung eines grossen Baumes.

Bei den 10 Bäumen, die nicht mehr als schützenswert eingestuft werden, handelt sich um 7 kleine und 3 mittelgrosse Bäume, welche auf Grund ihrer ökologischen Bedeutung, ihrer Fernwirkung bzw. Prägung des Ortsbildes und ihrer Bedeutung für das lokale Klima (Beschattung) nicht als besonders schützenswert eingestuft werden.

## 6.7 Bestimmungen zur Kernzone (§ 10 – 18)

§ 10 Zweck

Der Zweck der Kernzone wurde gemäss den Zielen im Entwicklungskonzept formuliert: Sie dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Gemäss den heute bereits vorhandenen Nutzungen sind hier Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungen, Restaurants, Verkaufsgeschäfte sowie Landwirtschaft zulässig. Die Nettoladenfläche wird auf max. 500 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Prüfung der heutigen Verkaufsflächen zeigt, dass diese Regelung zu keinen Konflikten mit bestehenden Nutzungen führt. In der Kernzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III – entsprechend den hier vorhandenen Mischnutzungen.

§ 11 Gestaltung und Materialisierung Gebäude

In diesem Paragraphen werden die Bestimmungen zur Gestaltung und Materialisierung für Gebäude in der Kernzone festgelegt.

§ 12 Baubereich für Hauptbauten in der Kernzone

Für jedes bebaubare Grundstück wird im Teilzonenplan ein Baubereich für Hauptbauten und eine dazugehörige maximale Überbauungsziffer und eine Firstrichtung definiert (nur Parz. Nrn. 112 und 346). Bauten haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen und müssen auf die traditionellen Strukturen des Ortskerns Rücksicht nehmen. Innerhalb des Baubereichs können Bauten unter Einhaltung der gesetzlichen Grenz- bzw. Strassenlinienabstände frei platziert werden.

- Parzelle 346: Hier besteht zwischen den Bestandsbauten eine Baulücke. Eine Überbauung dieser Fläche soll mit dem Teilzonenplan ermöglicht werden, allerdings

soll weiterhin der Blick zwischen den Gebäuden hindurch auf den hinterliegenden Garten erhalten bleiben. Eine geschlossene Bebauung entlang der Strasse wird nicht angestrebt. Über die gesamte Parzelle soll die Überbauungsziffer 0.65 betragen (in Anlehnung an die Überbauungsziffern, welche im Umfeld der Parzelle resultieren). Zudem wird für diesen Baubereich eine zwingend einzuhaltende Firstrichtung festgelegt.

- Parzellen 60 / 64: Für diesen Baubereich wird eine Überbauungsziffer von 0.45 festgelegt. Dies entspricht dem Durchschnitt im Ortskern. Damit wird sichergestellt, dass ein entsprechender Abstand zum Dom eingehalten werden kann.
- Parzelle 91: Für diesen Neubaubereich wird eine Überbauungsziffer von 0.40 festgelegt. Dies entspricht der Überbauungsziffer des Gebäudes mit Umgebungsbereich, das sich nordwestlich davon befindet. Die Überbauungsziffer ist leicht tiefer als der Durchschnitt im Ortskern aufgrund der Lage zwischen dem kommunal geschützten Gebäude und der öffentlichen Parkanlage.
- Parzelle 112: Diese Parzelle befindet sich im dichtesten Bereich des Ortskerns. Die Überbauungsdichte der angrenzenden Parzellen resp. Gebäudegruppen beträgt zwischen 0.50 und 0.68. Daher wird für diesen Baubereich eine Überbauungsziffer von 0.65 festgelegt.

#### § 13 Dächer und Aufbauten

Die detaillierten Bestimmungen zu den Dächern und Dachaufbauten in der Kernzone wurden in Anlehnung an das Musterreglement des VBLG, die bestehende Praxis im Ortskern Arlesheim und dem Teilzonenreglement Dorfkern Muttenz vom 22. November 2005 Tabelle zu § 18 formuliert und stellen die Wahrung einer intakten Dachlandschaft und der bisherigen Bewilligungspraxis sicher. Bei Hauptbauten sind nach wie vor nur Steildächer ab mind. 40° Neigung zulässig. Dachflächenfenster sollen auf der strassenabgewandten Seite oder quer zur Strasse angeordnet werden, eine Kombination mit Dachaufbauten ist hier möglich. Die Maximalmasse für Bauteile werden in § 13 Abs. 7 festgelegt. Diese orientieren sich an der heutigen Bewilligungspraxis bzw. den Bestimmungen im Quartierplan Ortskern. Entsprechend der heute bestehenden Dachlandschaft werden unglasierte dunkle rötlich-braune Biberschwanzziegel vorgegeben (§ 13 Abs. 1). Für Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte wird eine Frontfläche von 1.8m<sup>2</sup> zugelassen. Das Mass wurde durch die kantonale Vorprüfung vorgeschrieben. Überdeckte Dacheinschnitte dürfen maximal eine Frontfläche von 3.6m<sup>2</sup> erreichen. Das Mass ergibt sich aus der kantonalen Vorprüfung. Bei den Dachflächenfenstern wird eine Lichtfläche von 0.4m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Dieses Mass leitet sich von der Gemeinde Muttenz ab.

#### § 13 Abs. 6 Verbot von Mobilfunkanlagen

Die Mobilfunkversorgung im Ortskern ist gut, und die Bevölkerung kann zwischen mehreren Anbietern auswählen. Die Anbieter wurden über diese Planung informiert, und bis zum gesetzten Datum haben sie dieser Auslegung nicht widersprochen.

#### § 14 Bereich für Erweiterungsbauten

Der heutige Quartierplan lässt in den rückwärtigen Frei- und Gartenräumen gewisse eingeschossige Gebäude zu, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Aus zahlreichen Mitwirkungseingaben zum Entwurf der Teilzonenvorschriften ging der Wunsch der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer hervor, weiterhin eine Möglichkeit für Erweiterungsbauten in rückwärtigen Bereichen zu ermöglichen. In intensivem Austausch mit dem Kanton wurden die Möglichkeiten ausgelotet. Im Teilzonenreglement wird festgelegt, dass



innerhalb der im Teilzonenplan dafür eingezeichneten Bereiche Erweiterungsbauten zulässig sind. Dabei sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Strassenlinienabstände einzuhalten. Keine Erweiterungsmöglichkeiten sind eingetragen bei Grundstücken, die bereits heute eine überdurchschnittliche Überbauungsziffer haben, und bei kommunal oder kantonal geschützten Bauten und bei Bauten mit Situationswert. Bei Bauten mit Situationswert besteht bereits aufgrund der gültigen Bestimmungen die Möglichkeit für Renovationen und Umbauten, sofern eine Verbesserung der äusseren Erscheinung erfolgt und von Ersatzneubauten, wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird (§ 7 Abs. 2 bis 4 TZR Ortskern). Damit können für Bauten mit Situationswert mit der bestehenden Bestimmung im TZR Ortskern Lösungen entstehen, welche besser auf den Einzelfall abgestimmt sind, als dies bei den Erweiterungsbauten der Fall wäre. Aus diesem Grund wird bei Bauten mit Situationswert auf den Eintrag von Bereichen für Erweiterungen verzichtet.

#### § 15 Frei- und Gartenräume

Auch die Frei- und Gartenräume sind ein wichtiges Merkmal des historischen Ortskerns. In Arlesheim gibt es kaum klassische «Hofstattbereiche», trotzdem sind viele strassenabgewandte Bereiche als Grünraum ausgestaltet. Ziel ist es, diese Nutzung beizubehalten und eine weitere Verbauung weitgehend zu verhindern. Steingärten sind nicht gestattet. Bestehende Parkieranlagen, die es vielerorts in diesen Bereichen heute gibt, sind weiterhin zulässig.

Die Bestimmung, dass bestehende Parkfelder zugelassen sind, dient v.a. der Bewertung von zukünftigen Baubewilligungen. Eine Neugestaltung als Parkplatz wäre nicht zulässig. Als Grünfläche gelten unversiegelte Flächen, mit oder ohne Bepflanzung. In den Frei- und Gartenräumen dürfen auf maximal 20 % der Fläche eingeschossige Kleinbauten und Einrichtungen errichtet werden. So sollen z.B. Velounterstände gefördert werden. Auf dem TZP Ortskern sind die Frei- und Gartenräume mit grüner Schraffur gekennzeichnet. Die Schraffur geht dabei über bestehende übrige Bauten hinweg. Dies hat zur Folge, dass diese übrigen Bauten zwar im Bestand gesichert sind. Wird eine solche Baute abgerissen, darf sie nur erneuert werden, wenn sowohl die Grünfläche von 60 % eingehalten als auch das Mass von maximal 20 % für eingeschossige Kleinbauten nicht überschritten wird.

#### § 16 Vorplatzbereich

Ziel dieser Bestimmung ist es, die für das historische Ortsbild wichtigen Vorplatzbereiche beizubehalten resp. wiederherzustellen. Es sind Nutzungen als Gärten, ökologisch wertvolle Freiflächen, private Hauserschliessungen sowie bestehende Parkierungsflächen zulässig. Es soll insbesondere verhindert werden, dass diese Vorplatzbereiche mit untypischen Einfriedungen verdeckt, mit orstkernuntypischen Gegenständen und Materialien wie z.B. Maschinen, Materialdepots etc. verstellt oder bestehende Vorgärten zu Parkierungsflächen umgenutzt werden. Velounterstände sind ausnahmsweise möglich. Die Festlegung im Teilzonenplan erfolgt auf Basis eines Grundlagenplans der Ortskernkommission und einer Analyse der Bodenbedeckung aufgrund von Luftbildaufnahmen.

## 6.8 Bestimmungen zur Kernzone Dom (§ 19 – 21)

#### § 19 Zweck

Der Zweck der Kernzone Dom wird in § 19 geregelt und entspricht dem Ziel im Entwicklungskonzept: Die Kernzone Dom dient der Erhaltung des historisch wertvollen Dombezirks.

Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und öffentliche Nutzungen. Auch hier gilt entsprechend den vorhandenen Mischnutzungen die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

§ 20 Verweis auf Kernzone

Die weiteren Bestimmungen in der Kernzone Dom werden analog der Kernzone übernommen.

§ 21 Orthogonalität

Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss Kernzone wird die Orthogonalität in der Kernzone Dom verbindlich festgeschrieben. Diese wurde im Entwicklungskonzept als wichtiges Merkmal dieses Gebiets erkannt und soll auch bei allfälligen baulichen Entwicklungen gewahrt werden. Die Ausgestaltung der Aussenräume hat jedoch eine Balance zwischen dem repräsentativen Charakter des Dombezirks und anderen raumplanerischen Interessen zu wahren. Zu denken ist insbesondere an die Begründung, Versickerung von Meteorwasser vor Ort und die Beschattung.

## 6.9 Bestimmungen zur Wohnzone und Ortsbildschonzone „Hofgasse“

§ 22 Zweck

Die Wohnzone und Ortsbildschonzone Hofgasse dienen der Erhaltung und Weiterentwicklung der jetzigen Wohnquartierstruktur. Dabei bezieht sich die Ortsbildschonzone insbesondere auf den heutigen Bestand der Bauten und die Wohnzone auf die Möglichkeiten der Erweiterung oder Neubauten.

§ 23 Bestimmungen zu den Hauptbauten in der Wohnzone „Hofgasse“

Die Masse der Hauptbauten in der Wohnzone Hofgasse richten sich nach der Zone W2 des Zonenreglements Siedlung. Für Klein- und Anbauten gilt § 30 TZR.

§ 24 Bestimmungen zur Ortsbildschonzone „Hofgasse“

Die Ortsbildschonzone definiert neben den auch für die Hofgasse verbindlichen Schutzvorschriften in den §§ 1 bis 3 TZR den Anspruch, dass sich Bauten harmonisch an das Bild der Hofgasse einfügen haben und die Materialisierung dementsprechend auszuführen ist. Basis der Einstufung bildet der Bereich 0.2 im ISOS, welcher als Grüppchen von zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern in kleinen, regelmässig parzellierten Gärten umschrieben und dem Erhaltensziel A (Erhalten der Substanz) zugeordnet wird. Ausserdem wurden die einzelnen Häuser im Rahmen von Begehungen durch die Fachexpertinnen und -experten den Schutzstufen zugewiesen.

§ 25 Dächer und Aufbauten

Für Hauptbauten sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachaufbauten richten sich nach den Vorschriften der Kernzone (§ 13 Abs. 2 bis 8)

## 6.10 Bestimmungen zur Zentrumszone (§ 26 – 28)

§ 26 Zweck

Die Zentrumszone ist in § 22 Abs. 2 RBG abschliessend definiert. Darin heisst es, dass Zentrumszonen Gebiete umfassen, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Es gilt auch hier die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

§ 27 und § 28 gemäss WG3

In der Zentrumszone gelten weniger strenge Gestaltungsvorschriften als in der Kernzone und in der Kernzone Dom. Die Bestimmungen für Neubauten sowie für Dächer und Dachaufbauten richten sich nach der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig (WG3). So sind auch Flachdachbauten zulässig. Die maximale Dachneigung ist jedoch auf 50° begrenzt (WG3: max. 60°). Betreffend die Anordnung und Grösse der Dachaufbauten (§

28 Abs. 4 und 5) wurde bewusst etwas mehr Spielraum gelassen als dies in der WG3 Zone gemäss Zonenreglement Siedlung vorgeschrieben ist. Um eine Verdichtung zu ermöglichen, wird die Ausnützungsziffer auf 1.3 festgelegt. Ursprünglich war für Gewerbebauten eine um 0.5 m höhere Gebäudehöhe vorgesehen, als die übrigen Bauten aufweisen dürfen. Aufgrund der dritten kantonalen Vorprüfung wird auf diese Unterscheidung verzichtet und die Gebäudehöhe für alle Bauten um 0.5 m erhöht. So kann eine Rechtsungleichheit vermieden werden, falls eine Baute als Gewerbebaute erstellt und später zu Wohnzwecken umgenutzt wird.

Attikageschosse dürfen maximal 60 % der darunterliegenden Fläche umfassen. Sie können auf den strassenabgewandten Seiten fassadenbündig erstellt werden. Steht ein Gebäude an mehreren Strassen, sind Attikageschosse auf allen strassenzugewandten Seiten um mind. 2 m zurückzusetzen. Diese Regelung soll verhindern, dass die Gebäude im Strassenraum, der für die Passantinnen und Passanten gut sichtbar ist, viergeschossig und damit eher hoch gegenüber den Gebäuden in der angrenzenden Kernzone in Erscheinung treten. Eine zweckmässige Anordnung ist trotzdem möglich.

Gute Gesamtwirkung

Es ist zu beachten, dass auch in der Zentrumszone die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze gemäss § 3 TZR Siedlung Ortskern gelten, wonach sich alle Bauten und Anlagen gut in ihre Umgebung einfügen müssen.

## **6.11 Bestimmungen zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen (§ 29 - 32)**

§ 29 Zweck

In der Zone für öffentliche Werke und Anlagen werden unterschiedliche Zweckbestimmungen umgesetzt.

§ 30 öffentliche naturnahe Grünanlagen

Der Gemeinde ist es wichtig, dass der Alte Friedhof als öffentliche Grünanlage für alle zugänglich bleibt. Dies wird im TZR Siedlung Ortskern entsprechend festgehalten. Dennoch sollen dort Kleinbauten und Einrichtungen, die zur Pflege der Anlage oder als Erholungseinrichtungen dienen, zulässig sein. Die Anlage teilt sich in den „Bauerngarten“ und die naturnahe Vegetation im nördlichen Bereich. Bei der Pflege sollen beide Teile in ihren Eigenschaften erhalten bleiben.

§ 31 öffentliche Parkanlage

Der Gerichtsgarten soll einerseits öffentlich zugänglich sein. Andererseits soll die historische Gartenanlage erhalten bleiben.

§ 32 Öffentliche Parkierungs- und Freifläche

Die Parkplätze Burri+Burri, Andlauer und Gemeindeverwaltung werden der ÖWA-Zone mit Zweckbestimmung „öffentliche Parkierungs- und Freifläche“ zugewiesen. Damit wird die oberirdische Parkierung sichergestellt. Neben der Parkierung soll z.B. auch die Abfallentsorgung, das Laden von E-Fahrzeugen und die Parkierung von Velos ermöglicht werden.

Zweckbestimmung Schule, Spiel, Sport, öffentliche Verwaltung, Parkierung und Freifläche

Das Geviert Domstrasse, Domplatz, Finkelerweg, Dornachweg wird zusammengefasst mit der Zweckbestimmung Schule, Spiel, Sport, öffentliche Verwaltung, Parkierung und Freifläche. Das Domplatz-Schulhaus wird neu ebenfalls der Zone ÖWA zugewiesen. Damit wird die Zweckbestimmung an das Areal der Gerenmatte angeglichen. Auch hier wurde die Möglichkeit einer nachhaltigen Entwicklung ins Zentrum gestellt. Da die exakte Nutzung, Gestaltung und Lage bei der Erneuerung oder Renovation der Mehrzweckhalle Domplatzschulhaus inkl. altem Feuerwehrmagazin noch nicht feststeht, wurde sowohl der Perimeter umfassend als

auch die Zweckbestimmung vielfältig gewählt. So werden die heutigen Nutzungen des gesamten Areals (Schule, Spiel und Sport auf dem Schulhof, öffentliche Verwaltung im Domplatz 8, Parkierung hinter der Gemeindeverwaltung und Freifläche zwischen den Arealen) in die Zweckbestimmung überführt, ohne gegeneinander abgegrenzt zu sein.

## 6.12 Allgemeine Bestimmungen (§ 33 – 45)

Die allgemeinen Bestimmungen wurden entweder vom kantonalen Muster, vom Zonenreglement Siedlung oder vom bestehenden Quartierplan übernommen:

§ 33 Klein- und Anbauten	Übernahme aus Zonenreglement Siedlung
§ 34 Umgebungsgestaltung	Übernahme aus Zonenreglement Siedlung ohne Regelung zu Einfriedungen, diese müssen sich gemäss den Gestaltungsgrundsätzen gut ins Ortsbild einfügen. Die Umgebungsgestaltung umfasst auch eine Vorgabe zur Aussenbeleuchtung.
§ 35 Terrainveränderungen	Übernahme aus Zonenreglement Siedlung mit Anpassung in Abs. 7.

### 6.12.1 Gewässerraum

Gewässerschutzgesetz	Nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) haben die Kantone den Raumbedarf (Gewässerraum) der oberirdischen Gewässer festzulegen, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass die Gewässerräume in Richt- und Nutzungsplanungen berücksichtigt werden. Mit § 12a Abs. 2 RBG delegiert der Kanton Baselland die Ausscheidung der Gewässerräume im Rahmen der Nutzungsplanungen an die Gemeinden.
Eingedolte Fliessgewässer	Die Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) legt mit Art. 41a fest, wie der minimale Gewässerraum auf Basis der natürlichen Gerinnesohlenbreite eines Fliessgewässers zu berechnen ist. Bei eingedolten Fliessgewässern kann basierend auf einer Interessenabwägung auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden.
Wasserbaukonzept	Im Wasserbaukonzept definiert der Kanton Massnahmen für einzelne Gewässerabschnitte, welche im heutigen Zustand Defizite aufweisen. Das Konzept unterscheidet zwischen Hochwasserschutz- und Revitalisierungsmassnahmen und priorisiert diese. Im Rahmen jeder Hochwasserschutzmassnahme werden jedoch immer auch die Revitalisierungsmöglichkeiten geprüft. Für den Dorfbach ist darin keine Revitalisierung vorgesehen, der Hochwasserschutz hat mit anderen baulichen Massnahmen zu erfolgen. Für den Dorfbach sind bauliche Hochwasserschutzmassnahmen mit niedriger Priorität vorgesehen aufgrund einer zu geringen Dolenkapazität und der Verklauung des Einlaufs. Ergänzt werden kann, dass die kantonale strategische Revitalisierungsplanung den ökologischen Nutzen als gering einstuft.
Dorfbach	Der Dorfbach ist innerhalb des Teilzonenplanperimeters eingedolt. Die Dolung verläuft im gesamten Planungssperimeter auf Strassenparzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde Arlesheim. Alle Zugangsschächte befinden sich auf Parzellen der Einwohngemeinde und sind öffentlich zugänglich, der Unterhalt der Dole ist gewährleistet. Eine Öffnung des Baches mit einer begrünten Uferböschung ist auf Grund des Platzmangels wegen angrenzender Gebäude und verschiedenen Werkleitungen, insbesondere auch kaum verrückbaren

Abwasserleitungen, nicht realisierbar. Die Naturgefahrenkarte weist entlang dieses Abschnitts keine erhebliche Gefährdung durch Überschwemmung aus (siehe Kap. 5.11.2). Wie bereits erwähnt, sind im Wasserbaukonzept keine strategischen Revitalisierungen geplant.

Langfristig gesehen ist das Potenzial für eine Ausdolung aufgrund der beidseitig stark bebauten Strasse und bestehenden Anlagen nicht gegeben. Da dem Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraumes keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, wird entlang des Dorfbaches auf die Festlegung des Gewässerraums nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz verzichtet. Der Verlauf des eingedolten Dorfbaches wird aber im Teilzonenplan dargestellt.

Entwicklungskonzept Ortskern

Im Entwicklungskonzept Ortskern wird als Entwicklungsziel festgehalten, dass der historische Verlauf des Dorfbaches als Teil der Geschichte wieder sichtbar werden soll. Spezifisch bei den Konzeptvertiefungen «Dorfplatz» und «Postplatz und Alte Post / Landruhe» (ausserhalb vom Perimeter) wird festgehalten, dass der historische Verlauf des Dorfbaches als gestalterisches Element – z.B. als kleine Wasserrinne – eingesetzt werden kann. Da keine Absicht besteht, den Dorfbach an sich zu öffnen – dies wäre aufgrund der Hochwasserabflussmengen (grosser Durchflussquerschnitt) auch kaum möglich – wird auch hier auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.

### 6.12.2 Naturgefahren

Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte gibt es im Ortskern über weite Teile eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Durch die topografischen Gegebenheiten ist im Ortskern zudem der Gefahrenhinweis in Bezug auf Hangwasser zu beachten.

§ 36 und § 37 Gefahrenzonen

Die gefährdeten Gebiete werden im Teilzonenplan dargestellt. Zudem gibt es im Teilzonenreglement eine entsprechende Bestimmung dazu. Die Bestimmung regelt im Wesentlichen die baulichen Auflagen für neue und bestehende Bauten und Anlagen im Einflussbereich der Gefahrenzone. Die Abgrenzung der Zone folgt den in den Gefahrenkarten ausgewiesenen Bereichen.

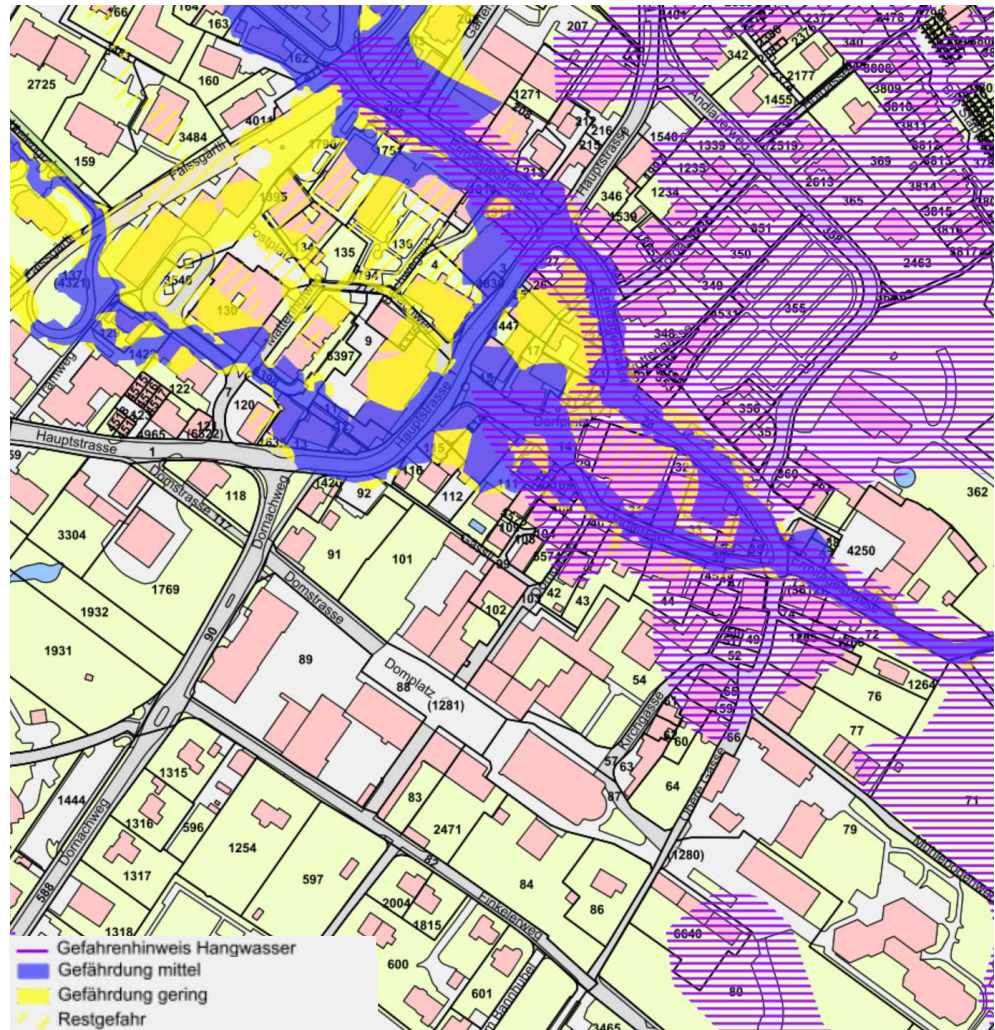


Abb. 23: Ausschnitt Karte Naturgefahren Wasser (Quelle: GeoView BL)

### 6.12.3 Archäologische Schutzzonen

§ 38 Archäologische Schutzzonen

Vom Perimeter des Teilzonenplans Siedlung Ortskern sind folgende drei archäologische Schutzzonen tangiert:

- Frühmittelalterliche Gräber Hauptstrasse / Dornachweg (6.11)
- Frühmittelalterliche Gräber Hauptstrasse (6.12)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Kirche St. Odilia mit Friedhof (6.13)



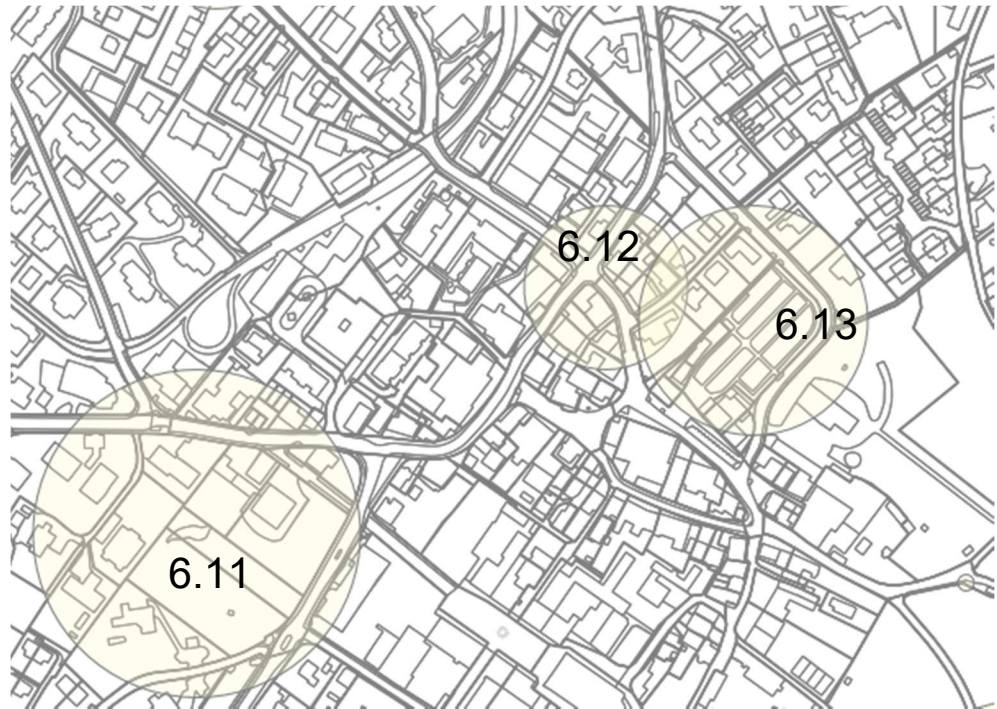


Abb. 24: Archäologische Schutzzonen (Quelle: GeoView BL)

#### 6.12.4 Verfahren

§ 39 bis § 45 Verfahren

Die Paragraphen § 39 bis § 45 TZR Siedlung Ortskern regeln Details zum Verfahren, soweit dieses nicht übergeordnet kantonal geregelt ist. Die Bestimmungen wurden in Anlehnung an das kantonale Musterreglement und mit Ergänzungen aufgrund der Bedürfnisse der Gemeinde formuliert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Teilzonenreglements wurde diskutiert, wie die Abläufe im Baubewilligungsverfahren idealerweise sein sollen. Die Gemeinde möchte weiterhin Verantwortung für die bauliche Entwicklung im Ortskern übernehmen und die kommunale Fachkommission (Ortskernkommission) jeweils möglichst frühzeitig in den Prozess einbeziehen. In § 39 TZR Siedlung Ortskern wird der frühzeitige Kontakt zur Gemeinde empfohlen.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren (kt. Bauinspektorat; §120 RBG)	Kleines Baubewilligungsverfahren (Gemeinde; §92 RBV)	Bewilligungsfrei (§94 RBV)
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neubau</li> <li>– Erweiterung oder Abänderung bestehender Bauten und Bauteile sowie baulichen Anlagen über oder unter der Erde</li> <li>– Abbruch von Bauten und Bauteile in Kernzone</li> <li>– ...</li> <li><i>Vereinfachtes Verfahren (§89 RBV):</i></li> <li>– 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.)</li> <li>– Etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden <u>nach Anhörung der Denkmalpflege</u></li> <li>– Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone</li> <li>– freistehende Kleinbauten ohne Feuerungsanlagen (bis 12m<sup>2</sup>)</li> <li>– Fahrbahnbauten</li> <li>– Einfriedungen</li> <li>– Etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Unterhaltsarbeiten an Bauten und Anlagen, sofern diese nicht in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan liegen oder an geschützten Gebäuden vorgenommen werden</li> <li>– geringfügige bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden (ohne Aussenwirkung)</li> <li>– der Einbau von Haushaltapparaten und von Inneneinrichtungen nicht gewerblicher Art</li> <li>– Etc.</li> </ul>

Abb. 25: Übersicht Baubewilligungsverfahren nach Raumplanungs- und Baugesetz sowie -verordnung Kanton BL, Kapitel 6 (Aufzählung nicht abschliessend)

Die Gemeinde empfiehlt bei allen Bauvorhaben im Ortskern die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde. Als erstes sollen die Möglichkeiten mit der Fachkommission geklärt werden (ggf. inkl. Besichtigung vor Ort).

Strafbestimmungen und Verwaltungsmassnahmen

Die Strafbestimmungen und Verwaltungsmassnahmen sind abschliessend im RBG geregelt. Auf kommunaler Ebene erfolgt dazu keine Regelung.

Weiterbestehen des Quartierplans Ortskern

Der Quartierplan Ortskern wird innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung Ortskern durch diesen ersetzt. Für jene Bereiche, die im Perimeter des Quartierplans Ortskern liegen, neu aber nicht in den Perimeter des Teilzonenplans Siedlung Ortskern aufgenommen werden, gilt bis zum Inkrafttreten der überarbeiteten Quartierpläne «Postplatz» (QP 8) und «Sonnenhof-Badhof» (QP16) der bisherige Quartierplan Ortskern.

Die Grenzen des bisherigen Quartierplans verlaufen auf einigen Abschnitten in der Strassenmitte. Es bestehen gewissermassen „halbe Strassen“, die auf einer Hälfte dem QP Ortskern zugewiesen sind. Um diesen Zustand zu bereinigen, werden die entsprechenden Abschnitte aus dem QP Ortskern entlassen und in den Strassenraum ausgeschieden. Der neue Perimeter TZP Siedlung Ortskern wird soweit möglich auf die ihm zugewandte (diesseitige) Strassenseite gelegt (vgl. Kap. 2.2). Als komplementäres Planwerk wird der Bau- und Strassenlinienplan die Abgrenzung zwischen Nutzungszonen und Strassenraum regeln.

## 7 Kantonale Vorprüfung I, II und III

Der Entwurf der Teilzonenvorschriften wurde parallel zu den Mitwirkungen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Der Kanton nahm mit seinem Schreiben vom 10. Mai 2022 Stellung zum eingereichten Entwurf. Mit dem Beschluss vom 01.11.2022 hat der Gemeinderat die Teilzonenvorschriften für eine zweite Vorprüfung verabschiedet. Mit Schreiben vom 21.12.2022 nimmt der Kanton erneut Stellung zu dem eingereichten Entwurf. Mit Beschluss vom 03.10.2023 hat der Gemeinderat die Unterlagen für die Vorprüfung verabschiedet. Mit Schreiben vom 04.12.2023 nimmt der Kanton zum dritten Mal Stellung zu den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern.

Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden insbesondere folgende Änderungen am Entwurf der Teilzonenvorschriften vorgenommen:

- Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz und in der dazugehörigen Verordnung (RBV) abschliessend geregelt. Die Gemeinde kann diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Der Entwurf des Teilzonenreglements wurde entsprechend angepasst.
- Kernzone Dom: Die Domzone wurde in Kernzone Dom umbenannt, da es für eine sog. Domzone keine rechtliche Grundlage gibt.
- Vorplatzbereiche: Die Vorplatzbereiche werden neu als überlagernde Schutzzonen gemäss § 19 Abs. 2 RGB im Teilzonenplan räumlich festgelegt.
- Die rückwärtigen Frei- und Gartenräume werden grundeigentümergebunden im Plan festgelegt.
- Gefahrenzonen: Die Gefahrenzonen werden neu in einem erweiternden Plan die Nutzungszone überlagernd festgelegt.
- Archäologische Schutzzonen: Die archäologischen Schutzzonen werden neu verbindlich im Teilzonenplan festgelegt.
- Lebensraum geschützter Arten: Die Berücksichtigung der Lebensräume geschützter Arten wird als Kriterium bei der Beurteilung von Projekten im Ortskern in die Grundsätze der Gestaltung aufgenommen.
- Bäume: Ersatzpflanzungen von geschützten Bäumen haben neu zwingend am selben Standort zu erfolgen und können nicht an einem anderen Standort bewilligt werden. Sämtliche Bäume wurden auf ihren kulturhistorischen und ökologischen Wert hin überprüft, und es wurde eine Interessensabwägung zu deren Schutz vorgenommen.
- Schutzkategorien: Die ursprüngliche Gebäudekategorie «Gebäude ohne Schutzkategorie» führte zu Verwirrung, da in den Bestimmungen zu diesen Gebäuden ebenfalls Schutzbestimmungen enthalten waren. Daher wurde diese Kategorie in «Gebäude mit Situationswert» überführt und die Bestimmungen dazu aus dem Musterreglement übernommen. Einige wenige Bauten, die zuvor den «Gebäuden ohne Schutzkategorie» zugewiesen waren, werden neu als «übrige Bauten» bezeichnet.
- Kriterien betreffend Abbruch: Die Kriterien sind kumulativ zu erfüllen.
- Baubereiche für Neubauten: Für Neubauten auf Grundstücken innerhalb der Kernzone, die heute noch nicht überbaut sind, werden neu Baubereiche mit maximalen Überbauungsziffern festgelegt.

- Bestimmungen Zentrumszone: Für die Zentrumszone werden neu Nutzungsmasse festgelegt, die sich an der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone WG3 orientieren.
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen statt Grünzonen: Die beiden Grünflächen im Ortskern (Gerichtsgarten und Alter Friedhof) werden nicht der Grünzone, sondern der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugewiesen. Dadurch können gewisse Kleinbauten, die dem Unterhalt und der Erholung dienen, ermöglicht werden.
- Solaranlagen werden durch den Kanton abschliessend geregelt. Sämtliche Bestimmungen dazu wurden gestrichen.
- Aussenraumbelichtungen: Die Bestimmungen werden um das Thema der Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ergänzt.
- Terrainveränderungen: Die Bestimmungen zu Terrainveränderungen werden aus dem Zonenreglement Siedlung übernommen.
- Anschlusspflicht an Wärmeverbund: Da eine solche Verpflichtung in den Teilzonenvorschriften nicht zulässig ist, wird hier darauf verzichtet.
- Verordnung: Die Bestimmungen in der Verordnung werden auf Ausführungsbestimmungen beschränkt. Alle anderen Bestimmungen sind neu im Teilzonereglement enthalten.
- Zwingende Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung wurden bei der Formulierung der folgenden §§ übernommen:
  - § 3 Abs. 2 Bst. g: Alle Kriterien sind gleichwertig.
  - Streichung eines Absatzes in §§ 5 und 6, welcher die Erneuerung von bestehenden untergeordneten Erweiterungsbauten zulassen wollte
  - § 5 Abs. 4 Umformulierung betr. energetische Ertüchtigung
  - § 6 Abs. 3 Kriterien für Abbruch kumulativ
  - § 6 Abs. 3b / § 7 Abs. 3 geringfügige Abweichungen als Ausnahme zulässig
  - § 9 Abs. 3 Gestaltung und Pflanzenwahl in geschützten Gärten nach gartendenkmalpflegerischen Grundsätzen
  - § 9 Ergänzung mit Verbot von Neophyten
  - § 12 Beschränkung der Regelung auf Baubereiche für Hauptbauten
  - § 13 Abs. 7 Massvorschriften für Bauteile auf dem Dach weitgehend gemäss kantonalem Musterreglement
  - § 15 Abs. 2 Mindestens 60 % des Breichs der rückwärtigen Frei- und Gartenräume sind als Gründfläche zu gestalten. Definition der Grünfläche
  - § 15 Zwingenge Vorgabe der kommunalen Pflanzenliste
  - § 16 Velounterstände auf den Vorplatzbereichen sind in Ausnahmefällen möglich.
  - §§ 22 bis 25 Bei der Hofgasse überlagert sich eine Wohnzone und eine Ortsbilschonzone. Die Formulierungen und der Plan wurden entsprechend angepasst. Zugleich wurde gemäss kantonomer Vorgabe auf den Verweis auf andere Erlasse verzichtet. Für Klein- und Anbauten gilt § 57 IVHB und § 30 TZR.
  - § 27 Erhöhtes Stockwerk, welches nur für Gewerbebauten vorgesehen war, wird für alle Bauten zugelassen, um eine mögliche Ungleichbehandlung bei Umnutzung eines ehemaligen Gewerbebaus zu vermeiden.
  - § 24 (alte Nummerierung, Baubereich in der Zentrumszone) gestrichen, statt einem Baubereich wird in der Zentrumszone die Ausnützungsziffer angepasst.
  - § 28 Abs. 10: Flachdachbegrünung auch unter Solaranlagen vorgesehen
  - § 31 Präzisierung zur Öffentlichen Parkanlage

- § 36 (alte Nummerierung, öffentliche Beiträge): gestrichen, wird in einem separaten Reglement geregelt
- § 45 Strafbestimmungen und Verwaltungsmassnahmen sind abschliessend kantonal geregelt.
- Abstimmung zwischen TZP und SLP sowie umliegenden Plänen bzw. Strassenlinien (s.u. betr. Etappierung)
- Erarbeitung und weitere Präzisierung eines Bauminventars
- Weglassung von Mutationsplänen und Aufhebungsbeschlüssen, um die weiteren Planungen zeitnah (und nicht erst nach Ablauf der Frist für die Planbeständigkeit) zu ermöglichen
- Im Planungsbericht wurden die Ausführungen zu den Mobilfunkantennen ergänzt.
- Etappierung: Als Resultat der ersten Vorprüfung wurden die zuvor im Quartierplan QP Ortskern festgelegten Strassenlinien neu in einem separaten Strassenlinienplan festgelegt, und die beiden Pläne (TZP und SLP) aufeinander abgestimmt. Im Rahmen der dritten Vorprüfung hat der Kanton darauf hingewiesen, dass mit der Einführung der Möglichkeit von geringfügigen Abweichungen vom ursprünglichen Gebäude (§ 6 Abs. 5), Baulinien empfehlenswert seien. Der Gemeinderat hat sich daher entschieden, der Gemeindeversammlung einen Bau- und Strassenlinienplan vorzulegen, wenn der Teilzonenplan durch die Gemeindeversammlung angenommen wird. Damit wurden auch die Ausführungen zum Verzicht auf Baulinien im Planungsbericht gestrichen.
- Es wurde ein separates Reglement über Beiträge an geschützte Bauten und Bäume erarbeitet und wird der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt.
- div. Anpassungen und Aktualisierungen im Planungsbericht

## **8 Beschlussfassungs- und Auflageverfahren**

Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern wurden der Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Gemeindeversammlung ist auf das Geschäft eingetreten und hat die Teilzonenvorschriften an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen. Der Gemeinderat legt die überarbeiteten Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern der Gemeindeversammlung vom 08.02.2024 zum Beschluss vor. Werden die Teilzonenvorschriften angenommen, so werden die Bau- und Strassenlinien erarbeitet und ebenfalls der Gemeindeversammlung vorgelegt. In der Zwischenzeit erfolgt das Auflageverfahren für die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern.

## 9 Wertung der Ergebnisse, Ausblick

Durch die Überführung des Quartierplans Ortskern in ein Teilzonenreglement und -plan Siedlung Ortskern erhält die Gemeinde Arlesheim ein griffiges und zeitgemässes Planungsinstrument. Mit der gezielten Änderung der Bauvorschriften wird der Spielraum für Um-, An- oder Neubauten leicht vergrössert, hingegen werden die für das schützenswerte Ortsbild von nationaler Bedeutung wichtigen Gebäude mit einem entsprechenden Schutz belegt. Es geht um den Erhalt der historischen Substanz, welche mit Ersatzbauten niemals gewährleistet werden könnte. Zudem wird der Bestand als neuer Massstab gesetzt – er ist historisch gewachsen und weist heute eine hohe Qualität auf. Damit kann sich die Gemeinde gezielt für den Erhalt des national bedeutenden Ortsbildes einsetzen und gleichzeitig eine qualitätsvolle Weiterentwicklung ermöglichen.

Die Entwicklung im Bestand ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, Investoren und den kommunalen und kantonalen Behörden. Die Gemeinde Arlesheim will sich aktiv in die Entwicklung des Ortskerns einbringen. Mit separatem Reglement über die Beiträge an geschützte Bauten und Bäume sieht der Gemeinderat auch eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde an dieser Aufgabe vor.

Die Planung respektiert und erfüllt die übergeordneten raumplanerischen Massnahmen in hohem Mass. Insbesondere werden die Planungsanweisungen des kantonalen Richtplans umgesetzt sowie die Planungsabsichten des regionalen Raumkonzepts Birsstadt 2035 berücksichtigt und das ISOS sowie das BIB raumplanerisch konkretisiert.



## Orientierender Anhang

### A Liste der Gebäudekategorien (rechtsverbindlich ist der Teilzonenplan Siedlung Ortskern)

#### Zuweisung der Gebäude zu kommunalen Schutzkategorien

Stand für Gemeindeversammlung vom 08.02.2024 x Hauptbaute y Nebenbaute

Gebäude (Adresse)	kommunal geschützte Baute	erhaltenswerte Baute	Baute mit Situationswert	übrige Baute
Andlauerweg 17	x			
Bachweg 1			x	
Brachmattstrasse 2				x
Domgasse 1		x		
Domgasse 3	x			
Domgasse 4	x			
Domgasse 4a				x
Domgasse 5	x			
Domgasse 6			x	
Domgasse 7		x	y	
Domplatz 12a				
Domplatz 14			x	
Domplatz 18		x		
Domplatz 18a		x		
Domstrasse 1	x			
Domstrasse 2	x			
Domstrasse 3	x			
Domstrasse 3a	x			
Domstrasse 4			x	
Domstrasse 4a			x	
Dorfgasse 10		x		y
Dorfgasse 10a			x	
Dorfgasse 12		x		
Dorfgasse 16			x	
Dorfgasse 18		x		
Dorfgasse 2		x		
Dorfgasse 2a			x	
Dorfgasse 4		x		
Dorfgasse 6			x	

Dorfgrasse 8		x		y
Dorfplatz 10		-	x	-
Dorfplatz 11		x		
Dorfplatz 13	x			
Dorfplatz 4				x
Dorfplatz 6			x	
Dorfplatz 7 / 9		x		
Dorfplatz 8	-	x	y	
Ermitagestrasse 1		x	y	
Ermitagestrasse 10		x	y	
Ermitagestrasse 12		x	y	
Ermitagestrasse 14			x	
Ermitagestrasse 15	x			
Ermitagestrasse 15a		x		
Ermitagestrasse 16		x	y	
Ermitagestrasse 17	-	x		
Ermitagestrasse 17a			x	
Ermitagestrasse 18		x	y	
Ermitagestrasse 20		x	y	
Ermitagestrasse 21		x		
Ermitagestrasse 22		x	y	
Ermitagestrasse 23			x	
Ermitagestrasse 24		x		
Ermitagestrasse 26		x		
Ermitagestrasse 26a		x		
Ermitagestrasse 27	x			
Ermitagestrasse 27a				x
Ermitagestrasse 28		x	y	
Ermitagestrasse 29		x		
Ermitagestrasse 31		x		
Ermitagestrasse 33	x			
Ermitagestrasse 35		x	y	
Ermitagestrasse 37	-	x		
Ermitagestrasse 41e	x		x	
Ermitagestrasse 9			x	
Gartenweg 1		x	y	
Gartenweg 18				x
Gartenweg 2 / 4 / 6 / 8 / 10 / 12 / 14 / 16				x
Gartenweg 24				x
Gartenweg 3				x
Gartenweg 5				x
Hauptstrasse 11		x		y
Hauptstrasse 13		x		
Hauptstrasse 15	x			
Hauptstrasse 17		x		
Hauptstrasse 19		x		
Hauptstrasse 2				x

Hauptstrasse 20		x		
Hauptstrasse 21		x	y	
Hauptstrasse 23		x		
Hauptstrasse 25			x	
Hauptstrasse 3				x
Hauptstrasse 30		x		
Hauptstrasse 31			x	
Hauptstrasse 32		x		
Hauptstrasse 34		x		
Hauptstrasse 36		x		
Hauptstrasse 36a / Dorfplatz 1		x	y	
Hauptstrasse 37			x	
Hauptstrasse 38			x	
Hauptstrasse 39 / Bachweglein 2			x	
Hauptstrasse 4 / 6		x		
Hauptstrasse 40		x	y	
Hauptstrasse 41		x		
Hauptstrasse 44		x		
Hauptstrasse 45			x	
Hauptstrasse 46			x	
Hauptstrasse 5 / 5a			x	
Hauptstrasse 7 / 7a / 7b				x
Hauptstrasse 8	x			
Hofgasse 1		x		
Hofgasse 3		x	y	
Hofgasse 4		x		y
Hofgasse 5		x	y	
Hofgasse 6		x		
Hofgasse 7 / 9		x		
Hofgasse 8			x	
Kirchgasse 10	x			
Kirchgasse 14		x		
Kirchgasse 4		x		
Kirchgasse 6		x	y	
Kirchgasse 7		x		
Kirchgasse 8		x	y	
Mattenhofweg 4 / 4a				x
Mühlebodenweg 1 / 3 / 5 / 7			x	
Obere Gasse 12 / 12a		x		
Obere Gasse 13 / 13a		x		
Obere Gasse 14	x			
Obere Gasse 14/16 (hinterer Teil)			x	
Obere Gasse 18		x		
Obere Gasse 20		x		
Obere Gasse 7		x		y
Obere Gasse 9			x	

Obere Gasse 9 (Gebäudeteil ex. Kirchgasse 12)		x		
Tramweg 2				x
Tramweg 4				x

## B Liste der kommunal geschützten Brunnen

- Dorfplatzbrunnen
- Froschkönigbrunnen
- Brunnen Obere Gasse/ Kirchgasse
- Domplatzbrunnen
- Brunnen ehem. Hauptstr. 9, "Vogelsanger"
- Brunnen "Burri-Burri-Parkplatz" Hauptstr. 20
- Domschulhausbrunnen

## C Fachinventar des Baumbestandes im Ortskern

Bestandesaufnahme / Inventar der Bäume im TZP Ortskern										Stand:	31.01.23				
Baum Nr	geschützter Baum (QP)	zu pflanzender Baum (QP)	Baum nicht mehr vorhanden	Nadel- oder Obstbaum	zusätzlicher Baum Strasse	zusätzlicher Baum Garten	Name Deutsch	Name Lateinisch	Kantonal geschützter oder kantonal zu schützender Privatgarten	Unterwuchs	Grösse	ökologische Bedeutung	Fernwirkung / Prägung des Ortsbildes	Bedeutung für Klima/Beschattung	Schutzempfehlung
										Ziergarten	gross	hoch	hoch	hoch	
										Strassenrabatte	mittel	mittel	mittel	mittel	
										versiegelt	klein	tief	tief	tief	
Geschützte Bäume gemäss QP Ortskern:															
1	1						Silberlinde	Tilia tomentosa		Strassenrabatte	gross	hoch	hoch	hoch	ja
2	1														
3	1	1													
4	1														ja
5	1														ja
6	1														ja
7	1														ja
8	1														ja
9	1														ja
10	1														ja
11	1														ja
12	1														ja
13	1														ja
14	1														ja
15	1						Winterlinde	Tilia cordata		versiegelt	mittel	hoch	mittel	hoch	ja
16	1						Winterlinde	Tilia cordata		versiegelt	mittel	hoch	mittel	hoch	ja
17	1						Eibe	Taxus baccata	Gebäude nicht im BIB	Ziergarten	mittel	mittel	tief	tief	ja
18	1	1													ja
19	1						Eibe	Taxus baccata	Gebäude nicht im BIB	Ziergarten	mittel	mittel	tief	tief	ja
20	1	1													ja
21	1						Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Gebäude nicht im BIB	Ziergarten	gross	hoch	mittel	mittel	ja
22	1	1													ja
23	1						Scheinzypresse	Chamaecyparis	Gebäude nicht im BIB	Ziergarten	gross	tief	mittel	mittel	ja
24	1						Platane	Platanus	Gebäude nicht im BIB		gross	tief	hoch	hoch	ja
25	1						Obstbaum ?		Jungbaum Gemeinde	Ziergarten	klein	mittel	hoch	hoch	ja
26	1						Hagenbuchen	Carpinus betulus	Baumgruppe	Ziergarten	mittel	hoch	mittel	mittel	ja
27	1						Winterlinde	Tilia cordata		Strassenrabatte					ja
28	1						Sommerlinde	Tilia platyphyllos	BIB: alter Baumbestand	Ziergarten	gross	hoch	hoch	hoch	ja
29	1	1													ja
30	1						Rotbuche	Fagus sylvatica	BIB: alter Baumbestand	Ziergarten	gross	hoch	hoch	hoch	ja
31	1	1					ausserhalb Ortskern								
32	1						Feldahorn	Acer campestre	Alleebaum	versiegelt	mittel	hoch	hoch	hoch	ja
33	1						Feldahorn	Acer campestre	Alleebaum	versiegelt	mittel	hoch	hoch	hoch	ja
34	1						Feldahorn	Acer campestre	Alleebaum	versiegelt	klein	mittel	mittel	hoch	ja
35	1						Feldahorn	Acer campestre	Alleebaum	versiegelt	mittel	hoch	hoch	hoch	ja
36	1						Gewöhnliche Rosskastanie	Aesculus hippocastanum	Alleebaum	Strassenrabatte	mittel	mittel	hoch	hoch	ja
37	1		1				Föhre	Pinus		Ziergarten	klein	tief	tief	mittel	nein
38	1						exotische Linde?			Ziergarten	klein	tief	tief	tief	nein
39	1						Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	Ersatz-Jungbaum	Strassenrabatte	klein	tief	tief	tief	ja
40	1						Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia		Strassenrabatte	mittel	mittel	mittel	hoch	ja
41	1						Gewöhnliche Rosskastanie	Aesculus hippocastanum		Strassenrabatte	mittel	mittel	mittel	hoch	ja
42	1						Gewöhnliche Rosskastanie	Aesculus hippocastanum		Strassenrabatte	mittel	mittel	mittel	hoch	ja
43	1	1													
44	1	1													
45	1		1				Fichte	Picea abies		Ziergarten	mittel	tief	mittel	mittel	nein
46	1		1				Fichte	Picea abies		Ziergarten	klein	tief	tief	mittel	nein
47	1						Linde	Tilia		Ziergarten	mittel	hoch	tief	mittel	nein
48	1						Rosskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	tief	tief	mittel	nein
49	1						Magnolie			Ziergarten	klein	tief	tief	nein	nein
50	1						Birke	Betula pendula		Ziergarten	klein	mittel	tief	tief	nein
51	1						unbekannt		ISOS, gefasste Gärten		klein				nein
52	1						unbekannt		ISOS, gefasste Gärten		klein				nein
53	1	1													
54	1						Rotbuche	Fagus sylvatica		Ziergarten	gross	mittel	hoch	mittel	ja
54	0	9	3	0	0										35

Zu pflanzende Bäume gemäss QP Ortskern													
55	1				Winterlinde	Tilia cordata		Strassenrabatte	gross	hoch	hoch	hoch	ja
56	1				Winterlinde	Tilia cordata		Strassenrabatte	mittel	mittel	mittel	hoch	ja
57	1	1											
58	1	1											
59	1	1											
60	1				Winterlinde	Tilia cordata		versiegelt	gross	hoch	mittel	hoch	ja
61	1				Winterlinde	Tilia cordata		versiegelt	mittel	hoch	mittel	hoch	ja
62	1				Winterlinde	Tilia cordata		versiegelt	mittel	hoch	mittel	hoch	ja
63	1				Winterlinde	Tilia cordata		versiegelt	mittel	hoch	mittel	hoch	ja
64	1				Winterlinde	Tilia cordata		versiegelt	mittel	hoch	mittel	hoch	ja
65	1				Winterlinde	Tilia cordata		versiegelt	mittel	hoch	mittel	hoch	ja
66	1				Winterlinde	Tilia cordata		versiegelt	mittel	hoch	mittel	hoch	ja
67	1	1											
68	1				Echte Mehlbeere	Sorbus aria		versiegelt	klein	hoch	mittel	hoch	ja
69	1	1											
70	1				Lebensbaum	Thuja		Ziergarten	klein	tief	tief	tief	nein
71	1	1											
72	1	1											
73	1	1											
74	1				unbekannt, Exot			Ziergarten	klein	tief	mittel	tief	nein
75	1	1											
76	1				Feldahorn	Acer campestre		Strassenrabatte	klein	mittel	tief	mittel	nein
77	1				unbekannt			Ziergarten	klein		tief	tief	nein
78	1				unbekannt			Ziergarten	klein		tief	tief	nein
79	1				unbekannt			Ziergarten	klein		tief	tief	nein
80	1				Winterlinde	Tilia cordata		Strassenrabatte	mittel	mittel	hoch	hoch	ja
81	1	1											
82	1				Gewöhnliche Rosskastanie	Aesculus hippocastanum		Strassenrabatte	mittel	tief	mittel	hoch	ja
83	1				Gewöhnliche Rosskastanie	Aesculus hippocastanum		Strassenrabatte	mittel	tief	mittel	hoch	ja
84	1				Gewöhnliche Rosskastanie	Aesculus hippocastanum		Strassenrabatte	mittel	tief	mittel	hoch	ja
85	1				Gewöhnliche Rosskastanie	Aesculus hippocastanum		Strassenrabatte	mittel	tief	mittel	hoch	ja
86	1		1		Föhren Hecke	Pinus ?		Strassenrabatte	klein	tief	tief	tief	nein
87	1	1											
88	1	1											
89	1	1											
90	1	1											
91	1		?		Säulen-Eiche	Quercus		versiegelt	mittel	mittel	tief	mittel	nein
92	1				unbekannt			Strassenrabatte	klein		tief	mittel	nein
93	1	1											
94	1				unbekannt	Obstbäumchen?		Ziergarten	klein		tief	tief	nein
0	40	15	1	0	0								15

Bäume, die nicht im QP Ortskern waren, aber sowohl im ersten, wie auch im zweiten Entwurf zur kantonalen Vorprüfung aufgeführt sind:													
95				1	Eiche	Quercus		Strassenrabatte	klein	mittel	tief	tief	ja
96			1	1	Schwarzföhre?	Pinus nigra		Strassenrabatte	gross	mittel	mittel	mittel	ja
97			1	1	Schwarzföhre?	Pinus nigra		Strassenrabatte	mittel	mittel	mittel	mittel	ja
98				1	Winterlinde	Tilia cordata		Strassenrabatte	mittel	mittel	mittel	mittel	ja
99				1	Nussbaum	Juglans regia		Strassenrabatte	mittel	mittel	tief	mittel	ja
100				1	Traubenkirsche	Prunus padus		Strassenrabatte	klein	mittel	tief	mittel	ja
101				1	Spitzahorn	Acer platanoides		Strassenrabatte	mittel	mittel	hoch	hoch	ja
102				1	Kornelkirsche	Cornus mas		Strassenrabatte	klein	hoch	tief	mittel	ja
103				1	Kirsche	Prunus		Strassenrabatte	mittel	mittel	mittel	mittel	ja
104				1	Linde	Tilia		Strassenrabatte	mittel	mittel	tief	mittel	ja
105				1	Stechpalme	Ilex aquifolium		Strassenrabatte	mittel	mittel	tief	tief	ja
106				1	Stechpalme	Ilex aquifolium		Strassenrabatte	mittel	mittel	tief	tief	ja
107				1	Rotbuche	Fagus sylvatica		Ziergarten	gross	hoch	mittel	mittel	ja
108				1	Rotbuche	Fagus sylvatica		Ziergarten	gross	hoch	hoch	mittel	ja
109				1	Linde	Tilia	Ersatzpflanzung	Ziergarten	klein	mittel	tief	tief	ja
110				1	Trompetenbaum?	Catalpa bignonioides		versiegelt	gross	tief	hoch	hoch	ja
111				1	Kirsche?	Prunus		versiegelt	mittel	mittel	mittel	mittel	ja
112				1	Winterlinde	Tilia cordata		Ziergarten	gross	hoch	hoch	mittel	ja
113				1	Winterlinde	Tilia cordata		Ziergarten	gross	hoch	hoch	mittel	ja
114				1	Winterlinde	Tilia cordata		Ziergarten	gross	hoch	hoch	mittel	ja
115				1	Winterlinde	Tilia cordata		Ziergarten	gross	hoch	hoch	mittel	ja
116				1	Winterlinde	Tilia cordata		Ziergarten	gross	hoch	hoch	mittel	ja
117				1	Eibe	Taxus baccata		Ziergarten	mittel	mittel	hoch	mittel	ja
118				1	Scheinzypressen	Chamaecyparis		Ziergarten	gross	tief	hoch	mittel	ja
119				1	Winterlinde	Tilia cordata		Strassenrabatte	gross	mittel	mittel	hoch	ja
120				1	Kornelkirsche	Cornus mas	Strauch, potentiel Sch	Strassenrabatte	klein	mittel	tief	tief	ja
121				1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	tief	tief	mittel	ja
122				1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	tief	tief	mittel	ja
123				1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	tief	tief	mittel	ja
124				1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	tief	tief	mittel	ja
125				1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	tief	tief	mittel	ja
126				1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	tief	tief	mittel	ja
127				1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	tief	tief	mittel	ja
128				1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	tief	tief	mittel	ja
129				1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	tief	tief	mittel	ja
130				1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	tief	tief	mittel	ja
131				1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	tief	tief	mittel	ja
132				1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	Baum beim Dom	Ziergarten	gross	mittel	mittel	mittel	ja
0	0	0	2	17	21								38

Bäume, die vom ersten Entwurf TZP Ortskern zum zweiten Entwurf der Vorprüfung ging weggefallen sind und nicht im OP Ortskern waren													
133			10		Obstgarten mit 10 Obstbäumen		BIB: englische Garten, stattliche Baumgruppen, kleine Allee				nein		
134			1		Obstbaum		BIB: alter Baumbestand				nein		
135					Rosskastanie	Aesculus hippocastanum	Strassenrabatte	klein	tief	mittel	mittel	nein	
136					Rosskastanie	Aesculus hippocastanum	Strassenrabatte	klein	tief	mittel	mittel	nein	
137					Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hinterhof	Ziergarten	gross	mittel	tief	mittel	nein
138					Feldahorn	Acer campestre		Strassenrabatte	klein	mittel	mittel	mittel	nein
139					4 Feldahorn	Acer campestre		versiegelt	klein	tief	tief	mittel	nein
140					Trompetenbaum?	Catalpa bignonioides		Ziergarten	mittel	tief	mittel	mittel	nein
141					3 Feldahorn	Acer campestre		Strassenrabatte	klein	mittel	mittel	tief	nein
142			1		Eibe	Taxus baccata		Ziergarten	mittel	tief	mittel	mittel	nein
143			2		2 "Obstbäume"	Kirsche, Walnuss		Ziergarten	mittel	mittel	tief	mittel	nein
144			1		Obstbaum			Ziergarten	klein	mittel	tief	tief	nein
145			1		Obstbaum	Birne		Ziergarten	mittel	mittel	tief	mittel	nein
146					Eiche	Quercus	zu nahe am Gebäude	versiegelt	mittel	mittel	tief	mittel	nein
147					Linde	Tilia		Ziergarten	mittel	mittel	mittel	mittel	nein
148					unbekannt			Ziergarten	klein		mittel	tief	nein
149					unbekannt			Ziergarten	klein		mittel	mittel	nein
150			1		Lebensbaum	Thuja		Ziergarten	gross	tief	hoch	mittel	nein
151					unbekannt		Hinterhof	Ziergarten	mittel		tief	mittel	nein
152			1		Eibe	Taxus baccata		Ziergarten	gross	tief	mittel	mittel	nein
153					Rosskastanie	Aesculus hippocastanum		Ziergarten	mittel	mittel	hoch		nein
154			1		Obstbaum		Hinterhof	Ziergarten	mittel	mittel	tief	tief	nein
155			1		Fichte	Picea abies		Ziergarten	gross	tief	mittel	mittel	nein
	0	0	0	20	0	0							0