

# **Teilzonenvorschriften Ortskern**

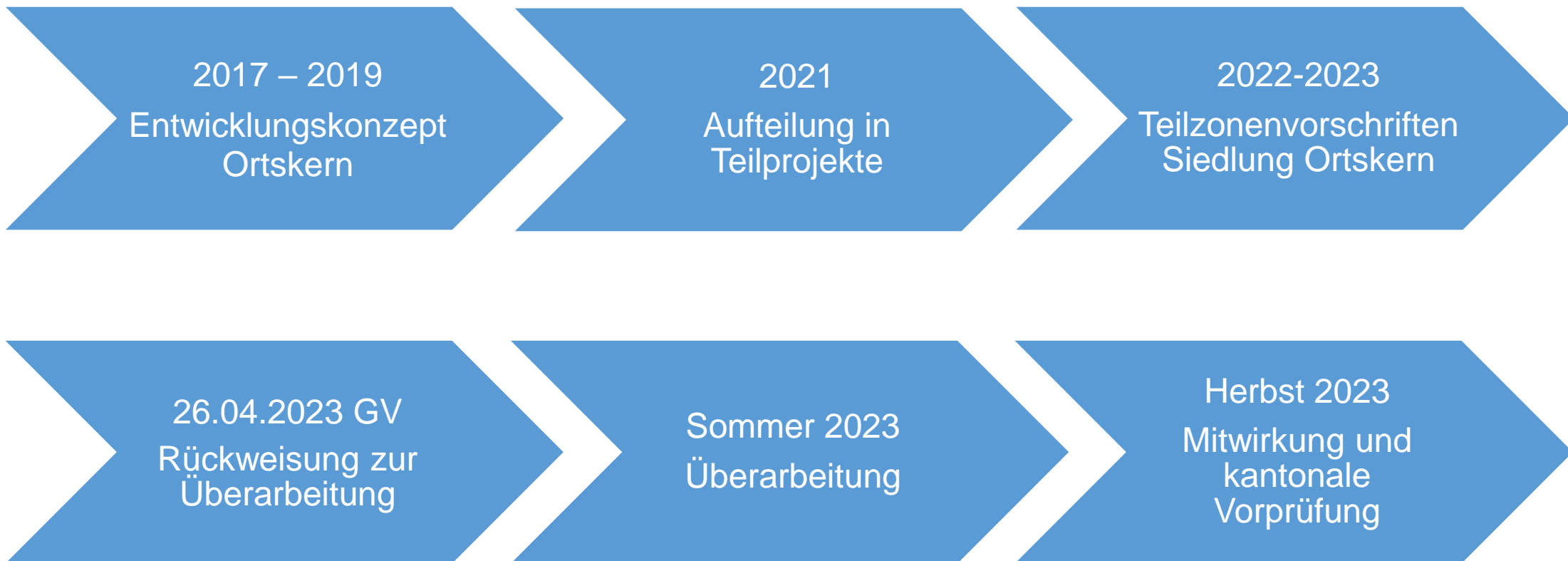
## **Informationsveranstaltung**

### **11. Januar 2024**

# Wofür ist Arlesheim bekannt?



# Was ist bisher geschehen?





# Wo stehen wir heute?

- **Winter 2023**  
Überarbeitung aufgrund  
Mitwirkung und kantonaler  
Vorprüfung:  
weitere Aufteilung Projekt
- **8. Februar 2024**  
Gemeindeversammlung  
Teilzonenvorschriften  
Ortskern



# Wie wurde die Bevölkerung einbezogen?



# Zusammenarbeit mit kantonalen Behörden

Verfügbarkeit im  
Strategieprozess

Sitzungen zu  
Einzelfragen

Ortsbegehung  
u.a. im Herbst 2023

Klären juristischer  
Fragen

# Zusammenarbeit mit IG FRUSCHD

schriftliche Antwort  
auf Fragen der IG

Vereinbarung  
zum Vorgehen

6 Sitzungen

2 Ortsbegehungen

# Einfluss der Mitwirkungen

- Anliegen zu Schutzstati, Erweiterungsbauten oder Baubereichen einzelner Eigentümer
  - jeweils sorgfältig überprüft;  
dann ermöglicht, wenn Gleichbehandlung gegeben
- viele Anträge ausserhalb der Teilzonenvorschriften
  - teilweise in andere Projektplanungen eingeflossen
- Formulierungsanträge zum Teilzonenreglement



# Einfluss der Mitwirkungen

- nicht erfüllte Anliegen aus Mitwirkung III
  - Erhalt dreigeschossiger Bauweise entlang Hauptstrasse
  - Gemeindebeitrag von 100% der Mehrkosten für Renovationen

# Minderwerte entschädigen?

- übergeordnet geregelt: Einzelfallrecht
- geschuldet bei «materieller Enteignung»
- i.d.R. Massnahmen des Denkmalschutzes kein schwerer Eingriff in Eigentum

# Nach Vorprüfung: Zwingende kantonale Vorgaben

keine  
Neophyten

Pflanzenliste  
der Gemeinde

Abbruchkriterien  
erhaltenswerter  
Bauten

Maximalmasse  
Dachfenster und  
Gauben

Solaranlagen  
kantonal  
geregelt

# Was ist neu?

gesamter  
Ortskern

Kernzone und  
Kernzone Dom

Zentrumszone

Etappierung

# Was ist neu?

**Wirtschaftliche Tragbarkeit** als zusätzliches Kriterium zur Bewertung beim Abbruch einer erhaltenswerten Liegenschaft

*§ 6 Abs. 3 Falls die Beurteilung von erhaltenswerten Bauten ergibt, dass deren Erhalt nicht sinnvoll ist, so können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Beurteilung muss nebst den Schutzanliegen die Aspekte **Bautechnik, Wohnhygiene, Bauphysik, Bauökonomie** sowie die Frage, ob ein Erhalt aus **objektiv wirtschaftlicher Sicht** tragbar ist, berücksichtigen.*



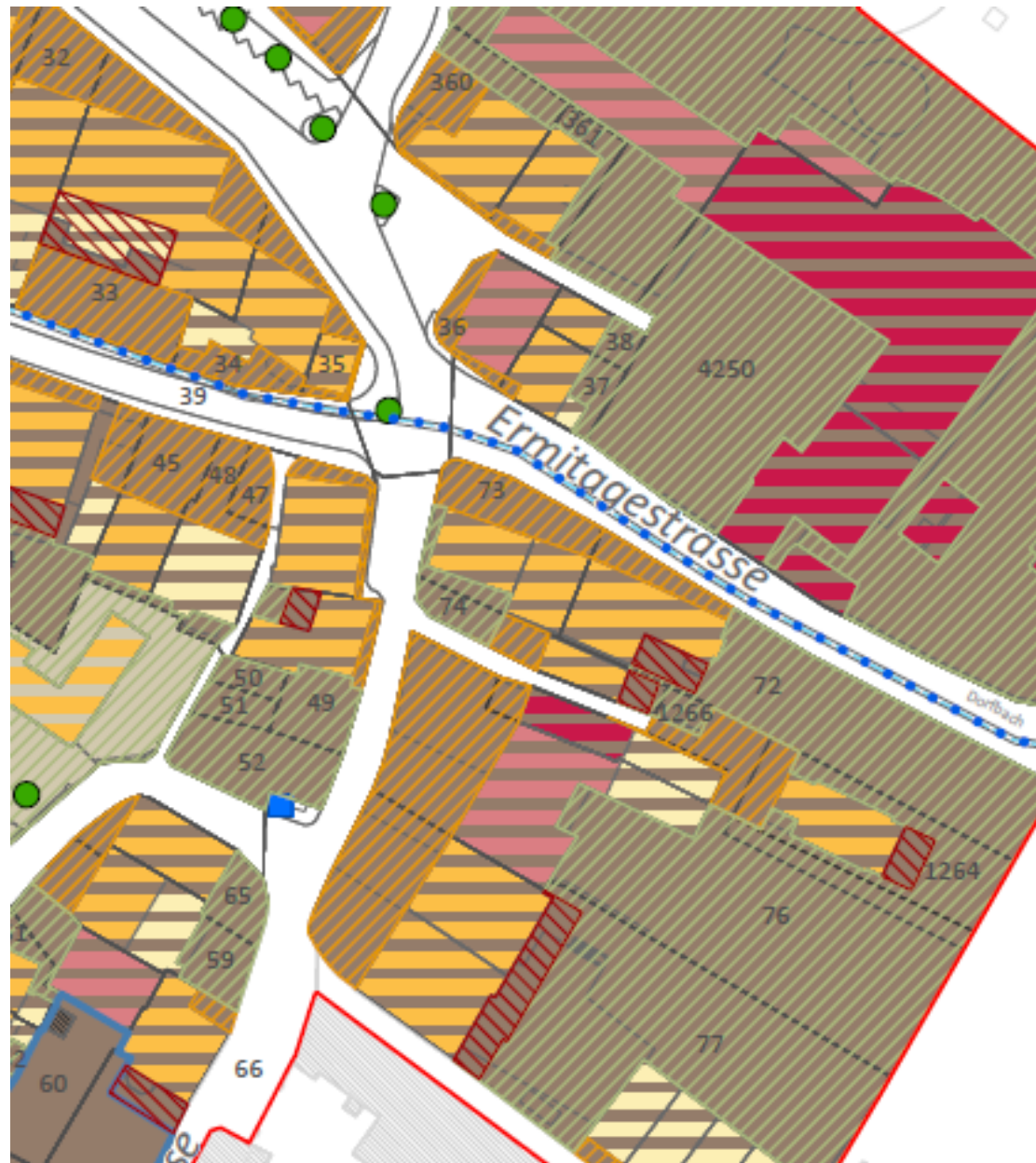
# Was ist neu?

Ausnahmen für  
Änderung Lage  
erhaltenswerter  
Bauten

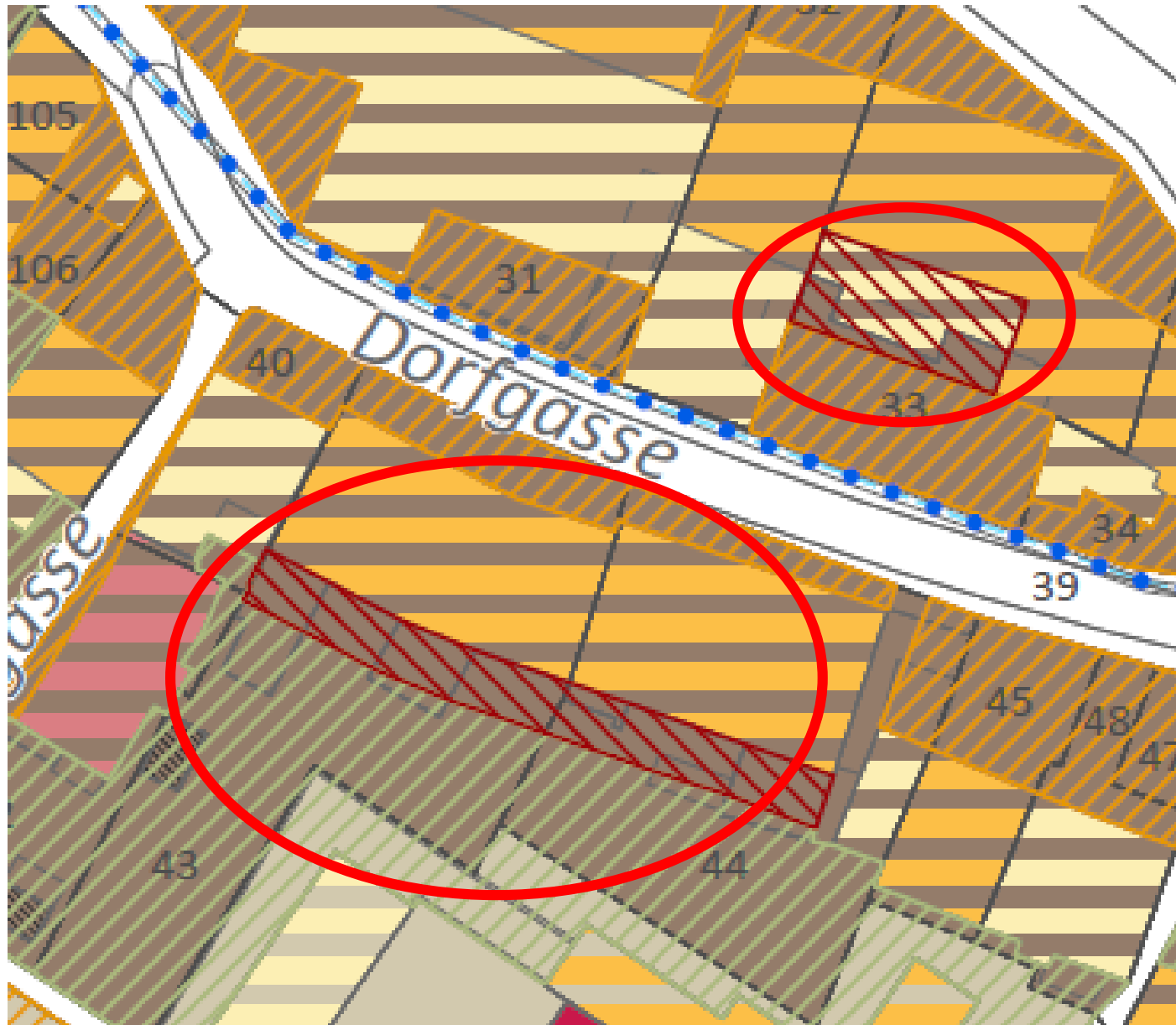
nutzbare Fläche  
für Erweiterungs-  
bauten

Wohnzone und  
Ortsbilschonzone  
«Hofgasse»

historisierende  
Ersatzbauten  
möglich

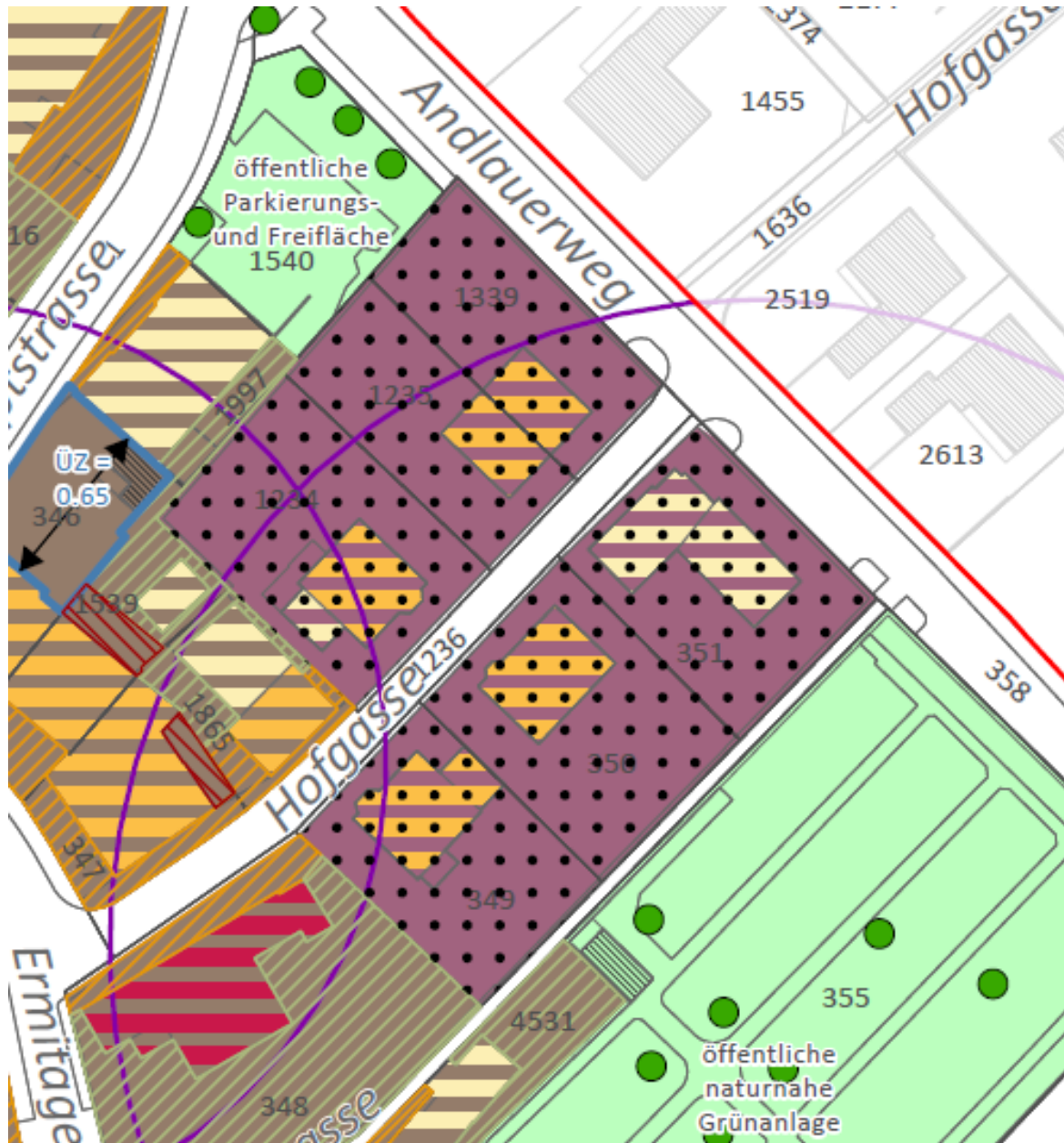


# Ausnahmen für Änderung Lage erhaltenswerter Bauten



nutzbare Fläche  
für Erweiterungs-  
bauten

# Wohnzone und Ortsbildschonzone «Hofgasse»



Wohnzone "Hofgasse"



Ortsbildschonzone "Hofgasse"





historisierende  
Ersatzbauten  
möglich



# Was ist neu?

gesamter  
Ortskern

Kernzone und  
Kernzone Dom

Zentrumszone

Etappierung

# Was ist neu?

Flexibilisierung  
Dachaufbauten

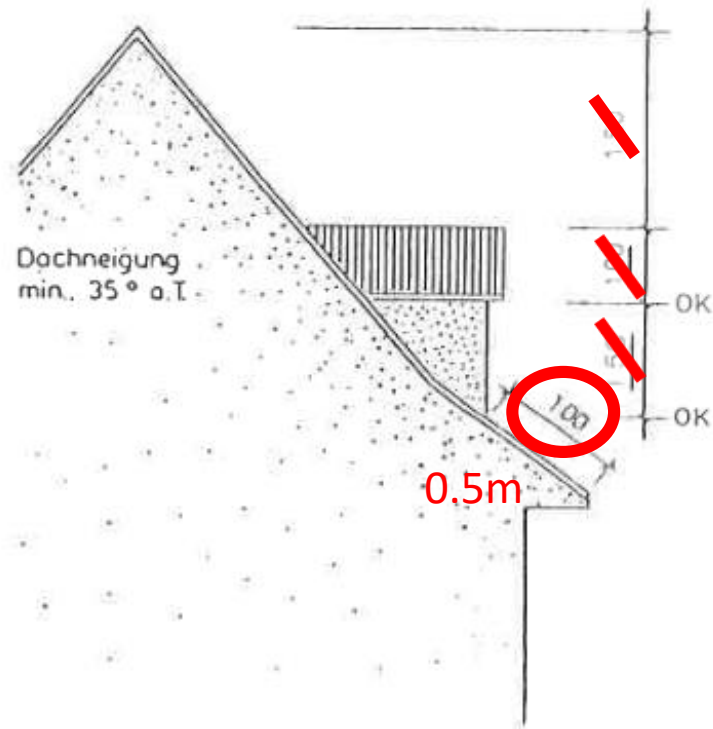
Dachflächenfenster  
auch quer zur  
Strasse zulässig

1-geschossige  
Kleinbauten auf  
20 % Fläche  
Gartenraum

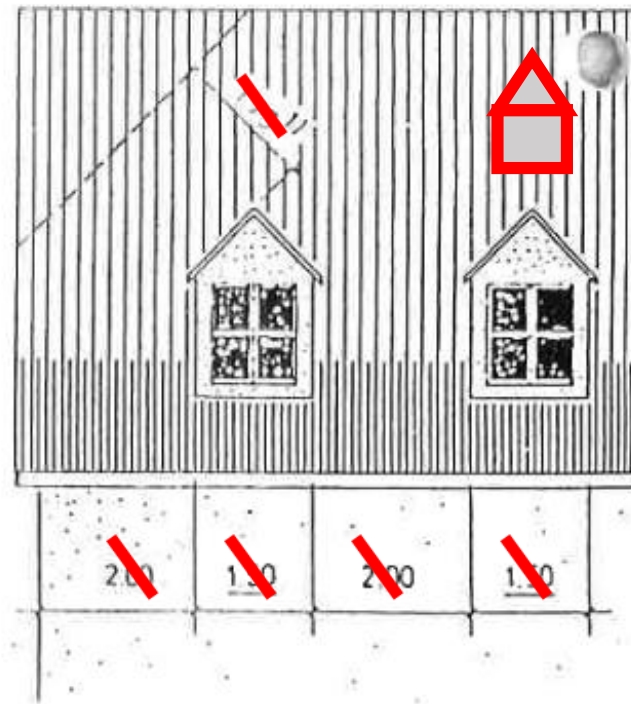
Velounterstand in  
Vorplatzbereichen

Dombezirk: Balance  
von Repräsentativität  
u.a. raumplanerischen  
Interessen

# Flexibilisierung Dachaufbauten



Dachaufbauten mit Satteldach



**zweite Reihe** von  
Dachaufbauten möglich

Anordnung:  
Gesamtwirkung entscheidend

Format: untere Reihe  
Frontfläche bis 1.8 m<sup>2</sup>  
obere Reihe bis 0.5 m<sup>2</sup>

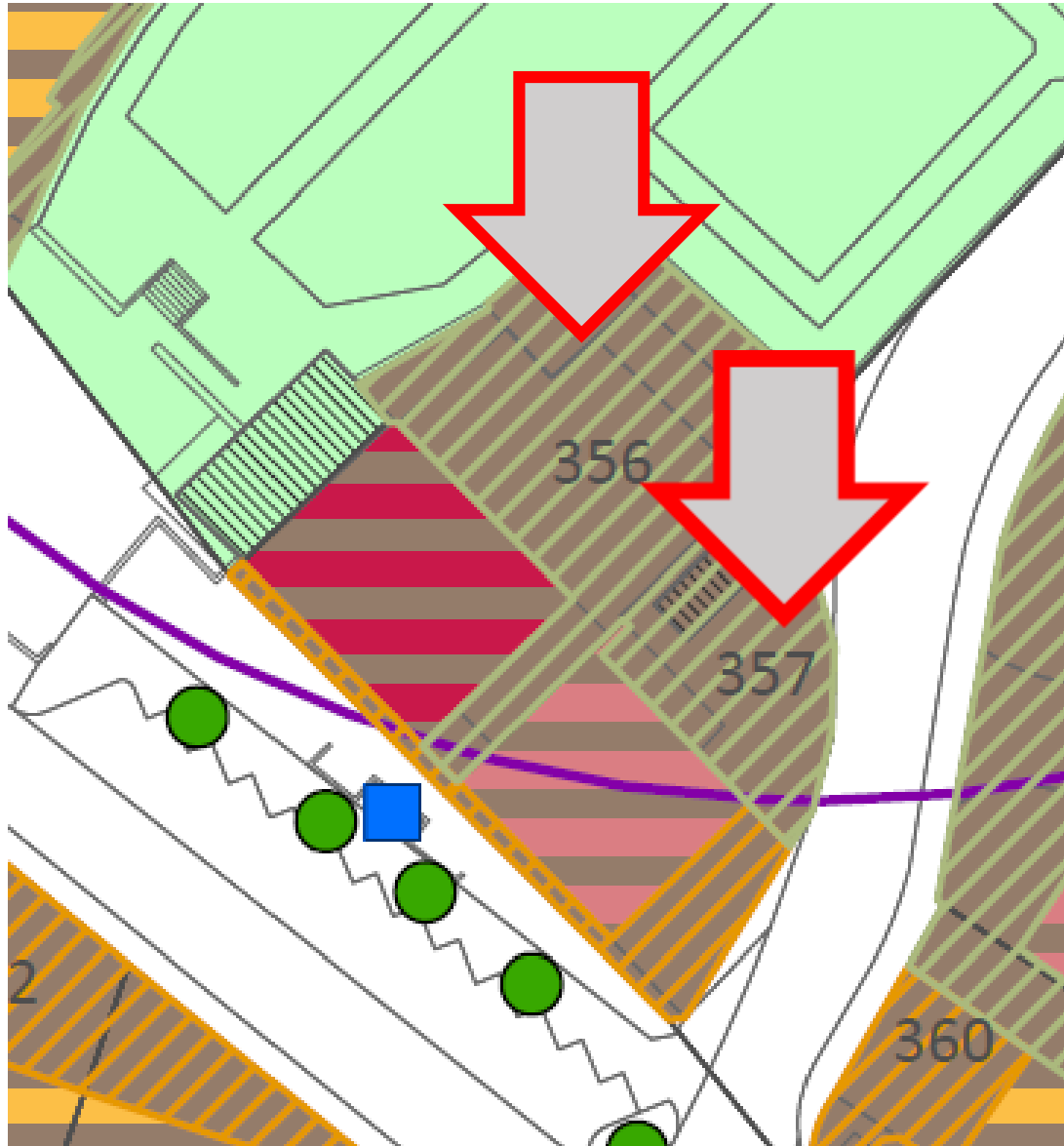


## Dachflächenfenster auch quer zur Strasse zulässig

von der Hauptstrasse aus:  
strassenabgewandten Seite

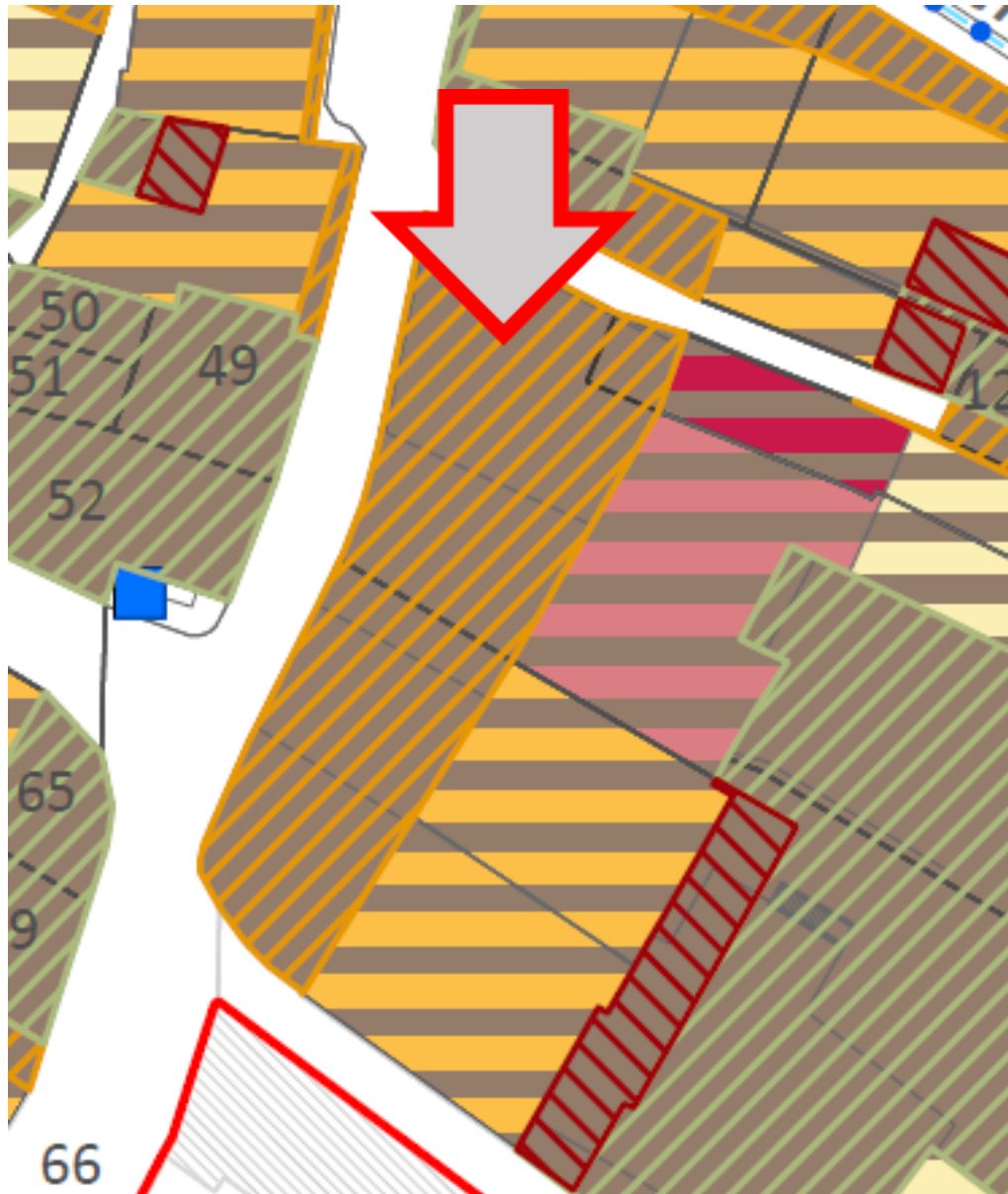
vom Dorfplatz aus:  
quer zur Strasse

neu: auf dieser Dachfläche sind  
Dachflächenfenster zulässig



1-geschossige  
Kleinbauten auf  
20 % Fläche  
Gartenraum





Velounterstand in  
Vorplatzbereichen

# Was ist neu?

gesamter  
Ortskern

Kernzone und  
Kernzone Dom

Zentrumszone

Etappierung

# Was ist neu?

Ausnutzungsziffer  
1.3

Gebäudehöhe  
15.1 m

keine Vorschrift für  
Ausrichtung  
Erdgeschosskote

keine  
Nutzungsvorschrift  
für Erdgeschoss



# Was ist neu?

gesamter  
Ortskern

Kernzone und  
Kernzone Dom

Zentrumszone

Etappierung

# Was ist neu?

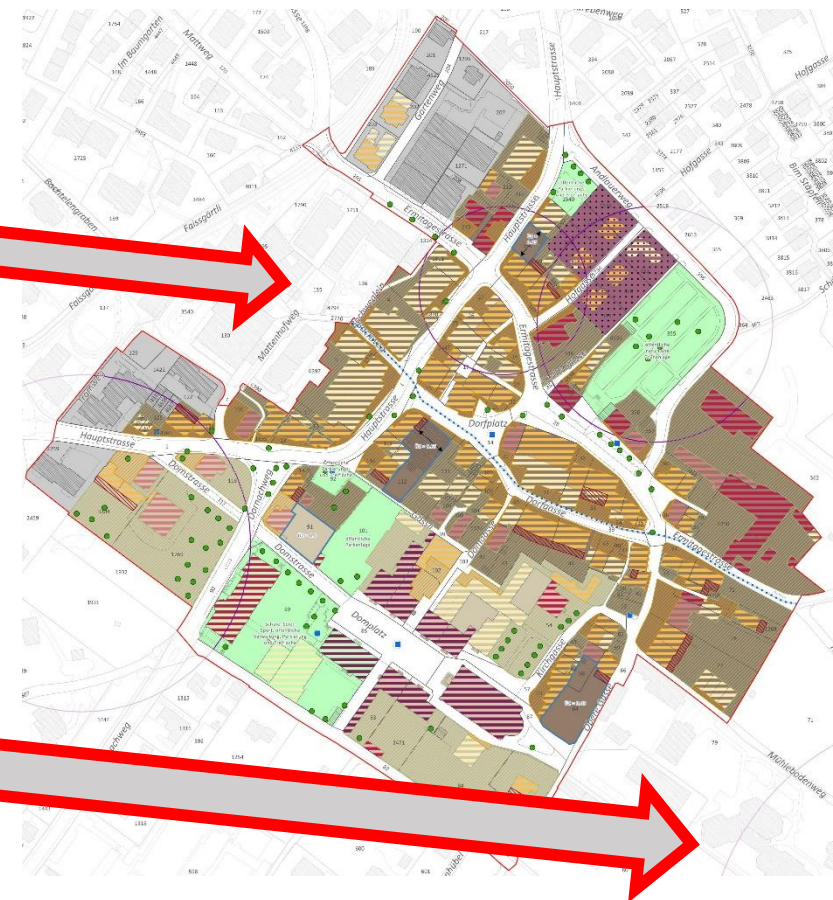
separate Verfahren inkl. Mitwirkung für

Bau- und  
Strassenlinienplan

QP Postplatz

Strassennetzplan

QP Badhof/  
Sonnenhof



# Energetische Ertüchtigung

Solaranlagen /  
Solarziegel

Aussendämmung

Wärmepumpen

Erdsonden



# Warum ist der Gemeinderat von den neuen Teilzonenvorschriften Ortskern überzeugt?



Unser Ziel: Arlesheim behält sein Gesicht.



# Warum ist der Gemeinderat von den neuen Teilzonenvorschriften Ortskern überzeugt?

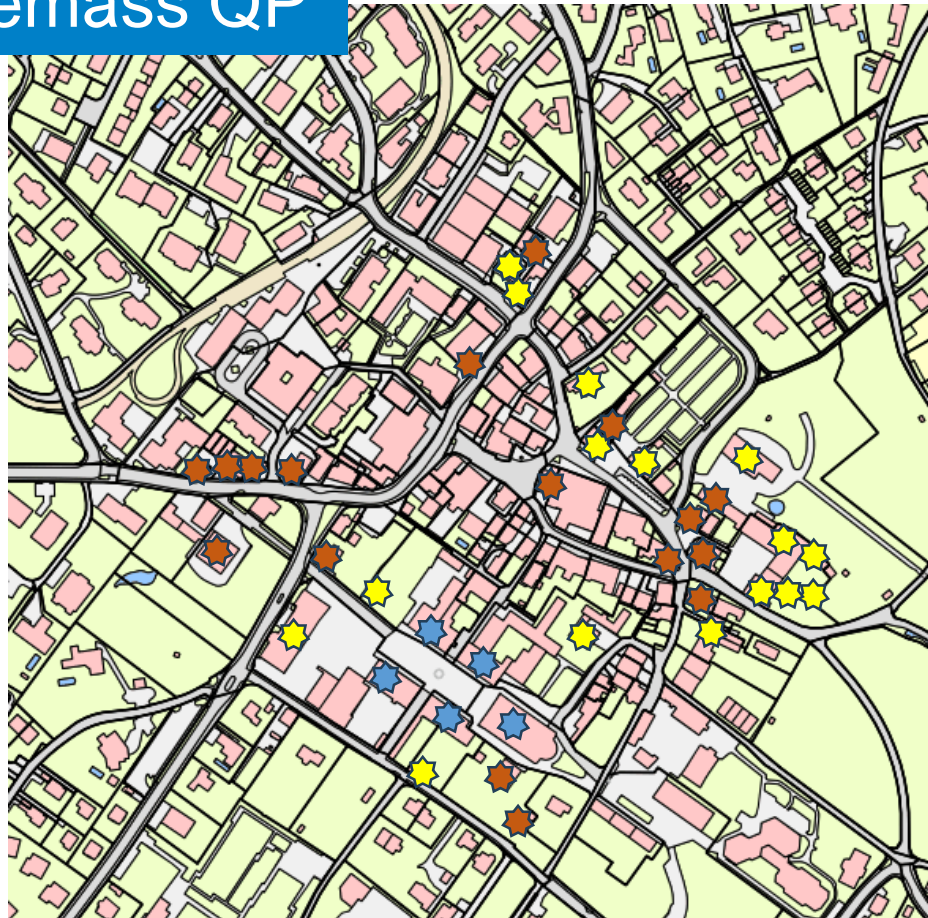
Balance zwischen Schutz  
historischer Substanz und  
Möglichkeiten zusätzlichen  
Wohnraums

differenzierte Abstufung  
der Schutzvorschriften

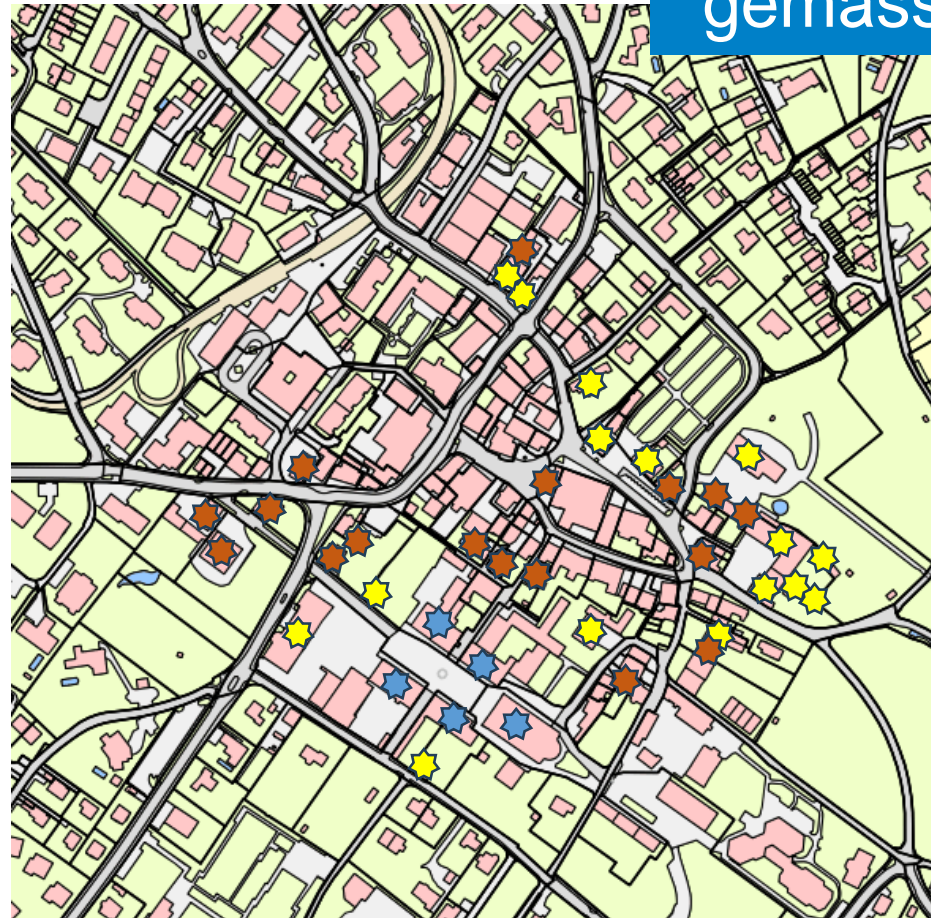
angemessene Umsetzung kantonaler  
und Bundesgesetze – ISOS, BIB

# Vergleich Quartierplan mit Teilzonenplan

gemäss QP



gemäss TZP



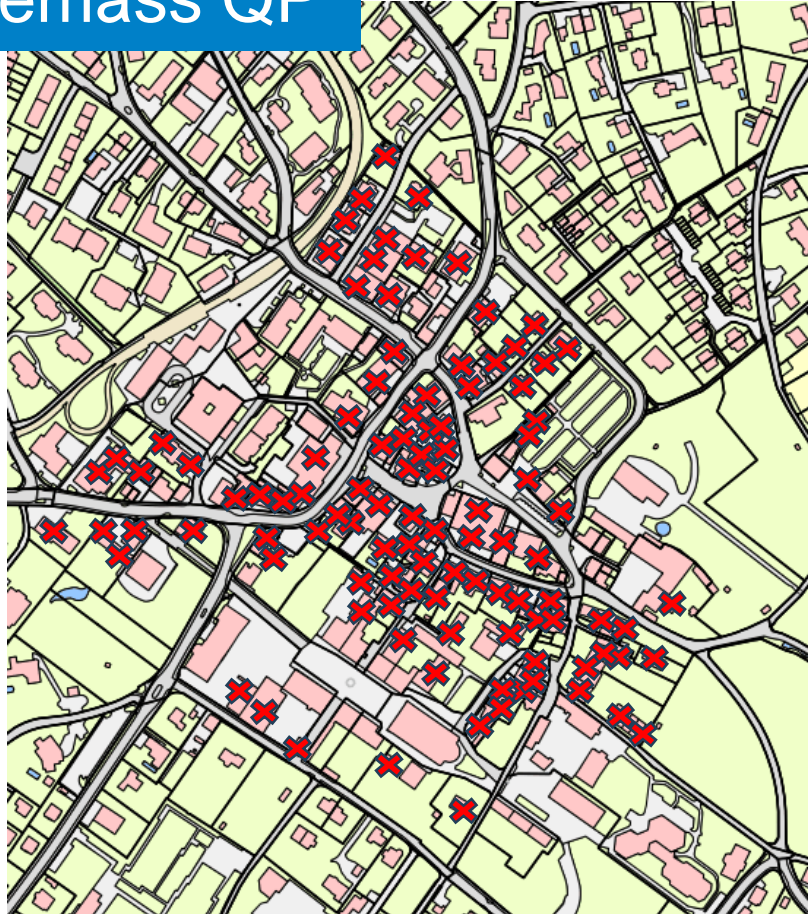
- ★ national geschützte Bauten
- ★ kommunal geschützte Bauten
- ★ kantonal geschützte Bauten

→ kommunaler Schutz - wenig Veränderung

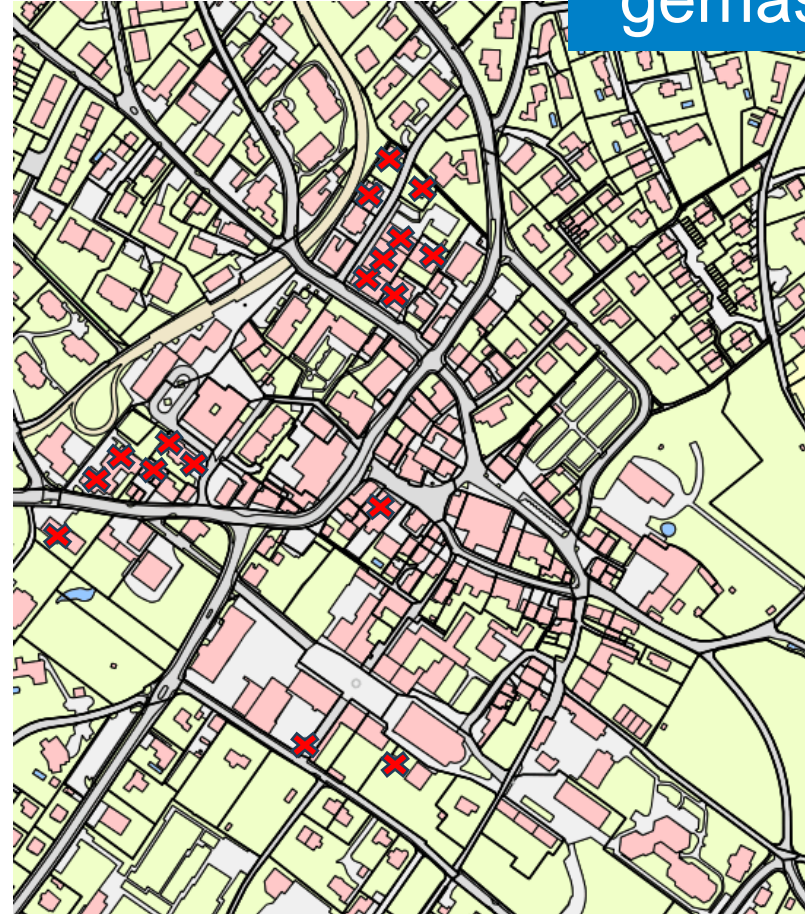


# Weniger Abriss möglich

gemäss QP



gemäss TZP

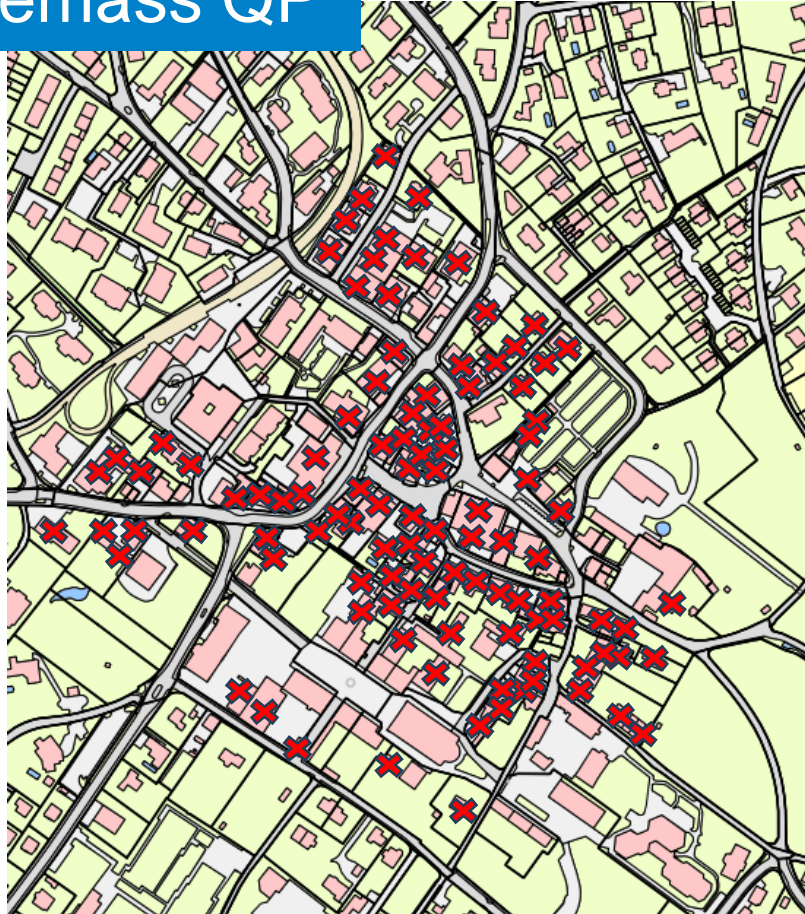


✘ Bauten, welche abgerissen werden können / übrige Bauten



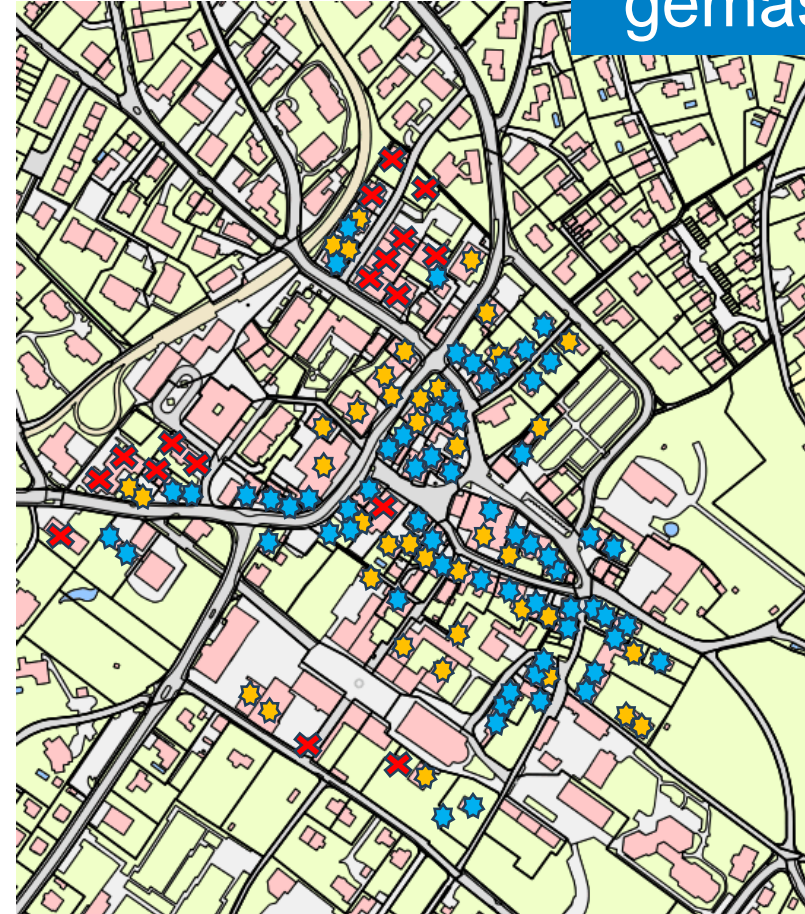
# Neu: Situationswert und erhaltenswert

gemäss QP



✘ Bauten, welche abgerissen werden können / übrige Bauten

gemäss TZP



★ Bauten mit Situationswert  
★ erhaltenswerte Bauten

# Separate Vorlage

## Reglement über Beiträge an geschützte Bauten und Bäume

- betrifft gesamtes Siedlungsgebiet
- inhaltlich keine Änderung

# Reglement über Beiträge an geschützte Bauten und Bäume – Beitragshöhen

- keine Beiträge an Gebäudeunterhalt und an Ersatzneubauten
- Beiträge an Mehrkosten, welche durch Schutzvorschriften resultieren
- 10 bis 30 % der Mehrkosten bei erhaltenswerten Bauten
- 30 bis 50 % der Mehrkosten bei kommunal geschützten Bauten

# Weiteres Vorgehen

Gemeinde-  
kommissionssitzung

Gemeinde-  
versammlung  
8. Februar 2024

Planauflage

Behandlung  
allfälliger  
Einsprachen

separate Vorlage  
Bau- und  
Strassenlinienplan  
Juni 2024

Einreichen beider  
Themen beim  
Regierungsrat



# Wo sind die Unterlagen zu finden?

online per sofort:

- Gemeindeversammlung
- Informationsveranstaltung

gemeindearlesheim

EN DE Home Vermietungen Kontakt Barrierefrei Login

Aktuelles Politik und Verwaltung Gemeinde und Wirtschaft Bildung und Familie

Politik und Verwaltung

Politik

- Gemeinderat
- Leitbild
- Behörden
- Kommissionen
- Gemeindeversammlung**
- sämtliche Unterlagen
- Urnenabstimmungen
- Petitionen
- Informationen
- Informationsveranstaltungen**
- Ausstellungen
- Bürgergemeinde

Startseite // Politik und Verwaltung // Politik // Gemeindeversammlung

## Gemeindeversammlung

- > Termine
- > sämtliche Unterlagen
- > Urnenabstimmungen

Für politische Grundsatzentscheide ist die Gemeindeversammlung zuständig. In Arlesheim hat jeder Stimmbürger bzw. jede Stimmbürgerin das Recht, über neue Reglemente, das Budget, die Jahresrechnung und einzelne grössere Kredite zu beschliessen.

Gesetzliche Grundlagen: [Gemeindeggesetz](#), [Gemeindeordnung](#)

**Einladung** Zu jeder Gemeindeversammlung wird mindestens 10 Tage zum voraus schriftlich eingeladen.

**Befugnisse** Die Geschäfte, über welche die Gemeindeversammlung Beschlüsse fassen kann, sind in § 47 des Gemeindeggesetzes aufgezählt.

**Anträge** Zu allen traktandierten Geschäften können Anträge gestellt und Beschlüsse gefasst werden. Zu nicht traktandierten Geschäften können unter "Diverses" Fragen gestellt oder gemäss § 68 Gemeindeggesetz Anträge zur Traktandierung an den Gemeinderat gestellt werden.

**Publikationen** Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung werden im Internet und in der nächstfolgenden Ausgabe des Wochenblattes publiziert.

gedruckt per Abo-Versand oder auf der Gemeinde

# Fragen?

