

Ortskernvorschriften Informationsveranstaltung 18.10.2023

Herzlich willkommen.

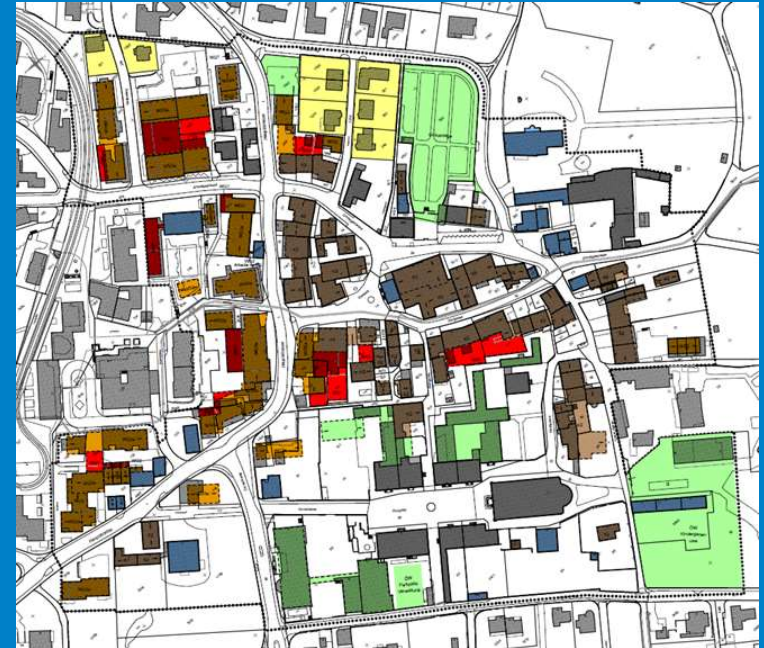
gemeindegearlesheim

Inhalt

- > Anlass und Auslöser der Ortskernplanung
- > Projektorganisation
- > Grundprinzip Teilzonenvorschriften
Erläuterungen zu den Zonen und deren Neuerungen, Schutzkategorien und deren Neuerungen
- > Weitere Neuerungen
Erweiterungsbereiche, Änderungen am Teilzonenplan
- > Panoptikum guter Beispiele
- > Neuformulierung Beiträge der Gemeinde
- > Geschützte Bäume
- > Strassenlinienplan
- > Zusammenfassung

Anlass und Auslöser der Ortskernplanung

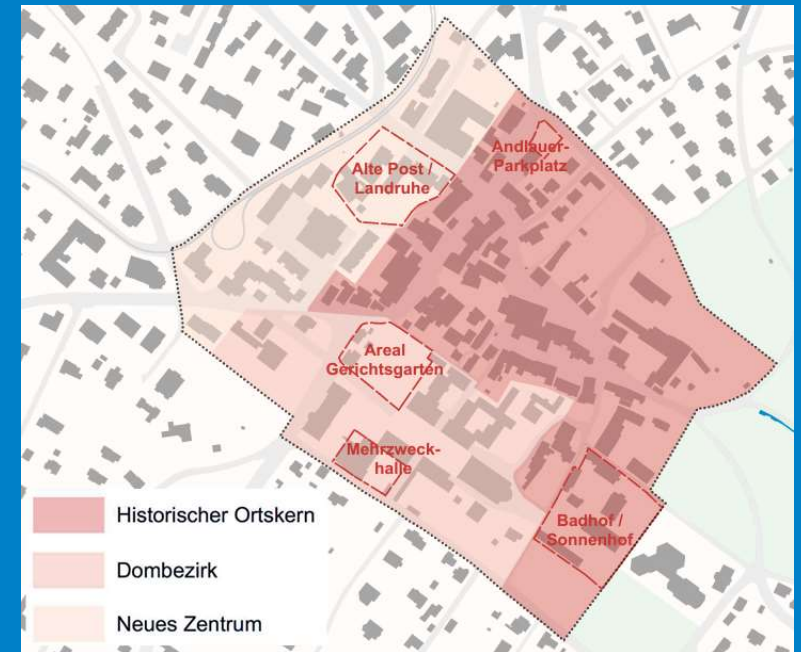
- > QP Ortskern stammt aus den 1970er Jahren
- > RPG wurde 1998 totalrevidiert; ISOS stammt aus dem Jahr 2008; BIB wurde 2005 erarbeitet
- > Unübersichtlich aufgrund zahlreicher Mutationen
- > Überbauung von Gartenräumen ist möglich
- > GV sprach sich 2015 für Revision aus
- > Rechtliche Handhabe für Gebäudeschutz fehlen weitgehend



Nachführungsexemplar QP Ortskern

Projektorganisation (1/3)

- > Strategische Planung eines grösseren Perimeters zusammen mit der Bevölkerung
- > Aufteilung in Einzelprojekte:
 - Ortskern,
 - Alte Post / Landruhe
 - Badhof / Sonnenhof,
 - Erneuerung Mehrzweckhalle
 - Strassennetzplan



Entwicklungsschwerpunkte im Ortskern.

Projektorganisation (2/3): bis 26.04.2023

- > Erarbeitung der Teilzonenvorschriften mit externer Unterstützung durch Planar AG für Raumentwicklung.
- > Fachliche Begleitung: Ortskernkommission
- > Politische Begleitung: Steuerungsgruppe
- > Einbindung der Bevölkerung im Rahmen von zwei Mitwirkungen und Eigentümergesprächen

Projektorganisation (3/3): ab 26.04.2023

- > Arbeitsgruppe GP Markus Eigenmann, LGV Katrin Bartels, Co-Präsidenten IG FRUSCHD Hugo Erbacher und Johannes Manggold: Prüfung der Anträge vom Vorfeld der Gemeindeversammlung auf Umsetzbarkeit.
- > Ortskernkommission: fachliche Überprüfung des Entwurfs
- > Steuerungsgruppe: politische Überprüfung des Entwurfs
- > Einbezug der Bevölkerung in drittem Mitwirkungsverfahren

Grundprinzip Teilzonenvorschriften





- > Es gibt ein Reglement und zugehörige Pläne (Teilzonenplan, Strassenlinienplan)
- > Teilzone: gibt Gestaltungsziele eines gesamten Areals vor, welche die Bestimmungen des Zonenplans konkretisieren
- > Schutz einzelner Bauten: gibt Umgang mit bestehender Bausubstanz vor
- > Ein Bauprojekt muss sowohl die Vorschriften der Teilzone als auch das Erhaltensziel der bestehenden Baute beachten

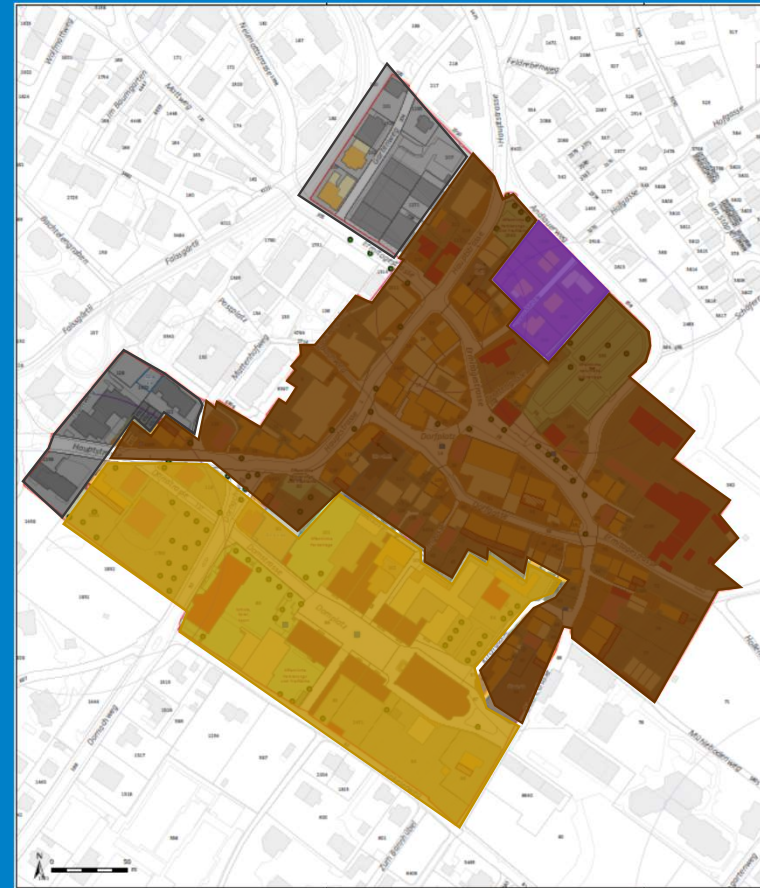
Erläuterungen zu den Zonen (1/7)

Informationsveranstaltung 18.10.2023

gemeindegearlesheim

NEU: Einteilung in vier statt drei Zonen (2/7)

-  Kernzone
-  Kernzone Dom
-  Zentrumszone
-  Wohnzone Hofgasse



Kernzone (3/7)

- > Weitgehend unverändert gemäss Version vom 26.04.2023
- > Dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns.
- > Bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft.
- > Definition von zulässigen Dächern, Dachaufbauten und Zulässigkeit von Dachfenstern.
- > Definition von Bereichen für Erweiterungsbauten.
- > Vorschriften für Frei und Gartenräume und Vorplatzbereiche.

Kernzone Dom (4/7)

- > Weitgehend unverändert gemäss Version vom 26.04.2023
- > Analoge Bestimmungen wie Kernzone
- > Zusätzlich: Neubauten und Ersatzneubauten orientieren sich in Ausrichtung und Situierung an Orthogonalität des Dombezirks.

Zentrumszone (5/7)

- > Zur Weiterentwicklung und Verdichtung bestimmt
- > Wohnnutzung und mässig störende Betriebe
- > Bestimmungen in Anlehnung an Wohnzone W3
- > NEU: Ausnützungsziffer 1.0 (W3: 0.78)
- > Gestaltungsvorschriften für Bauten

Neu: Wohnzone «Hofgasse» (6/7)

- > Gestaltung Fenster, Fassade, Dacheindeckung, Storen, Sonnenschutz analog zur in der Hofgasse typischen Machart
- > Hauptbauten gemäss W2 Zonenreglement Siedlung
- > Klein- und Anbauten gemäss Zonenreglement Siedlung
- > Sattel- und Walmdächer
- > Dachaufbauten gemäss Kernzone
- > Diese Vorschriften bedeuten mehr Freiheit bei der Gestaltung von Anbauten, ggf. Neubauten im hinteren Bereich der Parzellen
- > **Schutzstatus der Bauten bleibt bestehen. Mit einer Ausnahme sind alle Hauptbauten erhaltenswert**
- > **Das «Gesicht» der Hofgasse wird somit erhalten**

Kernzone, Kernzone Dom, Wohnzone Hofgasse: Weiterentwicklung der Bausubstanz: Dachgestaltung (7/7)

- > Die Dachlandschaft wird entsprechend den bisherigen Bestimmungen weiterentwickelt und vereinheitlicht.
- > **zweireihige** Dachaufbauten erlaubt.
- > **Dachflächenfenster** auf der strassenabgewandten Seite zulässig.
NEU: quer zur Strasse zugelassen und maximal zulässige Grösse angepasst.
- > Dacheinschnitte analog bisherigen Vorschriften
- > Flachdächer sind in der Kernzone künftig unzulässig.

Welche Schutzkategorien gibt es?

- > Kommunal oder kantonal geschützte Bauten (Substanzschutz)
- > Erhaltenswerte Bauten (Substanzschutz / Volumenschutz)
- > Bauten mit Situationswert (Volumenschutz)
- > Übrige Bauten ohne Schutzbestimmungen

Kommunal geschützte Baute (keine Änderung ggü. 26.04.2023)

- > Im kantonalen Bauinventar BIB als schützenswerte Baute ausgewiesen
- > Substanz und Struktur geschützt
- > Wertvolle Bauteile im Innern geschützt

z.B. Zivilstandsamt Dorfplatz 13



Erhaltenswerte Baute (Neuerungen gegenüber 26.04.2023)

- > objektive wirtschaftliche Tragbarkeit als Kriterium für die Erneuerung von erhaltenswerten Bauten
- > Ersatzneubauten können bautypologische Elemente des Vorgängerbaus wiederverwenden («historisierend»)
- > Geringfügige Änderungen des Standorts bei erhaltenswerten Bauten in begründeten Fällen
- > Unverändert ggü. 26.04.2023: Innengestaltung frei



Bsp.: Dorfplatz

Baute mit Situationswert (keine Änderung ggü. 26.04.2023)

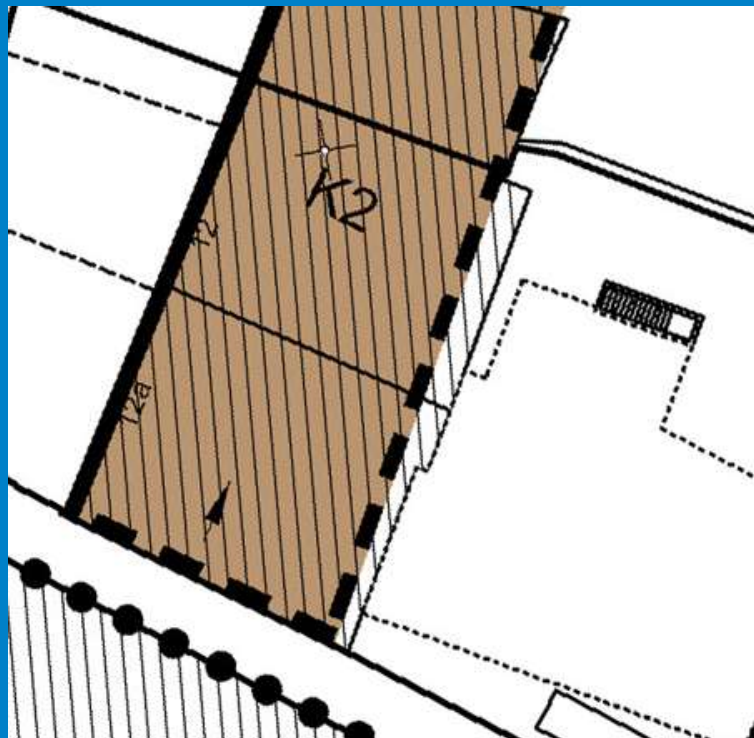
- > Raumbildende Funktion
- > Können ersetzt werden
- > Näherbaurecht erteilt
- > Rückwärtige Erweiterungsbauten
- > Dachaufbauten und neu Dachfenster möglich

z.B. Hauptstrasse 37

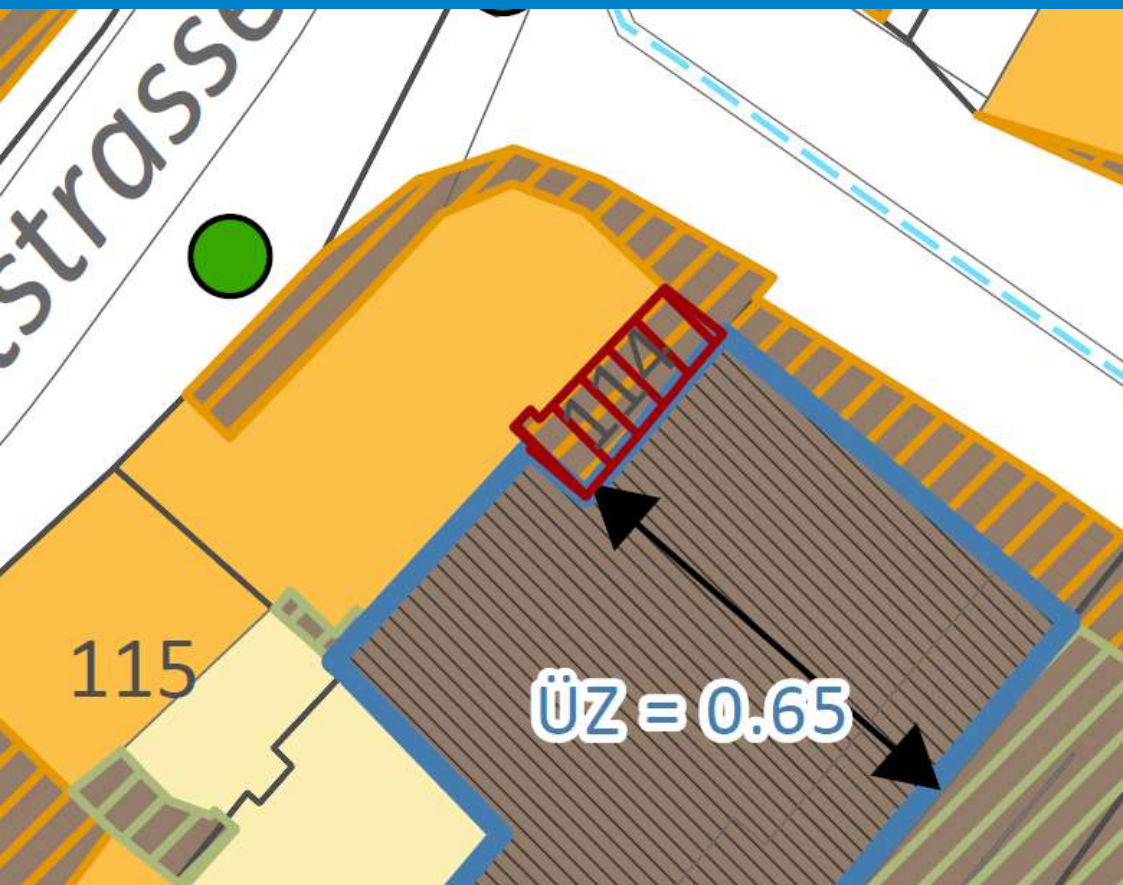


NEU: gesamter Bereich der Erweiterungsbauten überbaubar:

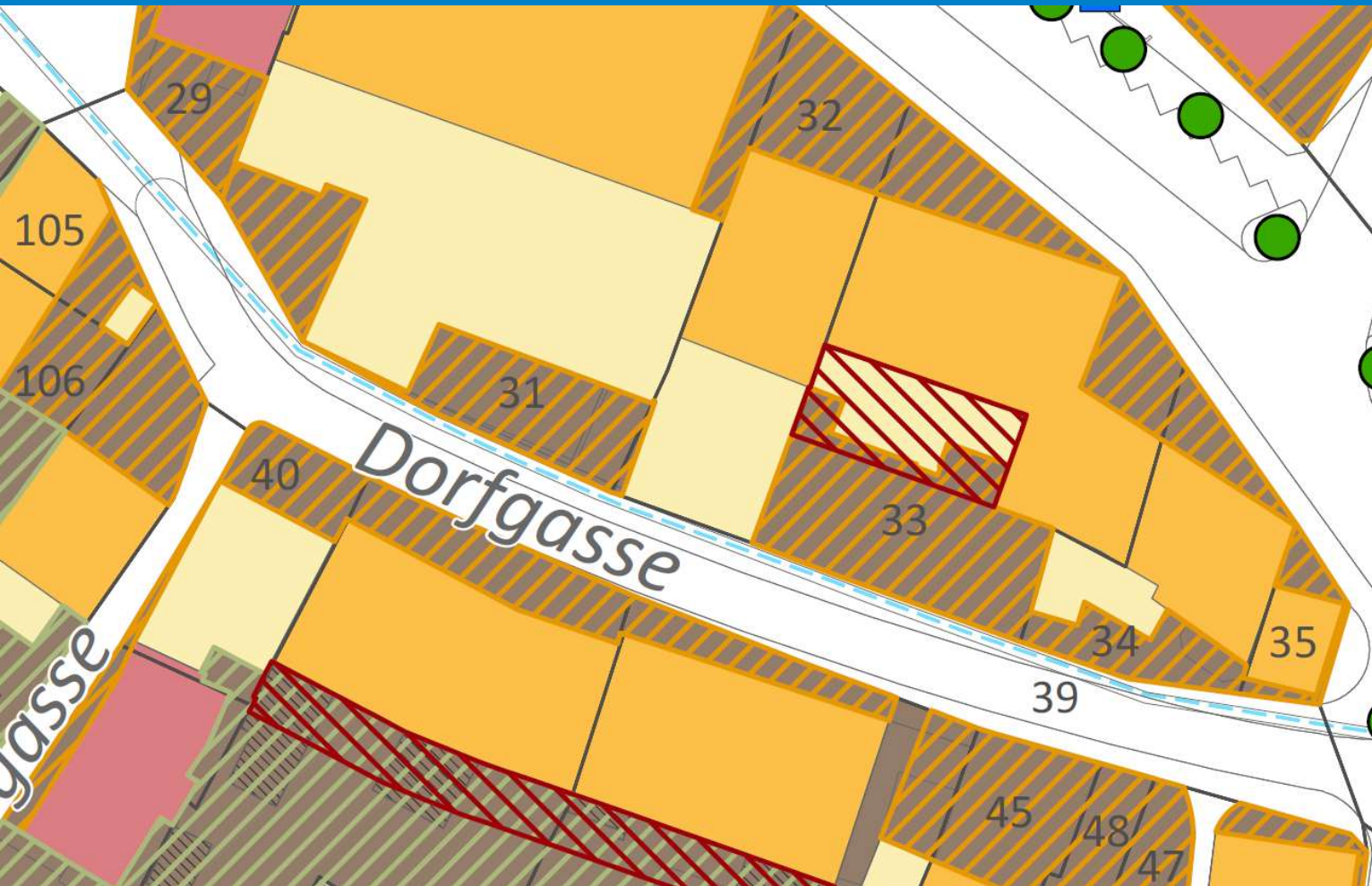
- > Erweiterungsbereiche für erhaltenswerte Bauten



Änderungen am Teilzonenplan




- > Hauptstrasse 34: neu Erweiterungsbau zum Dorfplatz 4 («primanatura»)



Dorfgasse: beidseitig
Vorplatzbereiche und
Erweiterungsbaute neu
bei Ermitagestrasse 20

Panoptikum von guten Beispielen aus anderen Gemeinden

-  kantonal geschützt
-  kommunal geschützt
-  erhaltenswert

Informationsveranstaltung 18.10.2


**ERSATZ SCHOPFANBAU
MÜHLEASSE 106A IN ORMALINGEN**

Baujahre: 1762/1900/2011 | **Architekt:** Werner Degen, Amelie SWEINIG | **Schutz:** Heutiges kantonal geschützt seit 2010
Baugesellschaft: für Holzgerüstbau, Wiederherstellung des originalen Barock-Schopf, offener Raum, Bestuhlungsbühnen



**UNNÜTZUNG UND ERWEITERUNG
LIESTALERSTRASSE 10 IN LUPSINGEN**

Baujahre: 1800/2019 | **Architekt:** und bau AG | **Architekt:** F. Gschwan | **Schutz:** Kantonal
Baugesellschaft: für Gebäudetechnik, Analyse des Dachbaus, Umsetzung unterschiedlicher Anbauten, Bauen mit regionalen Materialien, Solaranlage im Ortsum




**UM- UND ANBAU
HAUPTSTRASSE 3 IN SELTISBERG**

Baujahre: 1797/2019 | **Architekt:** hertel studio architekten | **Schutz:** Kommunal geschützt
Baugesellschaft: für Arbeit, Ethik, Gebäudetechnik, Ökologische Materialien



**UMBAU SCHEUNE
IM SOBEEKEN VON MUTTENZ**

Baujahre: ca. 1800/2022 | **Architekt:** Studio Architekt | **Schutz:** Kommun. geschützt
Baugesellschaft: für Innen-Insulation, Umwicklung Ökonomie, Grünkante, Wintervermeidung von Baumaterial



**SANIERUNG HANDSCHIN-HAUS, UNNÜTZUNG DER
HAUPTSTRASSE 5 IN RICKENBACH**

Baujahre: 1871/2020 | **Architekt:** Eryk & Schneider Architekten, Heidi BELLIG | **Architekt:** | **Schutz:** Denkmal
kommunal geschützt | **Baugesellschaft:** für Holzgerüstbau, Gebäudetechnik, Ökologische Anbauten, Dachbau, Umwicklung
Dachstuhl, Einsatz Stange, Fassadengestaltung Einzelanbau



**SANIERUNG UND UMBAU
SCHANZGASSE 7 IN ETTINGEN**

Baujahre: 1820/2016 | **Architekt:** Schönb Gull Architekten | **Schutz:** Kommunal geschützt |
Baugesellschaft: für Innen-Insulation, Gebäudetechnik, Holzraum, Wintervermeidung



**SANIERUNG UND UMNÜTZUNG
UNTERDORFSTRASSE 49 IN LAUSEN**

Baujahre: 1890/2019 | **Architekt:** LUX Architekten | **Schutz:** Einzelhaus kantonal geschützt
Baugesellschaft: für Verleihen Baum, Strukturhaft, Leistenverlebung zur natürlichen Belichtung, Fensterersatz



gemeindearlesheim



Dorfkern Muttenz, kommunal geschützte Baute



Informationsveranstaltung 18.10.2023

gemeindearlesheim



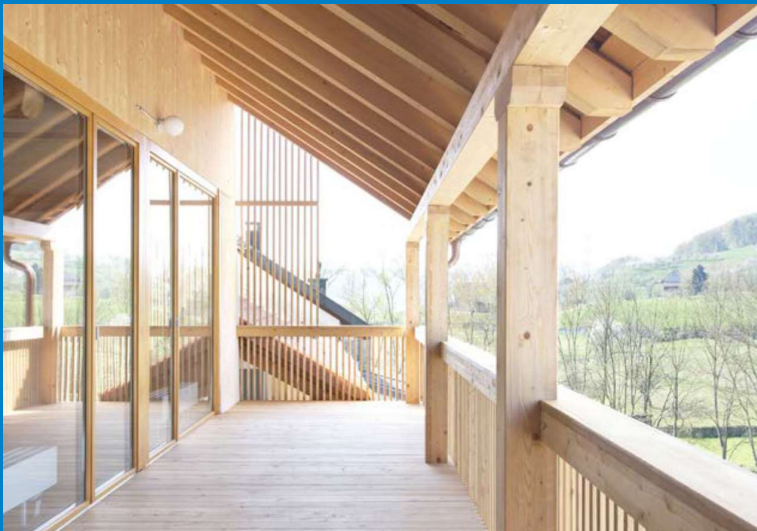
Mühlegasse 106A, Ormalingen, kantonal geschützte Baute



Informationsveranstaltung 18.10.2023

gemeindearlesheim

Rickenbach,
Hauptstrasse 5,
kommunal
geschützte Baute



Informationsveranstaltung 18.10.2023

gemeindearlesheim

Neuformulierung Beiträge der Gemeinde

- > Gebundene Ausgabe an Renovation, Restauration und Konservierung
- > Keine Beiträge an Gebäudeunterhalt und an Ersatzneubauten
- > Beiträge an Mehrkosten, welche durch Schutzvorschriften resultieren
- > 10-30 % der Mehrkosten bei erhaltenswerten Bauten
- > 30-50% der Mehrkosten bei kommunal geschützten Bauten

Geschützte Bäume, keine Änderung

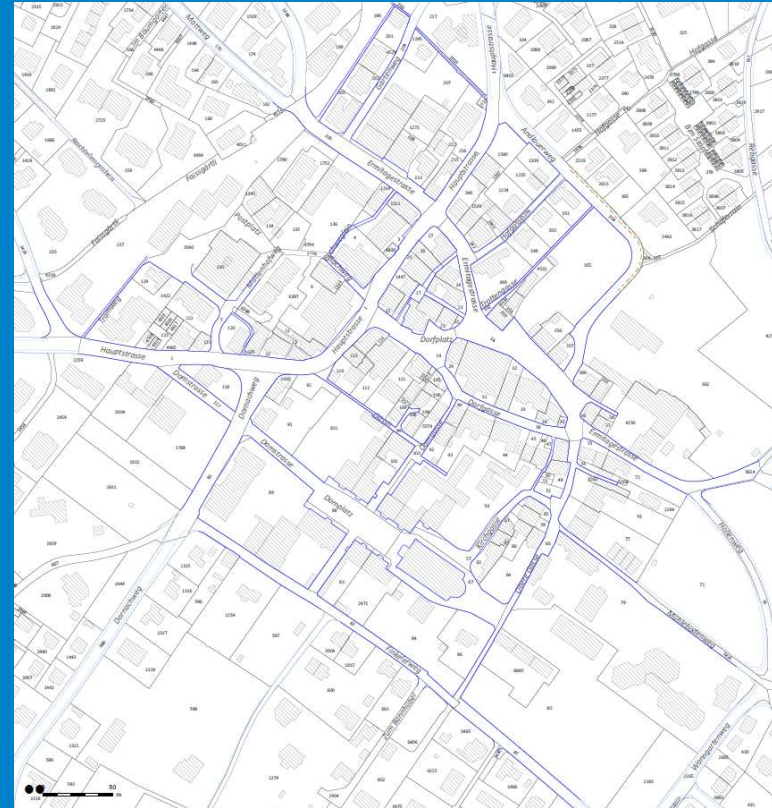
- > Insgesamt beurteilt: 126
- > Anzahl geschützte Bäume: 88,
(bisher im Quartierplan 54)



Garten Hauptstrasse 4

Strassenlinienplan, keine Änderung

- > Zweck: Sicherung von öffentlichen Strassen, Wegen, Plätzen und Parkierungsflächen (§ 98 RBG) im neuen TZP
- > Festhalten an Gebäudeabdruck statt neuen Baulinien → nur Strassenlinienplan



Zusammenfassung

Gemeindepräsident Markus Eigenmann

Informationsveranstaltung 18.10.2023

gemeindearlesheim

Unterschiede Quartierplan von 1974 zum Teilzonenplan

- > Separate Beplanung Postplatz und Badhof/Sonnenhhof
- > Ausweitung der Kernzone auf gesamten im ISOS geschützten Bereich und Umsetzung Erhaltensziel A (Erhalt der Substanz) für die Hofgasse
- > Kommunalen Schutz gemäss Bauinventar Basellandschaft umgesetzt
- > Erhalt der noch vorhandenen alten Bausubstanz entlang der Hauptstrasse und insbesondere beim Eingang zum Dorfplatz
- > Baulinien durch Grundrisse der Bauten ersetzt. Möglichkeit der leichten Abweichung

Umsetzung Anträge vom 26.04.2023 (1/2)

Anliegen	Umsetzung
Wirtschaftliche Tragbarkeit von Umbauten / Renovationen	umgesetzt
Kein Fachgutachten erforderlich	umgesetzt
Ermöglichung von historisierenden Ersatzneubauten	umgesetzt
Standort der Bauten flexibilisieren	umgesetzt
Umbau von Scheunen und Ställen ermöglichen	umgesetzt
Dachflächenfenster quer zur Strasse	umgesetzt
Grössere Dachflächenfenster	umgesetzt
Erweiterungsbauten: gesamte Fläche im Plan bebaubar	umgesetzt
Liberalisierung bei Frei- und Gartenräumen (bezüglich Kleinbauten)	umgesetzt
Verweis auf Gesetz über Denkmal- und Heimatschutz streichen	umgesetzt

Umsetzung Anträge vom 26.04.2023 (2/2)

Anliegen	Umsetzung
Vorplatzbereiche in Dorfgasse einheitlich	umgesetzt
Wohnzone Hofgasse einführen	umgesetzt
Verdichtung Zentrumszone	umgesetzt
Keine Vorschrift zur Nutzung von Parterrebereich in Zentrumszone	umgesetzt
Massgebender Beitrag der Gemeinde an Mehrkosten infolge der Schutzvorschriften	umgesetzt
Beitrag der Gemeinde an Pflege geschützter Bäume	umgesetzt
Kommunale Liste der Bäume streichen	Neu: Empfehlung
Hofgasse 8 aus Schutzstatus entlassen	Schutzstatus reduziert
Regelung zu den Objektblättern Huggel im Reglement	in Planungsbericht Kommentare aufgenommen
Total: 16 vollständig, 3 teilweise umgesetzte Anliegen	

Nicht umgesetzte Anträge

Antrag	Umsetzung
Regelung zu Dächern aus dem QP Ortskern übernehmen	nicht umgesetzt
Vorplatzbereiche und Frei- und Gartenbereiche identisch regeln	nicht umgesetzt
Sichtbare Garagenrampen zulassen	nicht umgesetzt
Kommunale Verfahrensvorschriften	nicht umgesetzt
3-stöckige Ersatzneubauten zulassen / Schutzstati lockern, um 3-stöckige Ersatzneubauten mit Ausnahmeantrag zu ermöglichen	nicht umgesetzt
Total 5 Anträge nicht umgesetzt	

Keine Änderung: Beibehaltung der Errungenschaften

Weiterhin unverändert	
Energetische Ertüchtigung ist explizit möglich	unverändert
Parkplätze bleiben im heutigen Umfang bestehen, neue Parkplätze auf den Vorplatzbereichen und in den Frei- und Gartenräumen sind nicht zulässig	unverändert
Schwimmbecken zulässig	unverändert
Grünfläche 60 % in den Frei- und Gartenräumen	unverändert
Öffentliche Grünfläche	unverändert
Schutz der Brunnen	unverändert
Schutz von Bäumen	unverändert
Durchwegung für FußgängerInnen	unverändert
Strassenlinienplan	unverändert
Schutzstatus bis auf eine Ausnahme beibehalten	Geringe Veränderung

Haltung des Gemeinderats

- > Sämtliche Eingaben für die Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 wurden geprüft. 19 von 24 Anträgen ganz oder teilweise umgesetzt.
- > Vorliegende Planung ist das ausgewogene Resultat eines aufwendigen Planungsprozesses unter mehrstufigem Einbezug der Bevölkerung
- > Das vorliegende Resultat erlaubt die Weiterentwicklung der Bebauung im Ortskern unter Wahrung des bekanntermassen schönen Ortsbilds von Arlesheim
- > Die heute beginnende Mitwirkung erlaubt eine Überprüfung des Resultats unter Einbezug der Bevölkerung

19.10.-12.11.2023 Mitwirkung: mitwirken- arlesheim.ch

The screenshot shows the website 'mitwirken-arlesheim.ch' with a navigation bar containing 'START', 'INFORMIEREN', 'MITWIRKEN', 'ÜBERMITTELN', 'HILFE', and an 'ANMELDEN' button. The main heading is 'TEILZONENPLAN SIEDLUNG ORTSKERN'. Below this is a paragraph of text explaining the project and the participation process. A large image shows a street scene in Arlesheim. The page is divided into two main sections: 'SCHRITT 1: INFORMIEREN' and 'SCHRITT 2: RÜCKMELDUNG ERFASSEN'. Under 'SCHRITT 1', there are three cards: 'PROZESS', 'INHALT', and 'UNTERLAGEN'. Under 'SCHRITT 2', there is a card for 'RÜCKMELDUNG ERFASSEN' and a 'TEAM-MITGLIED EINLADEN' button.

gemeindearlesheim **ANMELDEN**

TEILZONENPLAN SIEDLUNG ORTSKERN

Der Ortskern von Arlesheim bildet zusammen mit dem Dombezirk das identitätsstiftende Zentrum von Arlesheim. Neben der Bedeutung als Zentrum des kulturellen Erbes hat sich bis heute eine grosse Nutzungsvielfalt mit Wohnen, Geschäften, Gastronomie und öffentlichen Nutzungen wie Schule und Verwaltung im Ortskern gehalten. Der Gemeinderat lädt Sie herzlich ein, sich an der Mitwirkung zu den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern bis zu beteiligen. Die Mitwirkung dauert bis zum 12. November 2023.

gemeindearlesheim

SCHRITT 1: INFORMIEREN

Auf unserer Website haben wir alle relevanten Informationen für Sie bereitgestellt.

PROZESS
Erfahren Sie hier mehr zum Prozess des Teilzonenplans Siedlung Ortskern.

INHALT
Erfahren Sie hier mehr zum Inhalt des Teilzonenplans Siedlung Ortskern.

UNTERLAGEN
Hier können Sie optional alle Unterlagen herunterladen.

SCHRITT 2: RÜCKMELDUNG ERFASSEN

Wählen Sie einen Inhaltsbereich aus und erfassen Sie Ihre Rückmeldungen.

TEAM-MITGLIED EINLADEN

Informationsveranstaltung 18.10.2023

gemeindearlesheim

Bevorstehende Schritte

- > Bewertung und ggf. Umsetzung von allfälligen Änderungen aus der dritten kantonalen Vorprüfung
- > Bewertung und ggf. Umsetzung aus der Mitwirkung
- > Verabschiedung durch den Gemeinderat
- > Gemeindeversammlung 08.02.2023

Haben Sie Fragen?

Informationsveranstaltung 18.10.2023

gemeindegearlesheim

Vom Quartierplan und Teilzonenplan

Quartierplan	Teilzonenplan
Geeignet für Entwicklungsprojekte, insbesondere Neubauprojekte und Umnutzungen	Geeignet für die Wahrung und Weiterentwicklung bestehender Bausubstanz
Hohe Regelungsdichte	Geringe Regelungsdichte
Nach einer Revision gilt die Planbeständigkeit. Eine Revision kann nicht als Grundlage für eine erneute Revision dienen	Nach einer Revision gilt die Planbeständigkeit

Besonderheiten der Schutzkategorien in Arlesheim

- > Richtet sich nach dem kantonalen Musterreglement (kommunal geschützt, erhaltenswerte Baute, Baute mit Situationswert)
- > mit folgenden Abweichungen:
- > Einführung der objektiven wirtschaftlichen Tragbarkeit als Kriterium für die Erneuerung von erhaltenswerten Bauten SM5
- > Ersatzneubauten können bautypologische Elemente des Vorgängerbaus wiederverwenden («fake old»)
- > Geringfügige Änderungen des Standorts bei erhaltenswerten Bauten in begründeten Fällen
- > Bereiche für Erweiterungsbauten definiert (vgl. nächste Folie)

SM5

Diese Folie wiederholt sich, ich würde sie entweder vor den Schutzkategorien bringen oder nürzer halten bzw. weglassen.

Salzmann Moritz; 05.10.2023

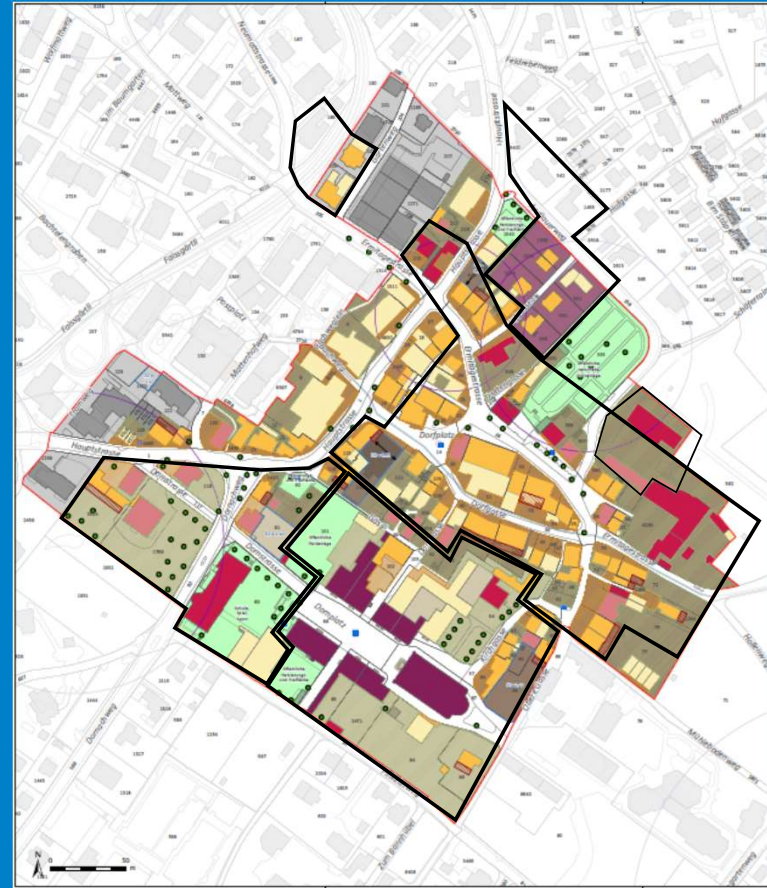
Wie wurden die Bauten den einzelnen Schutzkategorien zugewiesen?

Schutzstatus	Beurteilungsgrundlage für Zuweisung
Kommunal oder kantonal geschützte Bauten, Erhaltenswerte Bauten	<ul style="list-style-type: none">• Basellandschaftliches Bauinventar (BIB);• Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
Erhaltenswerte Bauten Bauten mit Situationswert	<ul style="list-style-type: none">• Kunsthistorisches Fachgutachten• Empfehlung Denkmalschutz BL• Fachliche Beurteilung durch OKK
Übrige Bauten	<ul style="list-style-type: none">• keine

Zuweisung erhaltenswerte Bauten und Bauten mit Situationswert

> ISOS-Perimeter mit Erhaltungsziel A:

→ grundsätzlich erhaltenswert, Abweichungen wurden im Einzelfall begründet





Hauptstrasse 3, Seltisberg



Informationsveranstaltung 18.10.2023

gemeindegemeinschaft



Ettingen, Schanzgasse 7

Informationsveranstaltung 18.10.2023

gemeindearlesheim



Unterdorfstrasse 49, Lausen

Informationsveranstaltung 18.10.2023

gemeindegemeinschaft