



Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Arlesheim

Verordnung zum Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern»

Entwurf vom 01.02.2022

Exemplar _____

Beschluss des Gemeinderates:

Datum wählen...

Names des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Leiterin Gemeindeverwaltung:

Bearbeitung

Datum

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf § 33 der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern vom DD.MM.JJJJ und § 20 der kantonalen Verordnung über die Gebührenansätze der Baubewilligungsbehörden folgende Verordnung:

ALLGEMEINES

§ 1 Geltungsbereich

- ¹ Diese Verordnung regelt, in Ergänzung zum Teilzonenreglement (TZR) Ortskern der Gemeinde Arlesheim, die entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

§ 2 Materialisierung und Farbgebung

- ¹ Die Gebäude sind grundsätzlich in einer den Anforderungen des TZR, der Architektur und dem Baustil entsprechenden Materialisierung und Farbgebung mit mineralischen Anstrichen zu gestalten. Für die Farbwahl ist die Farbkarte für die ländliche Baukultur der kantonalen Denkmalpflege massgebend.
- ² Es sollen nur mineralische Verputze verwendet werden. Es ist in der Regel eine der Bauzeit entsprechende Putzstruktur (Kellenwurf, Besenwurf-, Kratzputz etc.) zu verwenden.
- ³ Bemusterungen von Materialisierung und Farbkonzept sind als Handmuster grösser als DIN-A3 und mittels Liste, welche bei der Bauverwaltung erhältlich ist, einzureichen. Zur Bestimmung der ursprünglichen Farbigkeit sind Untersuchungen / Sondierungen des Verputzes und der Gewände durchzuführen, wenn dies aus Sicht der Ortskernkommission denkmalpflegerisch notwendig ist. Ist aufgrund dieser Untersuchung kein Befund möglich, kann die Ortskernkommission Farbskizzen verlangen.
- ⁴ Vor der Ausführung der Malerarbeiten ist eine Bemusterung der Fassaden notwendig. Bei einfachen Ausführungen (Flickarbeiten, Überstreichen von Sprayereien, kleine Flächen etc.) ist es empfehlenswert, vorgängig die Bauverwaltung beizuziehen.
- ⁵ Die Bemusterung wird durch die Ortskernkommission in Anwesenheit der Bauherrschaft und der Ausführenden begutachtet und im Einvernehmen mit der Bauherrschaft freigegeben. Es wird ein Protokoll erstellt. Die Ortskernkommission kann zusätzliche Farbmuster verlangen.
- ⁶ Kommt keine Einigung zwischen der Bauherrschaft und der Ortskernkommission zustande, entscheidet der Gemeinderat nach Anhörung der beiden Parteien.

§ 3 Architektonische Elemente wie Fenster, Aussentüren, Fensterläden

- ¹ Grundlage für den Entscheid über den Erhalt oder Austausch von Bauteilen kommunal geschützter, bzw. erhaltenswerter Bauten ist die Sanierungsfähigkeit der Bauteile. Wenn immer möglich sind alte Fenster, Aussentüren und Fensterläden zu erhalten, d.h. mit den heute vorhandenen Mitteln zu sanieren, wobei der Ersatz von Gläsern durch Isolierverglasung unter Wahrung des Erscheinungsbilds möglich ist.

- ² Klappläden sind ein fester Bestandteil des Charakters eines Hauses und dürfen deshalb bei kommunal geschützten, bzw. erhaltenswerten Bauten nicht entfernt werden. Kann ein Ersatz nicht vermieden werden, so müssen Material und Gliederung (geschlossen, mit Füllung, Lüftungslamellen etc.) möglichst dem historischen Zustand entsprechen.
- ³ Müssen Fenster und Aussentüren ersetzt werden, so ist Folgendes zu beachten:
 - a) Fensterteilung, Profilierung und Rahmenmaterial des ursprünglichen Fensters oder der Aussentüren sind zu übernehmen.
 - b) Sprossen und Kämpfer müssen in ihrer Dimension dem Typ des Fensters entsprechen. Sprossen dürfen weder aussen eingeklipst werden, noch innerhalb des Isolierglases liegen. Sie sind mindestens aussen fest mit dem Flügelrahmen zu verbinden.
 - c) Es sind stilgerechte Beschläge zu wählen.
- ⁴ Die Kombination von Klappläden mit Rollläden ist zu vermeiden.
- ⁵ In begründeten Fällen können ausnahmsweise auch moderne Formen und Materialien zugelassen werden.

§4 Markisen inkl. Farbwahl

- ¹ Markisen haben sich in ihrem Erscheinungsbild und der Farbwahl der Hausfassade unterzuordnen.
- ² Sie sind auf die dazugehörige Schaufensteranlage abzustimmen und müssen vom Nachbargebäude einen ausreichenden Abstand einhalten.
- ³ Die minimale lichte Höhe von Markisen darf das Mass von 2.20 m nicht unterschreiten.

§5 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen auf privatem Grund

- ¹ In der Kern- und Domzone ist die Gestaltung des Strassenraumes auch für die privaten Verkehrsflächen bewilligungspflichtig, soweit sie der Öffentlichkeit dienen (z. B. Trottoirs, öffentliche Plätze, Durchgänge etc.).
- ² Strassenraumgestaltungen auf privatem Grund, inkl. Belagsart sind in der Vorstudienphase mit der Bauverwaltung und der Ortskernkommission abzusprechen
- ³ Solange kein Gesamtkonzept über die Gestaltung des Strassenraumes oder Teile davon vorhanden ist, gelten die folgenden Grundsätze:
 - a) Auf den Trottoirs werden Pflästerungen, sofern sie teilweise schon vorhanden sind bevorzugt, wenn eine gute Befahrbarkeit des Strassenabschnitts mit Rollstühlen, Rollatoren etc. dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Ortskernkommission beurteilt die Situation und geplante Massnahme vor Ort.
 - b) Die Fragmente der vorhandenen Pflästerungen sind zu erhalten und wo möglich zu ergänzen. Es können Beiträge gemäss den §§ 6 und 7 dieser Verordnung beantragt werden.

BEITRÄGE

§6 Grundsatz

- ¹ Ein Beitrag an geschützte Bauten und Bauteile kann insbesondere dann ausgerichtet werden, wenn die Gesuchstellenden bei einer baulichen Veränderung¹ eines ihnen gehörenden kommunal geschützten Gebäudes (Substanzschutz) gemäss Teilzonenplan Ortskern mit nicht unwesentlichem Kostenaufwand gestalterische Auflagen der Gemeindebehörden erfüllen, ohne dass ihnen daraus ein materieller Vorteil erwächst und die denkmalpflegerischen Massnahmen fachgerecht ausgeführt werden.
- ² Bei erhaltenswerten Bauten (Volumen- und Strukturschutz) und Bauten ohne Schutzkategorie können sinngemäss Beiträge an die Fassadengestaltung geleistet werden.
- ³ Für den Erhalt und die Ergänzung von vorhandenen Pflästerungen können Beiträge geleistet werden, sofern diese mit einem Gesamtkonzept über die Gestaltung des Strassenraumes oder Teile verträglich ist.
- ⁴ Beiträge können auch in Form einer Beratung durch ein Mitglied der Ortskernkommission, durch die Erarbeitung eines Farbkonzeptes oder in Form eines Preisgeldes für gutes Bauen in der Kernzone geleistet werden.
- ⁵ Es werden keine Beiträge an Bauten von Bund, Kanton, Kirchgemeinden sowie von halböffentlichen Anstalten und Stiftungen ausbezahlt. Das Gleiche gilt für Bauten der Einwohner- und Bürgergemeinde.
- ⁶ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Kriterien zur Verteilung der Beiträge im Rahmen des Budgets.

§7 Verfahren zum Erhalt von Beiträgen

- ¹ Durch die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller ist ein schriftliches Gesuch mit entsprechender Begründung an die Bauverwaltung zu richten.
- ² Das Gesuch wird der Ortskernkommission vorgelegt, welche nach Prüfung des Gesuches und Beurteilung der Begründung die Höhe des Beitrages beschliesst.
- ³ Der Beitrag wird erst ausbezahlt, wenn die Bauabrechnung und allfällige weitere, von den Gemeindebehörden gewünschten Unterlagen vorliegen.
- ⁴ Ein Beitrag kann zurückgefordert werden, wenn er durch Vorkehrungen des Gesuchstellers nachträglich seinen Sinn verliert.

¹ Als bauliche Veränderung gilt auch die Renovation einer Fassade, das Umdecken des Dachs, das Auswechseln von Fenstern und dergleichen.

BAUPOLIZEI- UND BEWILLIGUNGSWESEN

§8 Qualitätssicherndes Verfahren

- ¹ Bei Neu- und Ersatzbauten sowie grösseren Umbauten an Schutzobjekten sowie in der Kern- und Domzone wird die Erarbeitung von Projektvarianten und die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Studienauftrag, Wettbewerbe, Workshopverfahren) durch die Eigentümerschaft empfohlen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen. Die Ortskernkommission und die kantonale Denkmalpflege soll im Verfahren angemessen vertreten sein.
- ² Die Art des qualitätssichernden Verfahrens wird fallweise festgelegt unter Berücksichtigung des Gebäudezuteilung zu einer Schutzkategorie, Umgebung und qualitative Ziele gemäss Teilzone.

§9 Empfohlenes Vorgehen für die Einreichung eines Baugesuchs

- ¹ Bei Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung soll frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufgenommen werden.
- ² Folgendes Vorgehen wird empfohlen (siehe auch Schema im Anhang):
 - a) Die Bauherrschaft orientiert die Bauverwaltung bereits in der Vorstudienphase über ihre Absichten. Sie erkundigt sich vor der Vorprojektierung mündlich oder schriftlich über die Möglichkeiten von baulichen Veränderungen.
 - b) Die Bauverwaltung prüft die Anfrage und leitet Vorhaben, die einen direkten Einfluss auf das Ortsbild haben (insbesondere Neubau, Um- und Anbauten), an die Ortskernkommission weiter. Je nach Vorhaben nimmt diese eine Besichtigung zusammen mit der Bauherrschaft und der kantonalen Denkmalpflege vor. Die Ortskernkommission erstellt ein Besichtigungsprotokoll mit einer Empfehlung zum weiteren Vorgehen.
 - c) Aufgrund der Begehung beraten sich die Bauverwaltung und die Bauherrschaft über das weitere Vorgehen. Es wird besprochen, ob ein, bzw. welches qualitätssichernde/s Verfahren gewählt werden soll. Der Gemeinderat erteilt schriftlich Auskunft zum weiteren Vorgehen sowie zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Randbedingungen für das Vorhaben.
 - d) Die Bauherrschaft erarbeitet ein Vorprojekt (ggf. im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss § 8 dieser Verordnung). Auch bei Erarbeitung ohne solches Verfahren gemäss § 8 wird das Vorprojekt der Ortskernkommission zur Stellungnahme unterbreitet.
 - e) Die Bauverwaltung erstellt einen Bericht zum Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Ortskernkommission, welcher vom Gemeinderat genehmigt wird.
 - f) Aufgrund des Berichtes überarbeitet die Bauherrschaft das Projekt und reicht das Baugesuch ein.
- ³ Die Gemeinde kann bei grösseren und richtungsweisenden Vorhaben, insbesondere bei Vorhaben an kommunal geschützten Gebäuden, die kantonale Denkmalpflege einbeziehen.

§10 Gebühren, Strafbestimmungen und Verwaltungsmassnahmen

- ¹ Bei kommunalen Baugesuchen für Neu-, An- und Umbauten gemäss Aufzählung in § 92 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz beträgt die Grundgebühr CHF 170.
- ² Zusätzlich zur Grundgebühr wird ab der zweiten Behandlung in der Ortskernkommission eine Pauschale von CHF 300 je Behandlung erhoben. Augenscheine ausserhalb von Sitzungsterminen der Ortskernkommission werden mit je CHF 150 verrechnet.
- ³ Für umfangreiche Abklärungen und den schriftlichen Bericht zu einfachen Anfragen (§ 90 RBV) wird eine Grundgebühr CHF 170 und der Zeitaufwand der Bauverwaltung gemäss Weiterverrechnungsansatz der Bau- und Umweltschutzdirektion erhoben.
- ⁴ Entschädigungen Dritter wie für Gutachten und Expertisen werden vollumfänglich weiterverrechnet.
- ⁵ Nicht weiterverrechnet wird der Zeitaufwand für die Erstberatung der Bauverwaltung bis und mit erstmaliger Behandlung durch die Ortskernkommission und entsprechender Rückmeldung an die Bauherrschaft.
- ⁶ Im Weiteren werden §§ 21 – 23 der kantonalen Verordnung über die Gebühren der Baubewilligungsbehörden angewandt.
- ⁷ Strafbestimmungen und Verwaltungsmassnahmen bei Verstössen gegen Bestimmungen des Teilzonenreglements Ortskern oder dieser Verordnung (Bauen ohne Baubewilligung etc.) stützen sich direkt auf die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzgebung.

§11 Ersatzabgabe für Abstellplätze

- ¹ Die Ersatzabgabe für Abstellplätze beträgt – ohne Anspruch auf eine Platzzuteilung – pro Platz CHF 8826. Sie ist fällig zum Zeitpunkt der Baubewilligung, angepasst an die Bauteuerung ab April 2022 (Züricher Baukostenindex).
- ² Die Gemeinde hat die Ersatzabgaben für die Erstellung und den Unterhalt ober- und unterirdischer Parkplätze, inbegriffen deren Ein- und Ausfahrten sowie Veloabstellplätze, zu verwenden.

§12 Ortskernkommission

- ¹ Der Gemeinderat wählt die beratende Ortskernkommission gemäss § 38 TZR Ortskern.
- ² Ihre Aufgaben umfassen insbesondere:
 - a) Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Perimeters des Ortskerns, die einen Einfluss auf das Ortsbild haben.
 - b) Beurteilung von Kleinbauvorhaben innerhalb des Perimeters des Ortskerns gemäss § 92 RBV und §35 TZR Ortskern.
 - c) Beurteilung der Beitragsgesuche gemäss § 34 TZR Ortskern.
 - d) Beratung zur Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen innerhalb des Perimeters des Ortskerns.
 - e) Anregungen für die Überarbeitung dieser Verordnung.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§13 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Mit Inkrafttreten dieser Verordnung wird folgender Erlass aufgehoben: XXX vom DD.MM.JJJJ.

§14 Inkrafttreten

¹ Diese Verordnung tritt auf den DD.MM.JJJ in Kraft.

Arlesheim, DD.MM.JJJJ

Names des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Leiterin Gemeindeverwaltung:

ANHANG

Empfohlener Ablauf bei einem Bauvorhaben im Ortskern

