

Antworten auf die Fragen der IG FRUSCHD zur Revision Nutzungsplanung Ortskern (Eingang 10.05.2023)

1. Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 sind die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger auf die Teilzonenvorschriften Ortskern eingetreten und haben sie dann zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Am 10.05.2023 erfolgte ein erstes Treffen zwischen einer Vertretung des Gemeinderats und dem Präsidium der IG FRUSCHD zur Besprechung des weiteren Vorgehens betreffend Teilzonenplanung Ortskern. An diesem Treffen wurde von der IG FRUSCHD ein Papier mit untenstehenden Fragestellungen übergeben und anschliessend durch die IG FRUSCHD auf dem Digitalen Dorfplatz Crossiety publiziert. Der Gemeinderat antwortet untenstehend auf die Anliegen der IG FRUSCHD und publiziert das Dokument zugleich auf der Website der Gemeinde unter „Aktuelles > Projekte/Planungen > Weiterentwicklung Ortskernplanung“.

2. Fragen der IG FRUSCHD und Antworten des Gemeinderates

Frage IG FRUSCHD:

Wo und von wem wurden die Hausbesitzer vertreten?

Antwort Gemeinderat:

Es standen in der strategischen Phase die Ortskernkonferenzen allen Einwohnerinnen und Einwohnern offen. Die Hauseigentümerschaft konnte sich in zwei Mitwirkungsphasen, an Informationsanlässen und an Eigentümergesprächen einbringen. Damit wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsmöglichkeiten nicht nur eingehalten, sondern ausgeweitet. In sämtlichen Gremien, welche das Entwicklungskonzept und anschliessend die Teilzonenvorschriften Ortskern erarbeitet haben (Begleitgruppe, Ortskernkommission und Steuerungsgruppe) waren neben Fachpersonen, dem Gemeinderat und Vertretenden der politischen Parteien auch immer Eigentümerinnen und Eigentümer vertreten.

Es ist in der Raumplanung nicht üblich, dass die Eigentümerschaft Einzelpersonen mandatiert. Vielmehr fliessen die divergierenden Einzelinteressen der Eigentümerschaft in der Regel durch die individuellen Mitwirkungseingaben ein.

Frage IG FRUSCHD:

Konkrete Begründung warum sich der bisherige QP nicht bewährt hat und die vorhandenen Probleme sich nicht mit einer Weiterentwicklung des bisherigen lösen lassen (dass er aus den 70-er Jahren stammt und, dass neu ein TZP gewünscht wird, ist nicht ausreichend). Konkrete Begründung des Systemwechsels.

Antwort Gemeinderat:

Das Instrument des Quartierplans (QP) ist insbesondere **für neu zu überbauende Flächen** geeignet. Das RBG sieht demnach eine **Umsetzungsfrist von 5 Jahren** (§ 47 Abs. 3 RBG) vor. Der QP ist geeignet, wenn die Eigentümerschaft **ein Interesse** an der Planung hat. Daher werden **die Kosten der Planung auf die Grundeigentümerinnen und -eigentümer** verteilt; die öffentliche Hand kann Beiträge leisten (§ 45 Abs. 3). Einem Quartierplan muss eine Mehrheit von 2/3 der Grundeigentümerschaft zustimmen (§ 43 RBG). Wer Einsprache erhoben hat, dessen Baute muss von der Gemeinde übernommen werden (§ 44 RBG). Schliesslich ist der QP nur genehmigungsfähig, wenn die Eigentumsverhältnisse in einem QP-Vertrag vereinbart wurden. **Der Gemeinderat ist deshalb zum Schluss gekommen, dass ein QP-Verfahren gemäss heutigem RBG mit so vielen Eigentümerschaften und den durch diese zu tragenden Planungskosten aussichtslos gewesen wäre, und hat sich deshalb für das im RBG vorgesehene Instrument der Teilzonenvorschriften entschieden.**

Hätte man das nicht rechtsverbindliche Nachführungsexemplar des Quartierplans Ortskern in ein rechtsverbindliches Dokument überführen wollen, so hätte dies ein ordentliches Planungsverfahren und schliesslich einen Gemeindeversammlungsbeschluss benötigt. Dieser „aktualisierte Quartierplan“ hätte gemäss aktueller Gesetzgebung (s.u.) erfolgen müssen.

Als Basis für eine **Weiterentwicklung** wäre ein „aktualisierter QP Ortskern“ ebenfalls nicht in Frage gekommen, da die Planbeständigkeit gegolten hätte. Nach einer „Aktualisierung“ des geltenden Quartierplans hätten diese Vorschriften erst nach Ablauf einer gewissen Zeit wieder geändert werden können.

Das nicht rechtsverbindliche Nachführungsexemplar des QP Ortskern ist auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet ([Teil 1](#) und [Teil 2](#)).

Ergänzung: unabhängig davon, ob eine „Aktualisierung des QP Ortskern“ oder ein neuer Teilzonenplan Siedlung Ortskern angegangen wird: Die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen hätten auf jeden Fall umgesetzt werden müssen. Insbesondere das Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) und das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) müssen in der kommunalen Raumplanung beachtet werden.

Frage IG FRUSCHD:

Die Unterschützstellung jedes einzelnen Hauses und dessen Konsequenzen müssen nachvollziehbar und fachlich begründet und als objektiv wünschbar aufgezeigt werden. Dabei sind sowohl ökologische, wirtschaftliche und ortsbildbezogene Begründungen von Fachpersonen aus dem jeweiligen Bereich vorzulegen. Die auf den Eigentümer lastenden Minderwerte sind aufzuzeigen und zu benennen.

Antwort Gemeinderat:

Einzelbeurteilung Schutzstatus und ortsbildbezogene Begründung:

Die Planungsbehörde ist dem gesetzlich geforderten Anspruch der Einzelbeurteilung durch die Schutzstatusüberprüfung und deren Bewertung, Diskussion und Überführung in konkrete Zuweisungen von einzelnen Liegenschaften in einen bestimmten Schutzstatus durch die Ortskernkommission nachgekommen. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und der Einzelgespräche hatten die Eigentümerinnen und Eigentümer die Möglichkeit, sowohl Berichtigungen an der Schutzstatusüberprüfung mitzuteilen, als auch weitere in ihren Augen wesentliche Beurteilungskriterien (ökologische und wirtschaftliche Begründungen) zu benennen und bezüglich ihrer eigenen Liegenschaft zu beziffern. In den Auswertungen der Mitwirkungsverfahren, welche online zugänglich sind ([Mitwirkungsauswertung Teilzonenvorschriften](#), [Mitwirkungsauswertung Strassenlinienplan](#)), werden sämtliche Anliegen der Eigentümerschaft kommentiert und dargelegt, in wie weit darauf eingetreten werden konnte. Die Einzelbeurteilung der Zuweisung und die ortsbildbezogene Begründung wurden somit pro Liegenschaft durch mehrere Fachpersonen durchgeführt und überprüft. Die entsprechenden Unterlagen sind auf der Gemeindeverwaltung während den Öffnungszeiten einsehbar.

Einzelbeurteilung ökologische und ökonomische Begründung durch Fachpersonen:

Es kann dagegen nicht Aufgabe der Planungsbehörde sein, für über hundert private Objekte die ökonomischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Änderung der Raumplanung im Einzelnen durch eine Fachperson untersuchen zu lassen. Sollten von Privatpersonen solche Untersuchungen durchgeführt worden sein, so ist der Gemeinderat gerne bereit, diese in die Erwägungen einzubeziehen.

Zur Berechnung von Mehr- und Minderwerten:

Im Vorfeld der Verabschiedung der Ortskernvorschriften hat sich der Gemeinderat verschiedene Beispiele von Mehr- und Minderwerten berechnen lassen. Die Berechnung richtet sich nach der [Verordnung über die Erhebung von Infrastrukturbeiträgen und Mehrwertabgaben](#). Der Gemeinderat ist gerne bereit, einzelne Berechnungen zu besprechen, um die Diskussion zu möglichen Minderwerten zu versachlichen. Auch wurden Eigentümerinnen und Eigentümer, welche sich mit diesbezüglichen Fragen an die Verwaltung gewandt haben, umfassend beraten. Dieses Angebot besteht nach wie vor. **Rechtsprechung:**

Nachfolgend wird die Erwägung Ziffer 9.1. BGE 1C_514/2020, Urteil vom 5. Mai 2021 zitiert:

„9.1. Denkmalschutzmassnahmen müssen nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet, erforderlich und dem Betroffenen zumutbar sein. Ob eine aus Gründen des Denkmalschutzes erfolgende Nutzungsbeschränkung das dem Eigentümer zumutbare Mass überschreitet, ist einzelfallweise aufgrund der gesamten Umstände zu beurteilen. Dabei sind **Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist** (BGE 126 I 219 E. 2c S. 222). Demnach können sehr erhebliche finanzielle Interessen der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses im Wege stehen. Dagegen müssen auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes weichen, weil sonst das Gemeinwesen kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte (Urteile 1P.509/1995 vom 30. September 1996 E. 4b; 1P.584/1994 vom 23. Juni 1995 E. 6b, publ. in: ZBI 1996 S. 366 ff.). **Gemäss dieser Rechtsprechung kommt rein finanziellen Interessen eines Eigentümers an der möglichst gewinnbringenden Nutzung seiner Liegenschaft im Verhältnis zu gewichtigen öffentlichen Interessen an raumplanerischen oder denkmalschützerischen Massnahmen grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht zu** (Urteil 1P.509/1995 vom 30. September 1996 E. 4b; vgl. auch BGE 120 Ia 270 E. 6c S. 285; 126 I 219 E. 2c S. 221 f.; Urteil 1C_128/2019 vom 25. August 2020 E. 10.4, zur Publ. bestimmt; je mit Hinweisen). So nahm das Bundesgericht an, bei einem erheblichen Schutzinteresse bezüglich eines ehemaligen Badehotels könnten Mehrkosten einer Sanierung gegenüber einem Neubau von Fr. 200.--/m³ nicht als unverhältnismässig gelten (Urteil 1P.509/1995 vom 30. September 1996 E. 4f). Sodann qualifizierte das Bundesgericht die Unterschutzstellung eines Wohnhauses, die eine moderne Wohnnutzung nicht verunmöglichte und bauliche Eingriffe zur Verbesserung der Isolation erlaubte, nicht als unzumutbar (Urteil 1C_543/2009 vom 15. März 2010 E. 2.6). Die integrale Unterschutzstellung eines helvetischen Doppelwohnhauses wurde als zumutbar qualifiziert, weil damit die weitere Nutzung zu Wohnzwecken nicht verunmöglicht wurde und die erforderliche Sanierung gegenüber einem Ersatzbau keine unzumutbaren Mehrkosten verursachte (Urteil 1C_368/2019 vom 9. Juni 2020 E. 11.4). Sodann erachtete das Bundesgericht die Unterschutzstellung einer Gründersiedlung, die namentlich bezüglich der Verbesserung der Isolation und des Ersatzes von Leitungen einen grossen Sanierungsbedarf aufwies, als zumutbar, obwohl die Eigentümer einwendeten, die Sanierung sei überaus teuer, ohne qualitativ den Standard eines Neubaus zu erreichen. In diesem Fall wurde nicht behauptet, die Sanierung würde mehr kosten als der Abriss der Siedlungen und deren Ersatz durch Neubauten (Urteil 1C_128/2019 vom 25. August 2020 E. 10, ins. E. 10.3 und 10.4).“

In all diesen Fällen handelt es sich nach etablierter Rechtsprechung um Fälle entschädigungsloser Eigentumsbeschränkung.

Zusammenfassung:

Den Forderungen nach fachlicher Einzelbeurteilung der Liegenschaften ist der Gemeinderat bei der Erarbeitung der Vorlage zu den Ortskernvorschriften umfassend nachgekommen, soweit diese für die Einstufung in die Schutzkategorien notwendig waren. Auch hat sich der Gemeinderat mit den möglichen Minderwerten ausgewählter Parzellen auseinandergesetzt, die Berechnungsmethodik publiziert und die Verwaltung hat diesbezügliche Anfragen laufend beantwortet. Es kann jedoch nicht angehen, dass die öffentliche Hand mögliche ökonomische Interessen von Eigentümerinnen und Eigentümern einzeln und flächendeckend durch Fachpersonen erheben lässt. Ökologische Anliegen werden ebenfalls in der Raumplanung nicht bezogen auf den Einzelfall, sondern auf das beplante Gebiet insgesamt eingebracht (vgl. [Planungsbericht](#) S. 32f, 40, 43 zu § 16, 45 zu Wasserbaukonzept, 50 zu Bäumen).

Frage IG FRUSCHD

Die Richtigkeit/Wünschbarkeit der Abtrennung Badhof vom Dorfkern muss durch Offenlegung der Pläne in allen Konsequenzen aufgezeigt und begründet werden.

Antwort Gemeinderat:

Zum Badhof führt der [Planungsbericht Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern](#) was folgt aus:

Seite 8f zum Planungssperimeter der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern:

„Areal Sonnenhof-Badhof: Die Parzelle 6640 und der im Quartierplan Ortskern liegende Teil der Parzelle 80 sollen neu dem bestehenden Quartierplan Sonnenhof zugewiesen werden. 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.** [...] 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. **Zeitlich werden die beiden Areale Postplatz und Sonnenhof nach dem TZP Ortskern bearbeitet.**“

Dieses Vorgehen wurde bereits im Entwicklungskonzept Ortskern so vorgesehen (vgl. Planungsbericht S. 11). Die von der IG FRUSCHD gewünschte Offenlegung der Pläne erfolgt, wie bereits im Planungsbericht ausgeführt, **im Nachgang** zur Teilzonenplanung Siedlung Ortskern, da sie erst dann vorliegen werden. Es gelten jedoch für sämtliche Areale, welche vom Entwicklungskonzept Ortskern umfasst wurden, die dort entwickelten Grundsätze. Auch die Behördenverbindlichkeit des BIB und ISOS ist unabhängig davon, ob eine Parzelle mit den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern oder einem separaten Quartierplan beplant wird. Die Bevölkerung wird zu gegebener Zeit die Möglichkeit erhalten, sich im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkungsverfahren zu den jeweiligen Entwürfen der Quartierpläne zu äussern.

Frage IG FRUSCHD

Jede geplante Herabzonung muss im Detail aufgezeigt und die Unrichtigkeit der bisherigen Regelung auf objektiv nachvollziehbare Art begründet werden.

Antwort Gemeinderat:

Es geht **nicht** – wie durch die Frage der FRUSCHD postuliert - um die **Unrichtigkeit der bisherigen Regelung**, sondern um die **Entwicklung eines neuen Regelwerkes** entlang den seither entstandenen Inventaren (BIB und ISOS) sowie den geänderten kantonalen und bundesrechtlichen Vorgaben. Das Vorgehen bei der Zuweisung zu den Schutzkategorien wurde nach einem einheitlichen und nachvollziehbaren Schema für jede Liegenschaft und deren Anbauten einzeln durchgeführt. Das Vorgehen zur Zuweisung einzelner Bauten in die unterschiedlichen Kategorien wird im Planungsbericht Seite 33f wie folgt umschrieben:

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

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

– Jene Gebäude, für welche die Schutzstatusüberprüfung das Erhaltungsziel «integraler Erhalt» empfiehlt, die jedoch nicht im BIB geführt sind, werden der nächsttieferen Schutzkategorie «erhaltenswerte Gebäude» zugewiesen.

– Jene Gebäude, für welche die Schutzstatusüberprüfung das Erhaltungsziel «Erhaltung von Struktur, Volumen bzw. Gebäudestellung» empfiehlt, werden ebenfalls der Schutzkategorie «erhaltenswerte Gebäude» zugewiesen.

– Alle übrigen Bauten, die bisher keiner der oben genannten Kategorien im Ortskern und Ortskern Dom zugehörten, wurden [...] mit einer Ausnahme der Schutzkategorie „Baute mit Situationswert“ zugewiesen. Auf-

grund anderslautender Zonenbestimmungen werden die nicht schützenswerten Gebäude in der Zentrumszone als „übrige Bauten“ im Orientierungsinhalt des Teilzonenplans aufgeführt.“

Frage IG FRUSCHD:

Es ist auf nachvollziehbare Weise aufzuzeigen, weshalb es richtig, wünschbar und verhältnismässig ist, dass sich die Öffentlichkeit nicht an den durch den neuen Plan für die Eigentümer verursachten Kosten zu beteiligen hat.

Antwort Gemeinderat:

Kosten entstehen der Eigentümerschaft nur, wenn bei einer Renovation aufgrund der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern andere Methoden angewendet werden müssen, als dies ohne die Teilzonenvorschriften möglich gewesen wäre. Das Teilzonenreglement Siedlung Ortskern sieht eine Beteiligung der Gemeinde an diesen Mehrkosten vor. Die Konkretisierung der Beteiligung der Gemeinde an den Mehrkosten beim Um- und Ausbau geschützter Liegenschaften erfolgt in der Verordnung. Der Gemeinderat ist gerne bereit, die Eigentümerschaft bei der Konkretisierung der Mehrkosten einzubeziehen.

Ein möglicher **entgangener Gewinn durch einen Neubau oder Umbau bleibt dagegen unbeachtlich**: Massnahmen des Denkmal- und Landschaftsschutzes stellen in der Regel keinen schweren Eingriff in das Eigentum dar, weil weder der bisher ausgeübte Gebrauch der Sache untersagt noch der künftige Gebrauch in besonders schwerer Weise eingeschränkt wird, vielmehr dem Betroffenen nach wie vor die wesentlichen, aus dem Eigentum sich ergebenden Befugnisse erhalten bleiben. Illustrativ ist [BGE 117 Ib 262](#): „Die Verpflichtung, die äussere Hülle eines Gebäudes zu erhalten stellt keine besonders schwere Beschränkung dar, sofern der Eigentümer die Liegenschaft weiterhin ihrem Zweck gemäss und wirtschaftlich rationell gebrauchen kann. Der Ertrag, den er im Fall eines Neubaus oder Umbaus erzielen könnte, wenn er der Verpflichtung nicht unterstellt wäre, ist daher nicht zu berücksichtigen.“

Frage IG FRUSCHD:

Die Vorprüfungsberichte und die eingereichten Unterlagen seitens Gemeinde, sind vollständig der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und transparent aufzulegen.

Antwort Gemeinderat:

Die eingereichten Unterlagen entsprechen jenen, welche auch der Bevölkerung für die Mitwirkung zur Verfügung gestellt wurden. Die kantonalen Prüfungsberichte und deren Auswertung wurden neu online gestellt.

[Mitwirkungsunterlagen Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern.](#)

Kantonaler Vorprüfungsbericht Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern (wird nach der Besprechung mit der IG FRUSCHD online gestellt).

[Mitwirkungsunterlagen Strassenlinienplan](#) (zugleich publiziert: [Teilzonenplan](#); [Teilzonenreglement](#); [Planungsbericht zur Teilzonenplanung](#); [Mitwirkungsbericht zur Teilzonenplanung](#))
Kantonaler Vorpüfungsbericht zu den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern und zum Strassenlinienplan Ortskern (wird nach der Besprechung mit der IG FRUSCHD online gestellt).

Arlesheim, den 30.05.2023
Der Gemeinderat



Markus Eigenmann
Gemeindepräsident



Katrin Bartels
Leiterin der Gemeindeverwaltung