

Gesamtrevision Quartierplan Ortskern

Informationsveranstaltung vom 02.02.2022

gemeindearlesheim

Ablauf der Infoveranstaltung

1. Begrüssung
2. Anlass und Ziele
3. Präsentation ausgewählter Sachverhalte
4. Beantworten von Fragen
5. Ausblick

Ziele der heutigen Infoveranstaltung

1. Information der Öffentlichkeit zum Start der Mitwirkung im Planungsverfahren
2. Alle Anwesenden sind im Bild über die bereits erfolgten Arbeiten und den Stand der Planung
3. Alle Anwesenden sind im Bild über die noch folgenden Verfahrensschritte
4. Fragen der Anwesenden zu Planungsinhalten und Planungsverfahren sind beantwortet

Anlass für die Revision der Zonenplanung im Ortskern

1. Die noch rechtskräftige Quartierplanung Ortskern datiert aus 1970er Jahren
2. Veraltet, starr, bereits über 20 Mutationen
3. Wenig Spielraum für eine zeitgemässe Weiterentwicklung
4. In der Form und in den festgesetzten Bestimmungen veraltet (Beispiele)

Inhalte der Präsentation

1. Wo stehen wir im Projekt / im Planungsablauf?
2. Was ist bereits erarbeitet? Welche Dokumente (Entwürfe) liegen vor?
3. Wie ist dieses Projekt organisiert und wie ist das Vorgehen? Rolle / Aufgabe der Gemeinde in der Raumplanung
4. Welches sind wichtige Vorgaben / Grundlagen
5. Was sind die wichtigsten Inhalte der Teilzonenplanung Ortskern?
6. Wie / wann können Sie sich einbringen?

1. Stand im Projekt, im Planungsablauf



gemeindearlesheim

Ortskernentwicklung in drei Phasen

Phase A: Strategie

Erarbeitung Entwicklungskonzept

Mai 2019

Phase B: Vertiefung

Verkehrsgutachten

Parkplatzanalyse

Studienauftrag Gesamtkonzept
Freiräume und Verkehr

Volumenstudie

Schutzstatusüberprüf.

Phase C: Planungsrechtliche Umsetzung

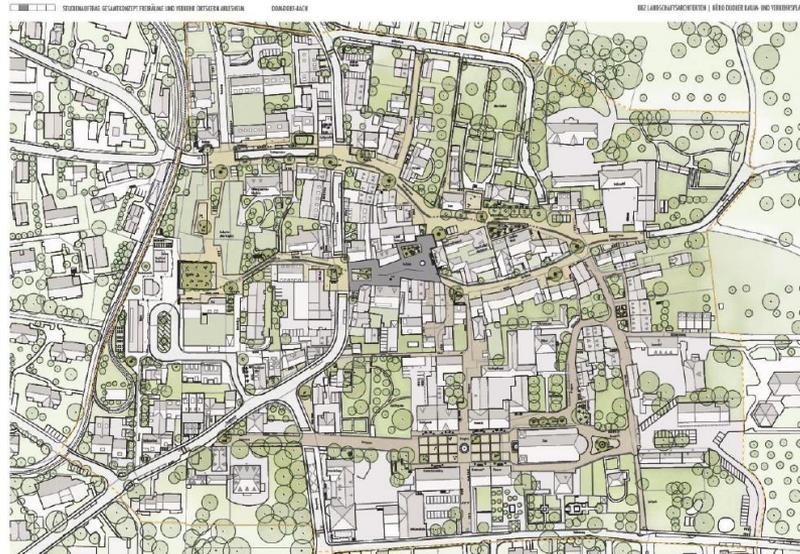
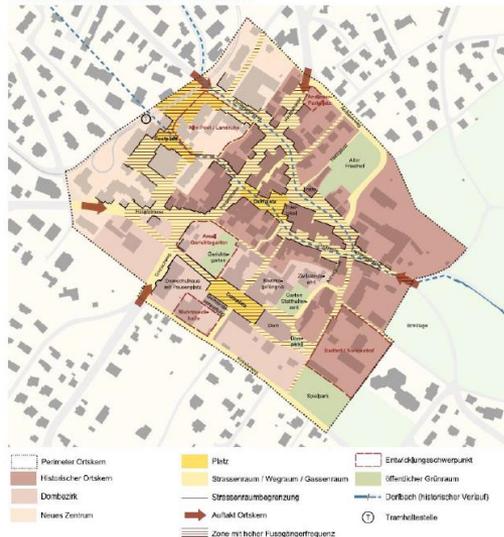
Revision QP / Überführung in TZP

Februar 2021

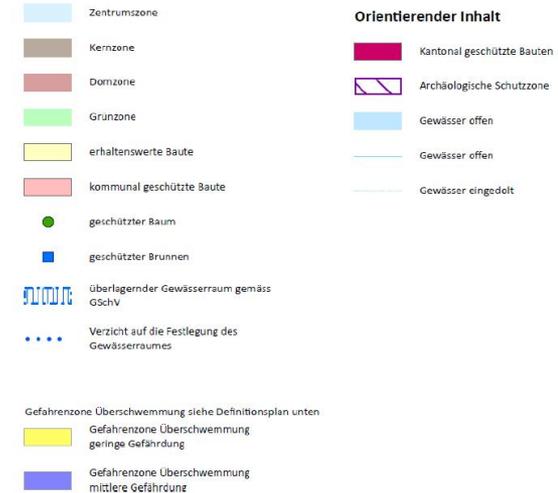
Stand Januar 2022

GV-Beschluss
September

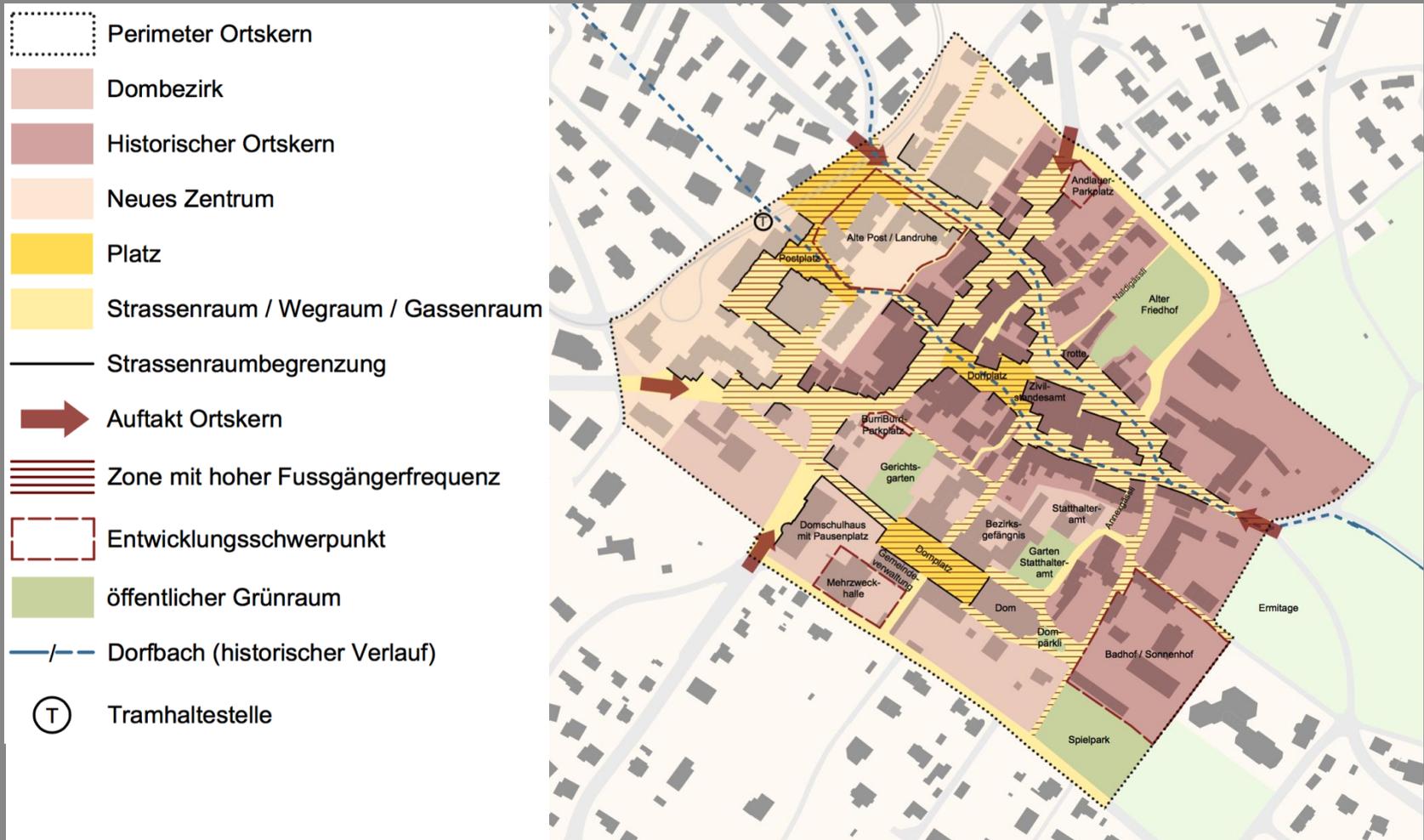
DAS ENTWICKLUNGSKONZEPT ORTSKERN



Legende Teilzonenplan "Ortskern" - Entwurf, Stand 2.11.2022



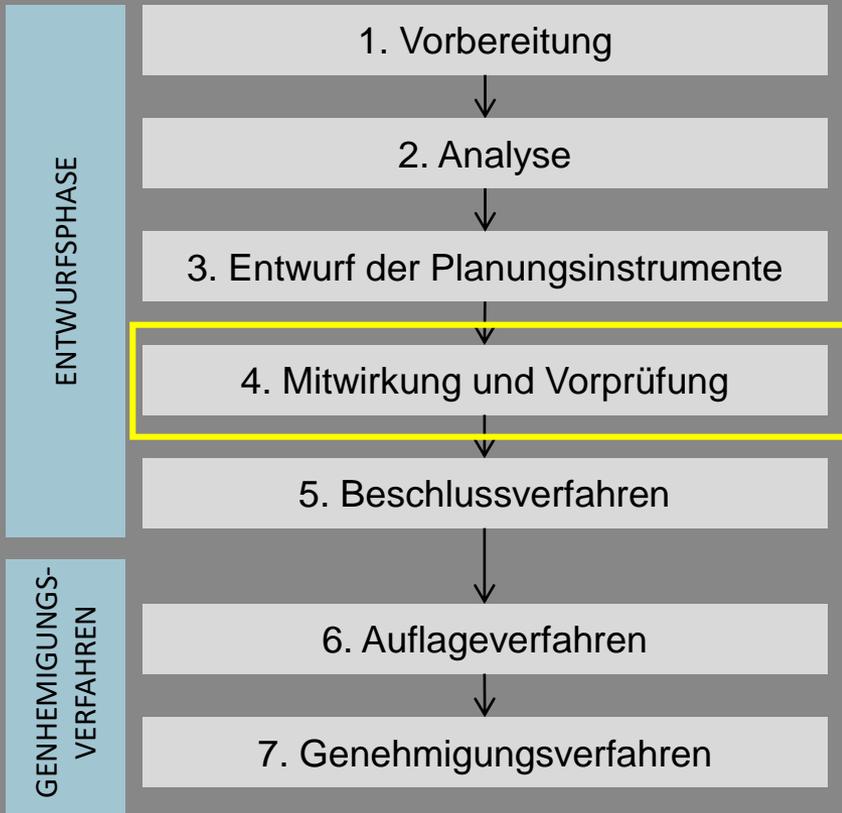
Ausgangslage: Entwicklungskonzept



Ziele der Planung

- Zeitgemässe bau- und planungsrechtliche Vorschriften für den Ortskern schaffen
- Entwicklungen zulassen, Entwicklungsziele aus dem Entwicklungskonzept Ortskern verfolgen
- Erhalt bestehender Qualitäten inkl. wertvoller Gebäudesubstanz
- Hohe ortsbauliche und freiräumliche Qualität bei Um- und Neubauten erreichen

Öffentliche Mitwirkung



Möglichkeit zur schriftlichen
Eingabe im Rahmen der
öffentlichen Mitwirkung

3. Februar bis 4. März 2022

an die Bauverwaltung, z.Hd. des
Gemeinderats

2. Was ist bereits erarbeitet? Welche Dokumente (Entwürfe) liegen vor?



gemeindearlesheim

Teile der Planung und Grundlagen

Verbindlich

- Teilzonenplan Ortskern (Entwurf)
- Teilzonenreglement Ortskern (Entwurf)
- Verordnung zum Teilzonenreglement Ortskern (Entwurf)

Orientierend

- Planungsbericht (wird am 2.2.22 öffentlich)

Diverse Grundlagen

3. Wie ist dieses Projekt organisiert und wie ist das Vorgehen?



gemeindearlesheim

Projektorganisation

Arbeitsgruppe

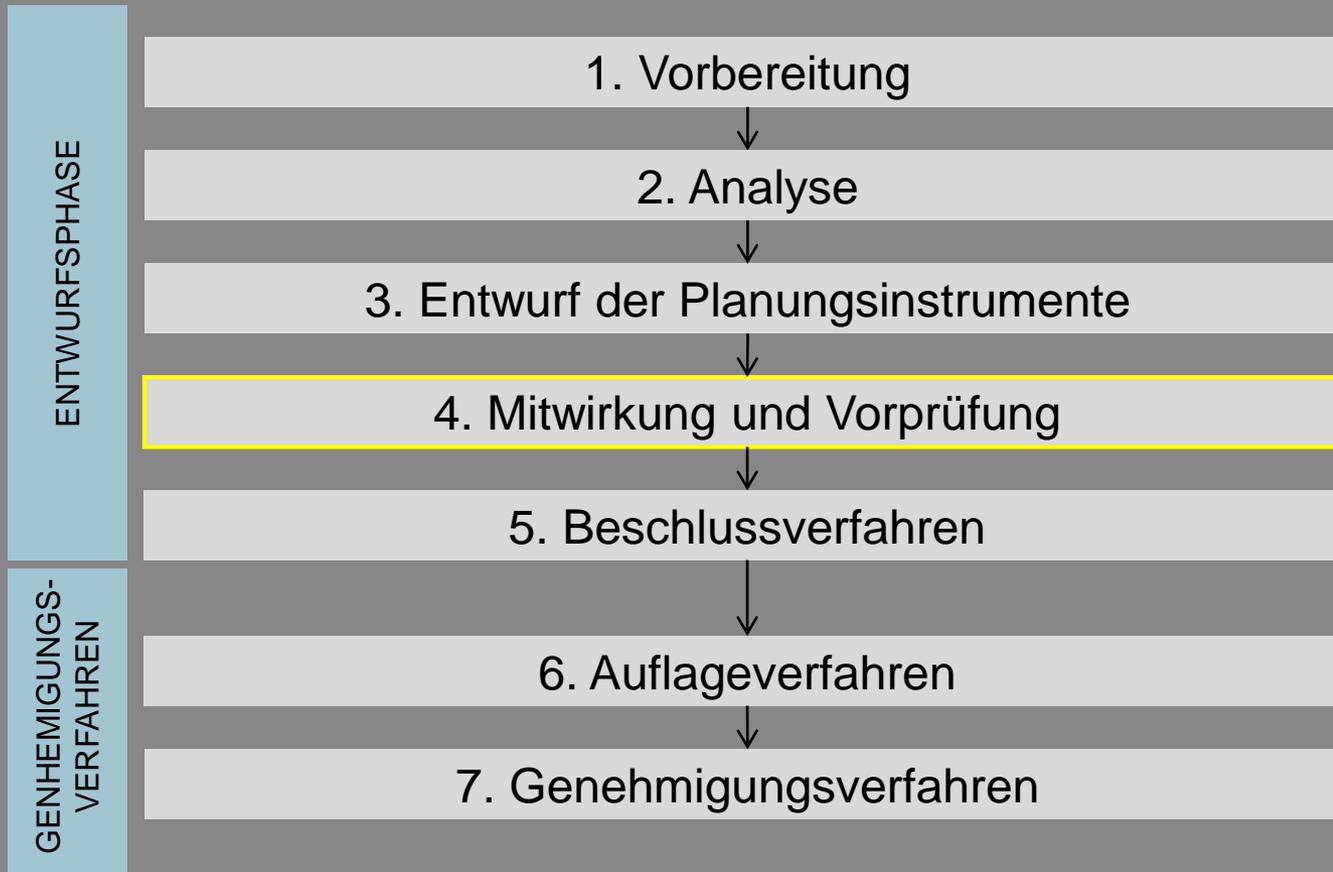
- Felix Berchten, Gemeinderat
- Monika Strobel, Gemeinderätin
- Pascal Leumann, Gemeinderat
- Samuel Müller, Abteilungsleiter RBU
- Bernhard Barmet, RBU
- Astrid Peissard, Ortskernkommission

Steuerungsgremium

- Philippe Wälle, QP Sonnen- / Badhof
- Regine Nyfeler, QP Postplatz
- Hannes Felchlin, FDP
- Lea Mani, SP
- Roger Pfister, SVP
- Mario Civatti, Die Mitte
- Thomas Arnet, Frischluft
- alle Mitglieder der Arbeitsgruppe

Fachliche Begleitung: PLANAR AG für Raumentwicklung
Oliver Tschudin, Sarina Hächler, Andrea Gammeter

Vorgehen - Projektablauf



Rolle / Aufgabe der Gemeinde in der Raumplanung

- Erarbeitet die Nutzungsplanungen auf kommunaler Stufe (Zonenpläne, Zonenreglemente, Quartierplanungen)
- Leitet das Verfahren
- Setzt die Vorgaben von Bund und Kanton um (kantonaler Richtplan, Inventare, Sachpläne)
- Rahmen durch Raumplanungsrecht vorgegeben
- Kommunale Nutzungsplanungen von Gemeindeversammlung und Regierungsrat zu genehmigen
- Erste Instanz bei Einsprachen gegen Nutzungsplanung (führt Einspracheverhandlungen mit Ziel Einigung)

4. Wichtige Vorgaben / Grundlagen



gemeindegemeinschaft

Wichtige Gesetze und Instrumente der Raumplanung

- Bundesgesetz über die Raumplanung, 1979
- Raumplanungsverordnung, 2000
- Raumplanungs- und Baugesetz BL, 1998
- Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz BL, 1992
- Kantonaler Richtplan BL, 2019
- Musterzonenreglemente Kanton BL

Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG)

§ 2 DHG: Aufgaben in Denkmal- und Heimatschutz

¹ Kanton und Einwohnergemeinden sorgen zusammen **mit Eigentümern und Eigentümerinnen** sowie Benutzerinnen und Benutzern für **Schutz, Erhaltung und Pflege der Kulturdenkmäler** als Bestandteil des kulturellen Erbes.

³ Kulturdenkmäler sind nach Möglichkeit **in ihrem gewachsenen Zusammenhang** zu sichern.

⁴ Kulturdenkmäler können **nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens** für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden.

⁵ **Fachinventare** wie auch Resultate aus der wissenschaftlichen Erforschung von Kulturdenkmälern sind **zu veröffentlichen**.

Kantonaler Richtplan BL:

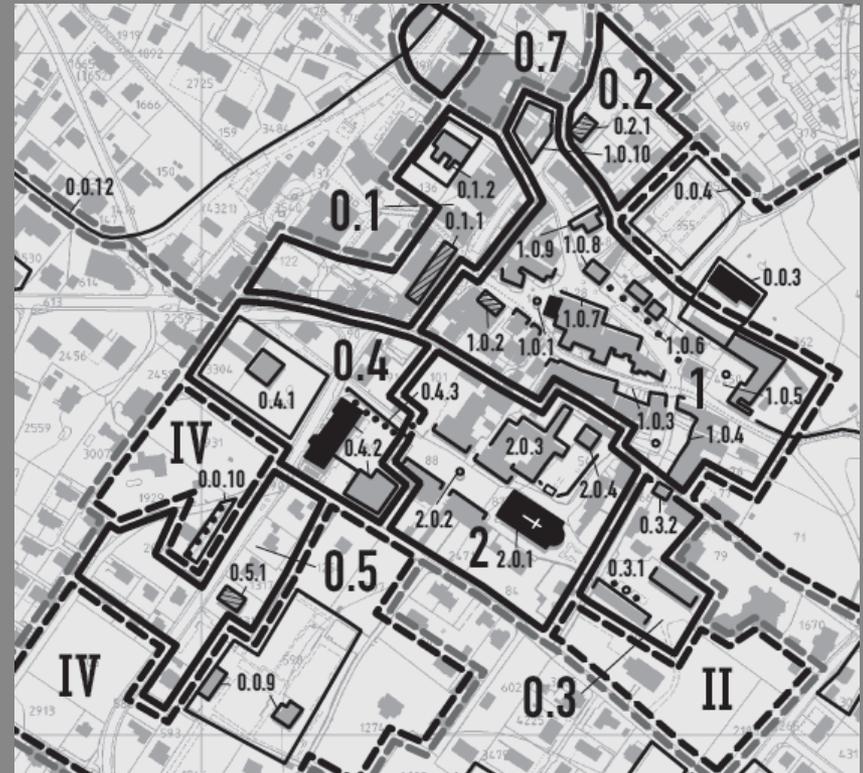
Ortsbildschutz (S 3.1)

Planungsgrundsätze:

- 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 (...).

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

- Arlesheim seit 2010 als **Ortsbild von nationaler Bedeutung** im Bundesinventar
- **Berücksichtigungspflicht** für Planungsbehörde
- **Flächeninventar** – differenziert in **Gebiete, Baugruppen und Umgebungszonen**, definiert Erhaltungsziele differenziert nach Teilflächen, Einzelobjekte sind beispielhaft beschrieben

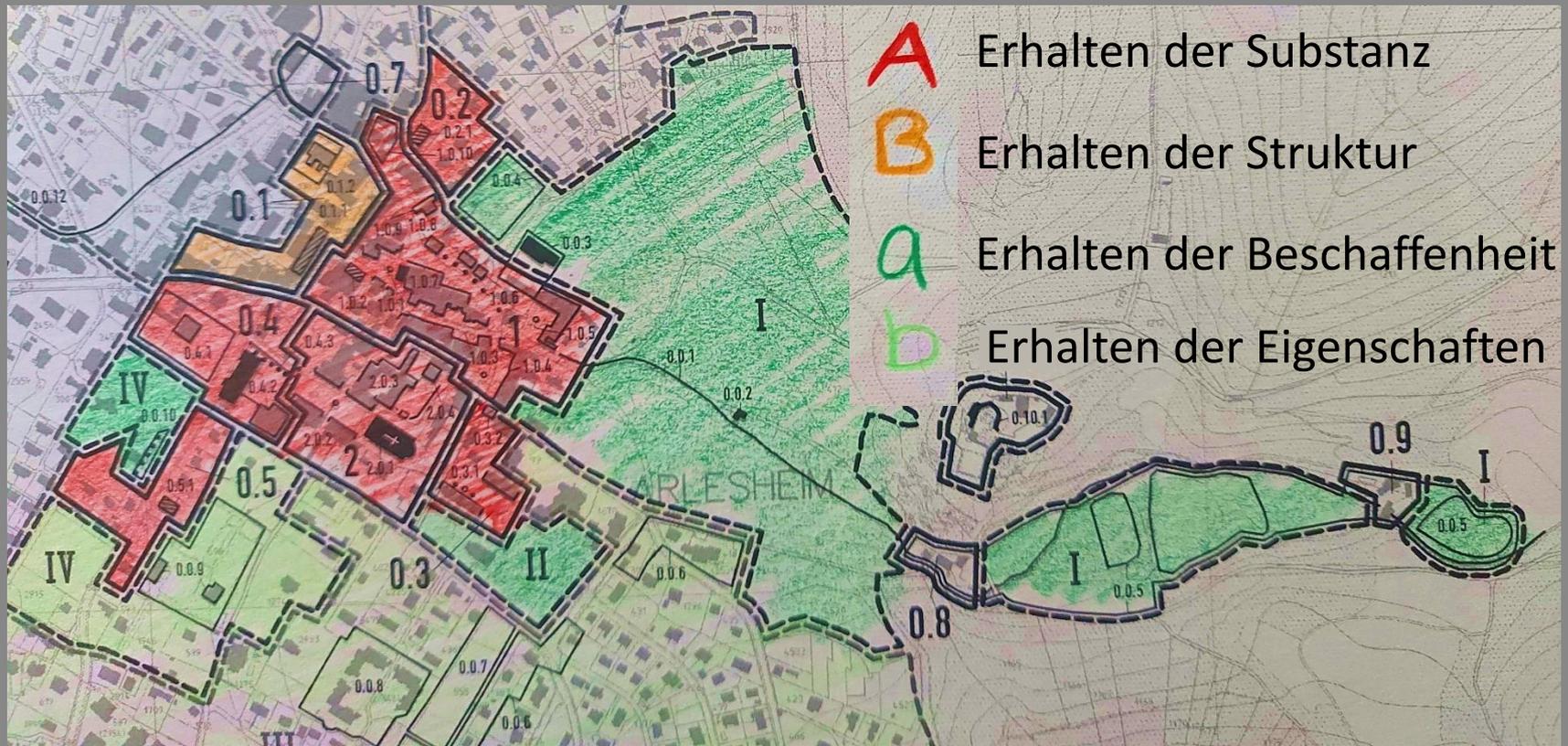


Kantonaler Richtplan BL: ISOS (S 3.2)

Planungsgrundsätze:

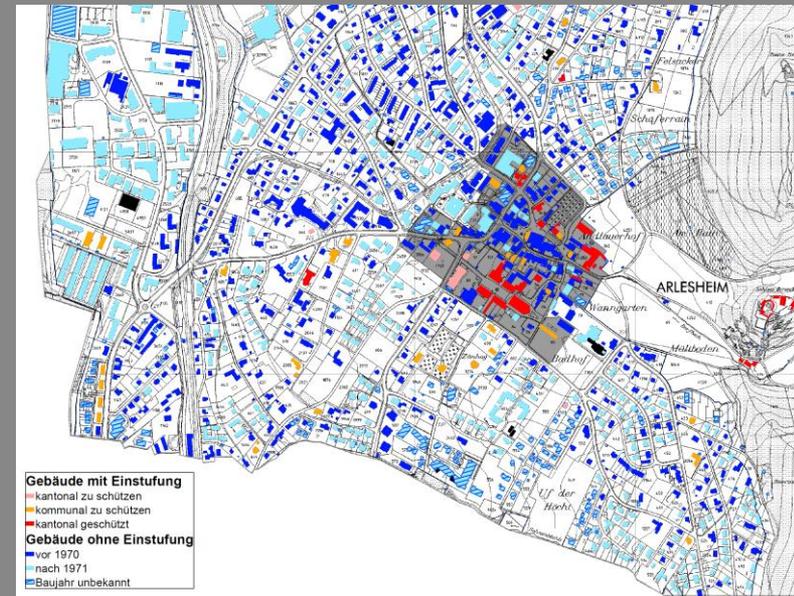
- Das **ISOS** stellt eine **zwingend zu beachtende Grundlage** für die Richt- und Nutzungsplanung bei raumplanerischen Interessensabwägungen dar.
- Eine **verantwortungsvolle Weiterentwicklung der Ortsbilder bleibt möglich**. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes **zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert** werden können.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)



Bauinventar Basel-Landschaft

- 2005 erstellt durch den Kanton
- **Hinweisinventar** ohne Rechtsverbindlichkeit (fachliche Grundlage für Nutzungsplanungen)
- schützenswerte Gebäude können im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung geschützt werden
- Alle im BIB erfassten Gebäude im Ortskern sind entweder kantonal geschützt oder wurden in der Schutzstatusüberprüfung mit dem Erhaltungsziel «integrale Erhaltung» versehen. → Das BIB wurde im Rahmen der Schutzstatusüberprüfung berücksichtigt



Grundlage «Schutzstatusüberprüfung»

- Bestandesaufnahme erstellt durch D. Huggel (Architekturgeschichte und Kunsthistorik), 2020 / 2021
- Verifizierung / Würdigung der Bestandesaufnahme durch die Ortskernkommission im Rahmen von 5 Sitzungen
- Grundlage für die Einteilung der Gebäude in kommunal zu schützende, erhaltenswerte und übrige Gebäude (politischer Entscheid)

Weitere Grundlagen (Studien)

- Entwicklungskonzept Ortskern Arlesheim, 25.04.2019
- Volumenstudie Ortskern Arlesheim, 17.12.2020
- Altstadttypen, IG Aargauer Altstädte, 2017
- Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt, IG Aargauer Altstädte, 2017
- «Best Practice» zum Planen und Bauen in den Altstädten, IG Aargauer Altstädte, 2017

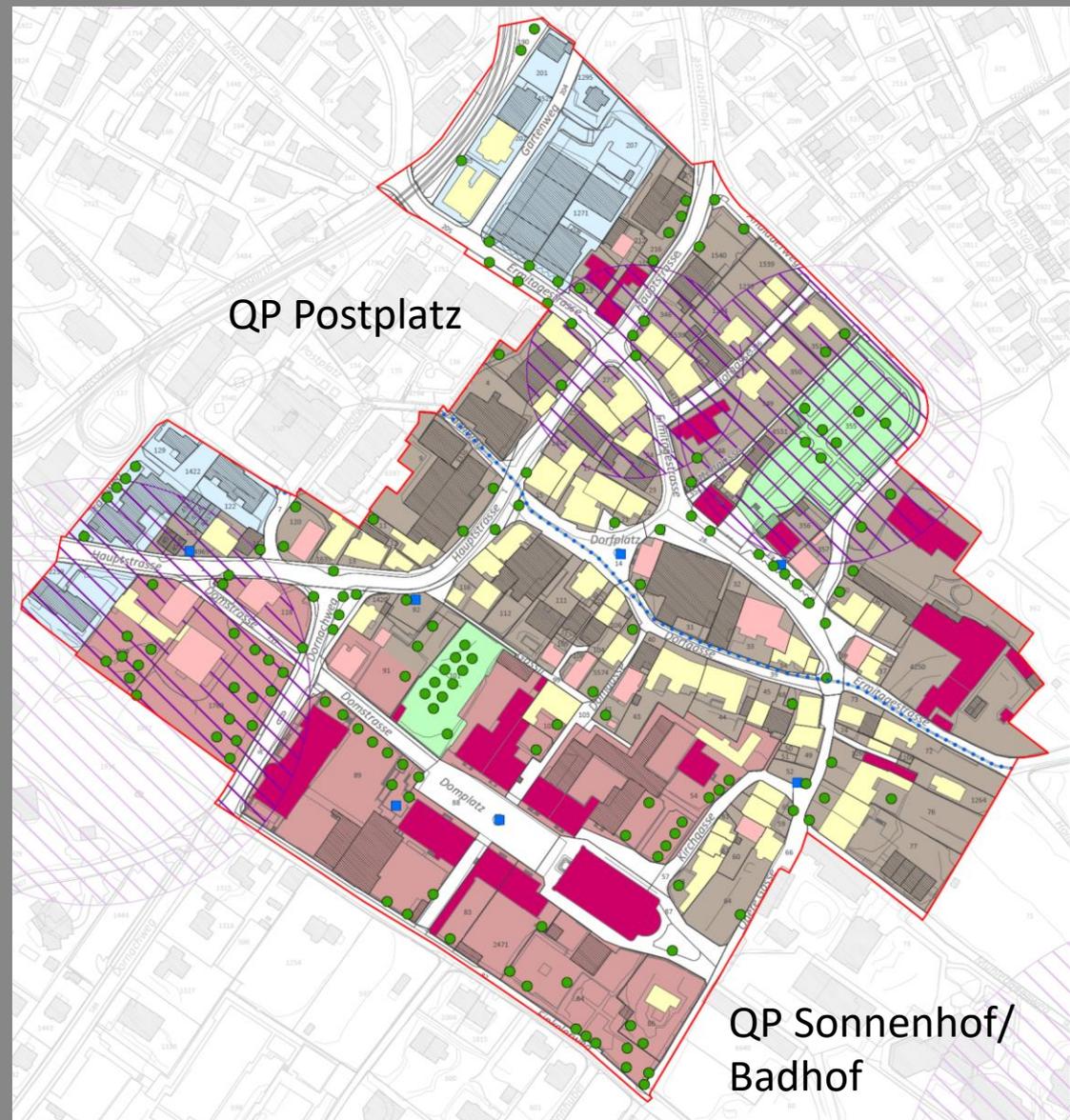
5. Was sind die wichtigsten Inhalte der Planung?



gemeindearlesheim

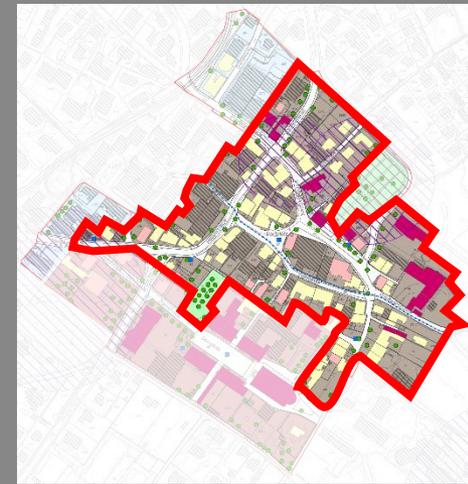
Perimeter und Zonierung

-  Perimeter Teilzonenplan Siedlung "Ortskern"
-  Zentrumszone
-  Kernzone
-  Domzone
-  Grünzone



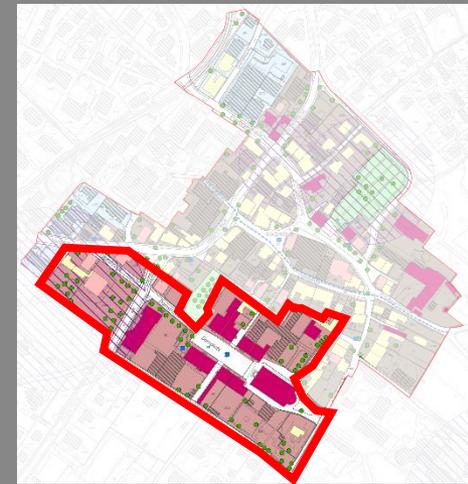
Kernzone

- Ziel: Erhalt des historisch wertvollen Ortskerns
- Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung sowie Verkauf bis 500 m²
- **Harmonische Einfügung** von Bauten ins Ortsbild
- Volumen und Struktur **orientieren** sich am **Bestand**
- Richtwert: 2 Vollgeschosse
- Für Hauptbauten sind nur **Steildächer** erlaubt
- Erhalt **Vorplatzbereiche**, keine neuen Parkplätze
- Erhalt der rückwertigen **Frei- und Gartenräume**, bestehende Parkieranlagen zulässig



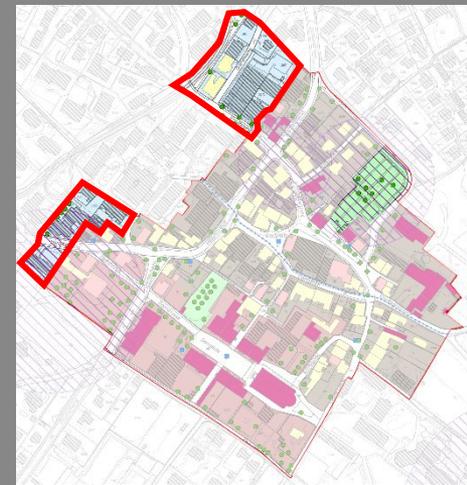
Domzone

- Bestimmungen richten sich nach der Kernzone
- Zusätzlich: Vorgabe der orthogonalen Anordnung der Gebäude
- Viele kantonal geschützten Gebäude
→ Umgebungsschutz



Zentrumszone

- Ziel «neues Zentrum» gemäss Entwicklungskonzept: Aufwertung, Stärkung
- Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung sowie Verkauf bis 1'000 m²
- Bestimmungen orientieren sich an angrenzende Mischzone WG3 – u.a. auch Flachdachbauten zulässig
- Allgemeine Gestaltungsgrundsätze: Gute Einfügung in die Umgebung zwingend



Grundsätzlich: Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung

- Gute Einfügung in die Umgebung und **gute Gesamtwirkung** erreichen
- Beurteilung von Bauvorhaben anhand in §3 TZR festgelegten **Kriterien** (Situierung, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl etc.) durch Fachpersonen
- Generelle **Empfehlung** bei Neu- und Ersatzbauten: qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug der Kommission und ggf. der Ortsbildpflege
 - Frühzeitiger Einbezug der Ortskernkommission

Geschützte Gebäude



erhaltenswerte Baute



kommunal geschützte Baute

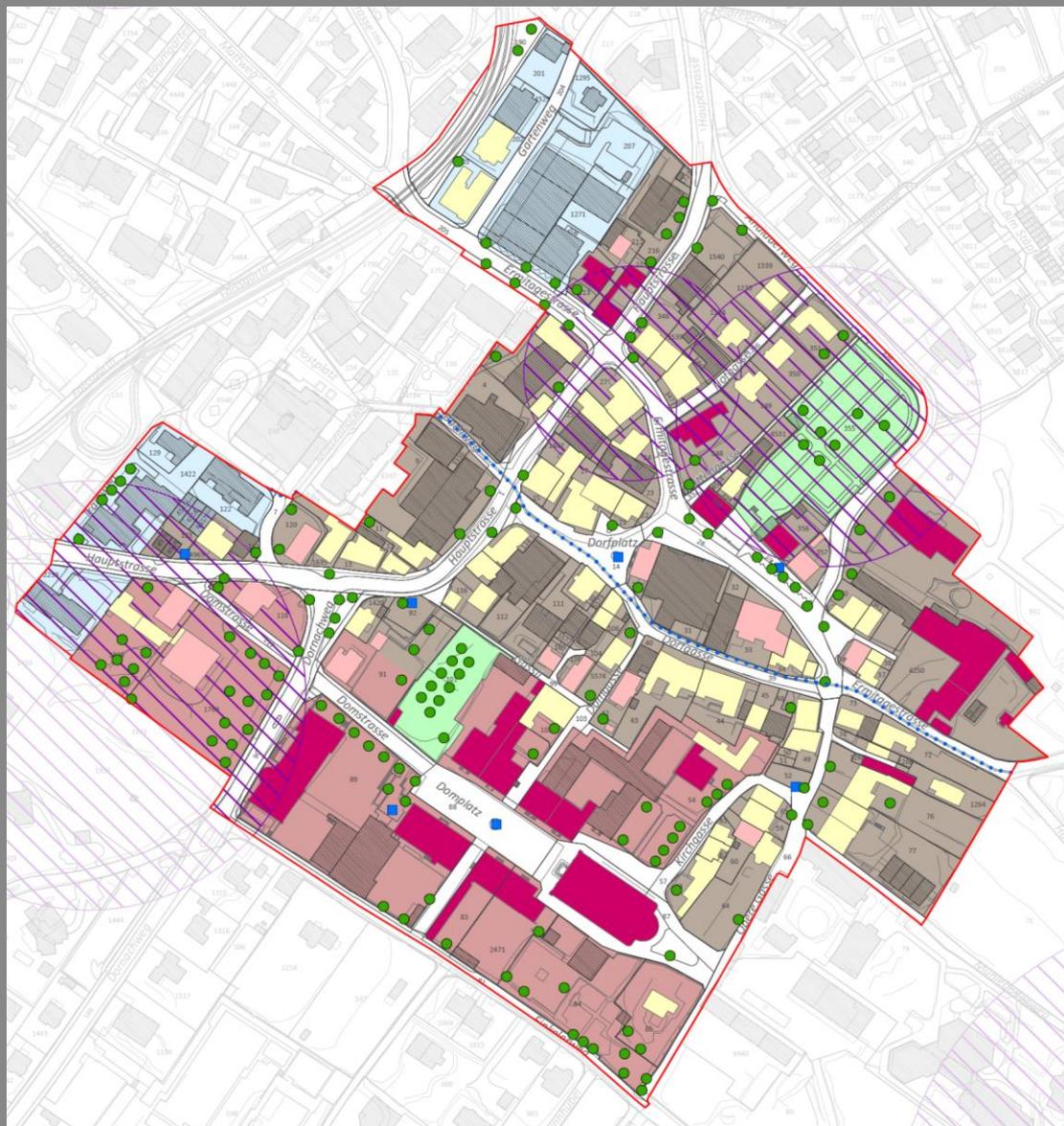


Gebäude ohne Schutzkategorie

Orientierender Inhalt



Kantonal geschützte Bauten



Kommunal geschützte Bauten

§ 5 Teilzonenreglement

- Substanzschutz
- Vor Zerfall zu schützen
- Kein Abbruch
- Bauliche Massnahmen nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und Struktur
- Im Innern soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen
- Grenz- oder Näherbaurecht ist im bestehenden Umfang erteilt

Kommunal geschützte Bauten

§ 5 Kommunal geschützte Bauten (Substanzschutz)

- ¹ Kommunal geschützten Bauten kommt als Einzelobjekt oder als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.
- ² Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.
- ³ Für kommunal geschützte Bauten gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt.

Bauliche Massnahmen

Grenz- und Näherbaurecht

Kommunal geschützte Bauten (Substanzschutz)

fallspezifischer Ablauf bei Umbau:

- Umbaumöglichkeiten mit Ortskernkommission klären (Besichtigung Gebäude mit einem Ausschuss der Kommission)
- Bei Bedarf Einbezug der Ortsbildpflege (kt. Denkmalpflege) → Vorabklärung
- Projekt erarbeiten
- Stellungnahme Ortskernkommission zum Projekt
- **Ordentliches Baubewilligungsverfahren unter Einbezug der kt. Denkmalpflege**



Zivilstandesamt

gemeindearlesheim

Erhaltenswerte Bauten

§6 Teilzonenreglement

- Volumen- und Strukturschutz
- Zu erhalten (Lage, Volumen, Gliederung und Struktur)
- Ersatzneubauten nur mit Fachgutachten möglich (Nachweis, dass Gebäude nicht erhalten werden kann); bautypologische Elemente sind wiederanzuwenden
- Grenz- oder Näherbaurecht ist im bestehenden Umfang erteilt

Erhaltenswerte Bauten

§ 6 Erhaltenswerte Bauten (Volumen- und Strukturschutz)

¹ Erhaltenswerte Bauten sind zu erhalten. Ihre Lage, ihr Volumen, ihre Struktur und ihre Gliederung sind für das Ortsbild von Bedeutung.

Renovationen und Umbauten

² Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten.

Ersatzneubauten

³ Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn durch ein Fachgutachten nachgewiesen ist, dass das Gebäude nicht zu erhalten ist und eine Ersatzneubaute bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich ist. Für Ersatzneubauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten sinngemäss. Die wichtigsten bautypologischen Elemente des ursprünglichen Gebäudes sind in einer zeitgemässen Form wiederanzuwenden.

Grenz- und Näherbaurecht

⁴ Für erhaltenswerte Bauten gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt.

Erhaltenswerte Bauten (Volumen- und Strukturschutz)

fallspezifischer Ablauf bei Umbau / Anbau:

- Umbaumöglichkeiten mit Kommission klären
- Bei Bedarf Einbezug der Ortsbildpflege (kt. Denkmalpflege) → Vorabklärung
- ggf. Empfehlung: qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug der Kommission
- Projekt erarbeiten
- ggf. Stellungnahme Kommission zum Projekt
- **ordentliches Baubewilligungsverfahren unter Einbezug der kt. Denkmalpflege**



Dorfplatz 7

Erhaltenswerte Bauten

fallspezifischer Ablauf bei Ersatzneubau:

- Möglichkeiten mit Kommission klären
- mit Fachgutachten nachweisen, dass Gebäude nicht zu erhalten ist (*zwingend*)
- Bei Bedarf Einbezug der Ortsbildpflege (kt. Denkmalpflege) → Vorabklärung
- **Empfehlung:** qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug der Kommission und ggf. der Ortsbildpflege
- Projekt erarbeiten
- **ordentliches Baubewilligungsverfahren unter Einbezug der kt. Denkmalpflege**



Dorfplatz 7

Gebäude ohne Schutzkategorie

In der Kern- und Domzone: § 11 Teilzonenreglement

- Harmonische Einfügung (Volumen, Struktur, Materialisierung)
- Neubau/Umbau mit Orientierung am Bestand
- Bei Neubau auf unüberbauter Parzelle: Richtwert
2 Vollgeschosse

In der Zentrumszone: § 22 Teilzonenreglement

- Gute Einfügung in die Umgebung, gute Gesamtwirkung (§3 TZR)
- Angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte
- Max. 3 Vollgeschosse

Generelle **Empfehlung** bei Neu- und Ersatzbauten:
qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug der Kommission und
ggf. der Ortsbildpflege

Systematik der Einteilung

1) Als **kommunal geschützte Bauten** (Substanzschutz) werden diejenigen Gebäude eingeteilt, die im **BIB** als schützenswert aufgeführt sind.

Ausnahmen:

a) Ermitagestrasse 20 und Hauptstrasse 8 → nicht im BIB, aber aufgrund Empfehlung OKK auch im Substanzschutz

b) Dorfgasse 4 und Kirchgasse 10 → aufgrund Empfehlung OKK «nur» im Volumen- und Strukturschutz

2) Weitere Gebäude, welche gemäss Aufnahme von Frau D. Huggel als schützenswert oder erhaltenswert beurteilt wurden, werden alle als erhaltenswerte Bauten eingeteilt.

Geschützte Bäume und Brunnen

- Erhalt durch entsprechende Pflegemassnahmen
- Ersatzstandort unter Umständen möglich

- geschützter Baum
- geschützter Brunnen



Schutz im Teilzonenplan / QP Ortskern

Schutzvorgaben im **QP Ortskern** aus **1970er** Jahren

- 18 geschützte Gebäude
- 24 schützenswerte Gebäude
- **Alle Gebäude** nach **4 Schutzstufen** eingeteilt
- 116 zu erhaltende Bäume / z.T. neu zu pflanzende Bäume

Schutzobjekte im Teilzonenplan Ortsker (Entwurf Stand 2.2.22)

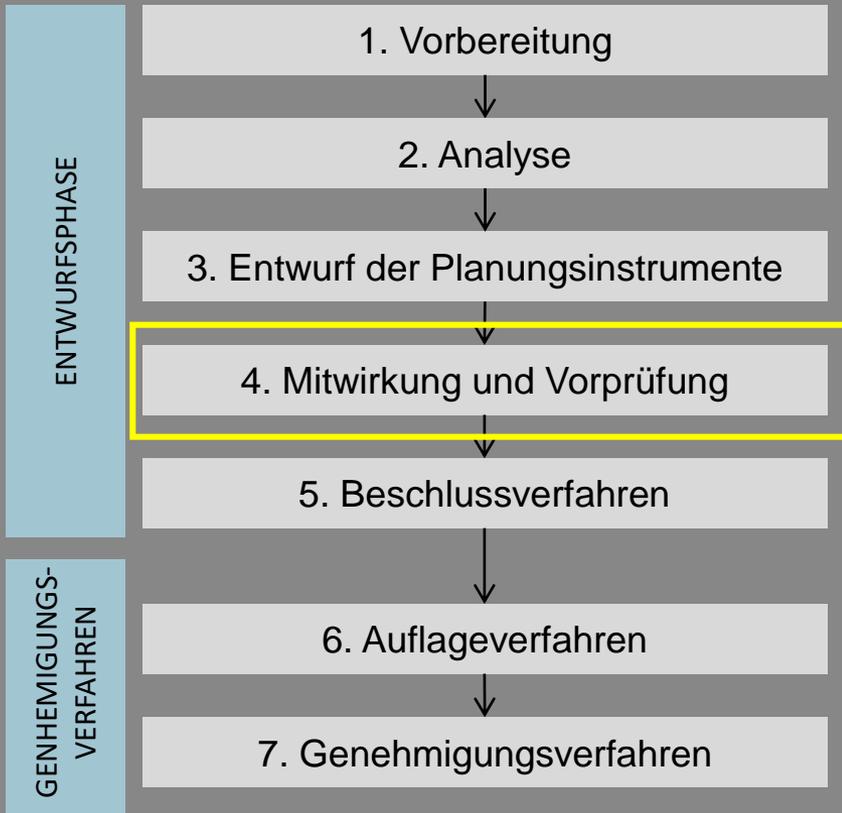
- 13 kantonal geschützte Gebäude (Vorgabe Kanton, orientierend)
- 14 kommunal geschützte Gebäude
- 61 erhaltenswerte Gebäude
- Ca. 160 geschützte Bäume

6. Wie kann ich mich einbringen?



gemeindegemeindearlesheim

Öffentliche Mitwirkung



Möglichkeit zur schriftlichen
Eingabe im Rahmen der
öffentlichen Mitwirkung

3. Februar bis 4. März 2022

an die Bauverwaltung, z.Hd. des
Gemeinderats

Bestandteile der Planung

Verbindlich

- Teilzonenplan Siedlung Ortskern
- Teilzonenreglement Ortskern
- Verordnung zum Teilzonenreglement Ortskern

Orientierend

- Planungsbericht

Unterlagen:

auf www.arlesheim.ch/de/politik/informationsveranstaltungen-ortskernentwicklung.php

oder auf Bauverwaltung einsehbar

Weiteres Vorgehen

- Seit Ende Dezember 2021: Vorprüfung durch Kanton
- 3. Februar – 4. März 2022: Öffentliche Mitwirkung
- Gemeindeversammlung 21. September 2022
Teilzonenplan Ortskern
- Weitere laufende Planungen im Ortskern:
 - Prüfung Umsetzung Verkehrsregime & PP
 - Ab Januar 2023 Planung Sanierung Ermitagestrasse mit Vertiefung Konzept Freiräume und Verkehr.

Perimeter Teilzonenplan Siedlung
"Ortskern"

Zentrumszone

Kernzone

Domzone

Grünzone

erhaltenswerte Baute

kommunal geschützte Baute

Gebäude ohne Schutzkategorie

geschützter Baum

geschützter Brunnen

Verzicht auf die Festlegung des
Gewässerraumes

Gefahrenzone Überschwemmung siehe Definitionsplan unten

Gefahrenzone Überschwemmung
geringe Gefährdung

Gefahrenzone Überschwemmung
mittlere Gefährdung

Orientierender Inhalt

Kantonal geschützte Bauten

Archäologische Schutzzone

Gewässer offen

Gewässer eingedolt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

gemeindearlesheim