

## Vorlage an den Landrat

### **Beantwortung der Interpellation 2022/165 von Christine Frey: «Revision Ortskernplanung der Gemeinde Arlesheim»**

2022/165

vom 30. August 2022

#### **1. Text der Interpellation**

Am 24. März 2022 reichte Christine Frey die Interpellation 2022/165 «Revision Ortskernplanung der Gemeinde Arlesheim» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

*Die Gemeinde Arlesheim will den bestehenden Quartierplan «Ortskern» revidieren und einen neuen Teilzonenplan Ortskern mit einem Teilzonenreglement und einer Verordnung zum Teilzonenreglement erlassen. Seit 2008 gilt der Ortskern von Arlesheim als Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS.*

*Die Kernaussage des Teilzonenplans Dorfkern ist im Wesentlichen, dass die Liegenschaften in zwei Kategorien eingeteilt werden: (i) geschützte oder erhaltenswerte Bauten und (ii) weitere Bauten. Obwohl der «Teilzonenplan Ortskern» genannt wird, betrifft das Vorhaben nur einen bestimmten Teil des Ortskerns. Nicht erfasst werden sollen das Areal Sonnenhof/Badhof und Postplatz, obschon diese geographisch wie auch wahrnehmungsmässig zum Ortskern gehören.*

*Von der Umsetzung wären rund 70 Grundeigentümer betroffen, indem ihre Liegenschaften unter besonderen Schutz gestellt würden. Konsequenz davon wäre unter anderem, dass die Eigentümer bei jeglichen Veränderungen an einer Baute von einer Pflicht zum Einholen von Fachgutachten und zur Durchführung von Wettbewerben betroffen wären. Zudem hätte der Heimatschutz ein Mitspracherecht. Dies stellt einen massiven Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar.*

*Zur Bestimmung, welche Bauten als geschützte oder erhaltenswerte Bauten gelten sollen, hat der Gemeinderat ein Gutachten erstellen lassen. Das Gutachten wurde von der Präsidentin der Stiftung für Baselbieter Baukultur und ehemaligen Mitarbeiterin des Heimatschutzes erstellt.*

#### **Ich bitte den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:**

- 1. Welche Möglichkeiten hat der Kanton Basel-Landschaft im Rahmen seiner Aufsichtstätigkeit über die Gemeinden, um das angedachte Vorhaben in der Gemeinde Arlesheim auf die Rechtmässigkeit zu überprüfen?*
- 2. Für die Gemeinde Arlesheim gibt es bereits zwei Inventare betreffend schützenswertes Ortsbild, ISOS vom Bund und BIB vom Kanton. Mit dem hier interessierenden Vorhaben würde eine dritte Inventarisierung geschehen.*

*Welchen Spielraum haben die Gemeinden zusätzlich zu ISOS und BIB für eine Inventarisierung von Bauten? Falls Spielraum besteht, welche Kriterien können herangezogen werden, um Bauten als besondere schützenswert einzustufen?*

*3. Im Teilzonenplan Dorfkern werden die Liegenschaften wie erwähnt in zwei Kategorien eingeteilt: (i) geschützte oder erhaltenswerte Bauten und (ii) weitere Bauten. Es ist augenscheinlich, dass Liegenschaften der zweiten Kategorie im Eigentum der Gemeinde stehen. Ist es im Kanton Basel-Landschaft üblich, dass eine Gemeinde, Bauten, die in ihrem Eigentum stehen, von einer Zonenplanung ausnimmt?*

*4. Wie beurteilt der Regierungsrat das Vorhaben der Gemeinde Arlesheim im Lichte der Eigentumsgarantie von Art. 26 der Bundesverfassung und § 6 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft?*

## **2. Einleitende Bemerkungen**

Die Ortsplanung und damit auch die Planung des Ortskerns mitsamt der dazugehörenden Ausgestaltung von Zonenvorschriften obliegt gemäss § 4 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) der Gemeinde Arlesheim. Sie kann für einzelne Teile des Gemeindegebietes Teilzonenpläne und Teilzonenreglemente erlassen, welche besondere Vorschriften enthalten (§ 18 Absatz 1 RBG). Formelle Anforderungen für die Abgrenzung dieser Teilgebiete bestehen indes nicht. Die Begründung von Planungsmassnahmen, die Abstimmung mit den anderen raumwirksamen Tätigkeiten sowie die Abwägung der Interessen sind in der Berichterstattung der Gemeinde darzulegen (Planungsbericht gemäss Artikel § 47 Absatz 1 Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV)).

Derzeit befindet sich die Ortskernplanung Arlesheim in der Erarbeitungsphase. Sie wurde nach § 6a RBG dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Wie sich die Planung in der weiteren Bearbeitung aufgrund von Einwendungen aus der Bevölkerung oder durch die Berücksichtigung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung noch verändern wird, lässt sich zurzeit nicht beurteilen.

## **3. Beantwortung der Fragen**

*1. Welche Möglichkeiten hat der Kanton Basel-Landschaft im Rahmen seiner Aufsichtstätigkeit über die Gemeinden, um das angedachte Vorhaben in der Gemeinde Arlesheim auf die Rechtmässigkeit zu überprüfen?*

Die Gemeinden können ihre Nutzungsplanungen vor der Beschlussfassung dem Kanton zur Vorprüfung unterbreiten (§ 6a RBG). Der Vorprüfungsbericht umfasst die wesentlichen Aspekte und weist insbesondere auf diejenigen Punkte der Planung hin, die voraussichtlich nicht genehmigungsfähig sind. Mit der Vorprüfung findet somit eine erste Einschätzung der kantonalen Behörden zur Rechtmässigkeit der vorgesehenen Planungsmassnahmen zuhanden der Gemeinde statt. Eine abschliessende Kontrolle kann jedoch erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgen, da sich die Planung bis zum Erlass durch die Einwohnergemeindeversammlung (bzw. Einwohnerrat) immer noch verändern kann. Im Genehmigungsverfahren werden Nutzungsplanungen vom Regierungsrat auf ihre Rechtmässigkeit und – sofern kantonale Anliegen betroffen sind – auf ihre Zweckmässigkeit geprüft (§ 31 Absatz 5 RBG).

*2. Für die Gemeinde Arlesheim gibt es bereits zwei Inventare betreffend schützenswertes Ortsbild, ISOS vom Bund und BIB vom Kanton. Mit dem hier interessierenden Vorhaben würde eine dritte Inventarisierung geschehen. Welchen Spielraum haben die Gemeinden zusätzlich zu ISOS und BIB für eine Inventarisierung von Bauten? Falls Spielraum besteht, welche Kriterien können herangezogen werden, um Bauten als besonders schützenswert einzustufen?*

Das ISOS ist ein Bundesinventar, welches von den Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanungen berücksichtigt werden muss. Das BIB ist ein wichtiges Hinweisinventar, hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit. Es dokumentiert Bauten und Anlagen im Siedlungsgebiet, welche entweder kantonale oder kommunale schutzwürdig sind und der obersten kommunalen Schutzkategorie zugeordnet werden sollen. Die Beurteilung und Einstufung von weiteren Bauten, Ensembles, Plätzen, Grünanlagen usw., die das Ortsbild ausmachen, hat über die von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros zu erfolgen.

Aus raumplanerischer und denkmalpflegerischer Sicht ist festzuhalten, dass die Gemeinde Arlesheim ihre Verantwortung als Planungsbehörde wahrnimmt und eine umfassende Inventarisierung der Bauten und Anlagen im historischen Ortskern von einer qualifizierten Fachperson durchführen lässt. Die Gemeinde kann damit ihre Entscheide auf eine fundierte Basis abstützen. Im Falle einer Bestätigung der Schutzwürdigkeit einer Baute oder Anlage ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. Diese ist im Planungsbericht ausführlich zu erläutern.

Die nachfolgenden Kriterien zur Festlegung einer kantonalen bzw. kommunalen Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen werden schweizweit angewendet und begründen den Wert einer Baute oder Anlage als kulturhistorischen Zeuge.

- Bedeutung von Stellung und Gliederung innerhalb eines Dorfes / eines Quartiers / eines Strassenraums usw.
- Erhaltungszustand und Qualität der späteren baulichen Veränderungen
- Typologischer und architekturgeschichtlicher Wert
- Historischer Denkmalwert für den Kanton / Gemeinde bezüglich Bau- und Konstruktionstechnik sowie ereignis- und personengeschichtlicher Relevanz
- Kunsthistorischer Bedeutung des angewandten Kunst- und Handwerks, der festen Ausstattung usw.
- Qualität der näheren Umgebung wie Hinterhof, Vorgarten, Hausplatz, Gartenanlage und deren Materialisierung usw.

3. *Im Teilzonenplan Dorfkern werden die Liegenschaften wie erwähnt in zwei Kategorien eingeteilt: (i) geschützte oder erhaltenswerte Bauten und (ii) weitere Bauten. Es ist augenscheinlich, dass Liegenschaften der zweiten Kategorie im Eigentum der Gemeinde stehen. Ist es im Kanton Basel-Landschaft üblich, dass eine Gemeinde, Bauten, die in ihrem Eigentum stehen, von einer Zonenplanung ausnimmt?*

Im Rahmen des Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahrens werden die Eigentumsverhältnisse nicht beachtet. Die Überprüfung und Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit von Bauten muss unabhängig des gewählten Planungsinstruments und der Eigentumsverhältnisse nach klar definierten, fachlich nachvollziehbaren Kriterien erfolgen. Wem die Bauten letztlich gehören, ist dabei im Grundsatz unerheblich. Es ist daher nicht auszuschliessen, dass Bauten der zweiten Kategorie im Eigentum der Gemeinde stehen.

Im Falle der Ortskernplanung Arlesheim ist folgendes festzustellen: Wie aus dem Planungsbericht der Gemeinde zur Ortskernplanung (Stand: Informations- und Mitwirkungsverfahren, Entwurf vom 14. Dezember 2021) hervorgeht, ist vorgesehen, zwei Randgebiete, die bisher innerhalb des Quartierplans Ortskern liegen, von der Teilzonenplanung Siedlung Ortskern auszunehmen, um diese in absehbarer Zeit einzelnen Quartierplanungen zuzuführen. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten für diese Gebiete die bisherigen Quartierplanvorschriften «Ortskern».

Im Rahmen der angekündigten Quartierplanungen muss ebenfalls eine Überprüfung und Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der darin enthaltenen Bauten erfolgen. Von einem «Nicht-Einbezug bei der Zonenplanung» kann deshalb nicht gesprochen werden.

4. *Wie beurteilt der Regierungsrat das Vorhaben der Gemeinde Arlesheim im Lichte der*

*Eigentumsgarantie von Art. 26 der Bundesverfassung und § 6 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft?*

Art. 26 der Bundesverfassung (BV) und § 6 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft halten fest, dass das Eigentum gewährleistet ist. Die zum Zeitpunkt der Vorprüfung vorliegende Planung und die Zuweisung von Liegenschaften zu einer Schutzkategorie widersprechen der Eigentumsgarantie nicht. Zudem bedeutet ein Schutz nicht, dass keine Veränderungen an der Liegenschaft möglich sind. Den baulichen Umgang mit Objekten der jeweiligen Schutzkategorien legen die Gemeinden in ihrem Reglement fest.

Liestal, 30. August 2022

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Kathrin Schweizer

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich