

Bericht an den Einwohnerrat zum Geschäft 3192 Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern

1 Auftrag

Mit Beschluss des Büros des Einwohnerrats vom 24. Oktober 2019 wurden das Geschäft 3192 Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern direkt an die BPK zur Prüfung überwiesen.

2 Mitglieder der Bau- und Planungskommission

Andreas Seiler (FDP, Präsident)
Petra Ramseier (U/G, Vizepräsidentin)
Marcial Darnuzer (SP)
Stephan Ebert (SVP)
Erich Schwob (SVP)

Verwaltung: Martin Classen (Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt)

3 Allgemeine Bemerkungen

Die Bau- und Planungskommission hat im Januar, Februar und Mai 2020 an 4 Sitzungen das Geschäft beraten.

Anlässlich der Sitzungen standen Martin Classen (Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt, Sachbearbeiter Raumplanung) und Gemeindepräsident Stephan Burgunder der BPK für Fragen zur Verfügung. An einer Sitzung gab uns Diego Geiger (Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt) zur Bearbeitung der Baugesuche Auskunft.

4 Bericht

4.1 Allgemeines

Alle Fraktionen stellten diverse Fragen zur Entstehung der Vorlage sowie zu deren Umsetzung. Die Fragen wurden durch die Gemeindeverwaltung und den Gemeindepräsidenten beantwortet. Die BPK Mitglieder haben ihre Fraktionen über die Antworten auf ihre Fragen informiert.

Die Frage, was nun genau an einem Haus geschützt ist, beschäftigt viele Hauseigentümer. Dies lässt sich aber per Reglement nicht exakt festlegen. Denn es ist immer eine Ermessenssache die historische Bedeutung zu beurteilen. Die kantonale Denkmalpflege nimmt als kantonale Fachstelle zu Handen des Bauinspektorats Stellung zum Baubegehren. Die Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) wird vom Regierungsrat gewählt. Sie ist beratendes Fachorgan des Kantons und Einsprache- und Beschwerdeberechtigt.

Die Schutzkategorie der einzelnen Häuser wurde von der bestehenden Schutzkategorie abgeleitet (siehe S.13 Planungsbericht). Zudem wurde das ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) und das BIB (Bauinventar BL) berücksichtigt. Die Zuweisung in die neue

Kategorie erfolgte aufgrund von Besichtigungen der Bauverwaltung mit der kantonalen Denkmalpflege. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurden alle Grundeigentümer angeschrieben und die Möglichkeit zur Eingabe gegeben.

Die an die Kernzone angrenzende ehemalige Ortsbildschutzzone wurde verkleinert und durch die «Kernzone Ergänzung» ersetzt. In dieser Zone gelten noch erhöhte Auflagen an die optische Gestaltung, als Übergang zwischen Kernzone und normaler Wohnzone. Von der Nutzung entspricht sie einer WG2-Zone.

Neue freistehende Hauptbauten sind in der Kernzone erlaubt. Im Hofstattbereich sind bewohnbare Anbauten an bestehende Häuser sowie unbewohnte Nebenbauten gestattet. Neue Hauptbauten sind nur in den ausgewiesenen Baufeldern möglich. Bauprojekte müssen individuell mit der Bauverwaltung, dem Bauausschuss und der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt werden.

Das Baufeld auf den Parzellen 211, 212 und 214 wurde aufgrund einer Mitwirkung nachträglich in den neuen Hofstattbereich eingefügt, um weiterhin eine Bebauung zu ermöglichen. Die maximale Bruttogeschossfläche dieses Baufelds wurde aus Volumenstudien abgeleitet. Diese wurde im Bauausschuss besprochen und das mögliche Volumen gut geheissen.

Antennenanlagen sind baubewilligungspflichtig. Antennenanlagen haben sich harmonisch in die Kernzone einzufügen. Satellitenempfangsanlagen und Antennen sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum nicht einsehbar sind.

Die Aussichtsschutzzone wurde aus dem neuen Plan gestrichen. Die Vorgaben der Aussichtsschutzzone wurden in den letzten Jahrzehnten nicht konsequent umgesetzt. Die Zone hat deshalb ihre Funktion verloren. Ausserhalb des Teilzonenplanes bleiben die Aussichtsschutzzonen jedoch erhalten.

4.2 Hofstattbereich

Bei den Gebäuden an der Schlossstrasse ist ein Hofstattbereich ausgeschieden. Es sind keine Bauernhäuser, wie in der Definition des Hofstattbereichs beschrieben. Auch Arbeiterhäuser hatten Gärten zur Selbstversorgung. Die BPK beantragt daher mit 5:0 Stimmen das Wort «bäuerlich» in § 2.3 zu streichen.

4.3 Solaranlagen

Die Frage inwiefern Solaranlagen auf Dächern im geschützten Ortskern möglich sind, wurde durch die BPK untersucht. Diese Frage ist durch die kantonale Gesetzgebung (§ 104b RGB) abschliessend geregelt. Möglich sind Solaranlagen nur auf schlecht einsehbaren Dächern. Es existiert eine Wegleitung der kantonalen Denkmalpflege.

Es wurde der Antrag, gestellt das Reglement wie folgt zu ergänzen, um beim Kanton ein Zeichen zu setzen, dass die Gemeinde eine Lockerung bezüglich Solaranlagen wünscht.

§ 1.1 Zweck

...

Die Bauvorschriften dienen

- *Dem Schutz des Ortsbildes mit seinen Gebäudeensembles, Plätzen und Strassenzügen,*
- *dem Schutz der historisch und architektonisch bemerkenswerten Bausubstanz,*
- *der Erhaltung und Förderung von qualitativ wertvollen Freiräumen,*
- *der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten,*
- *der Förderung von Solarthermie und Photovoltaik am Ort, wo der Strom verbraucht wird.*

§ 2.5.3 Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach

Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach können im Ortskern bewilligt werden, wenn sie genügend angepasst sind. «Genügend angepasst» sind Solaranlagen, wenn sie:

- a. die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- b. von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- c. möglichst reflexionsarm ausgeführt werden; sowie
- d. kompakt und regelmässig angeordnet sind.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach eines kantonalen oder nationalen Baudenkmals können bewilligt werden, wenn sie durch die Solaranlage nicht wesentlich beeinträchtigt werden. «Nicht wesentlich beeinträchtigen» tun Solaranlagen, wenn sie:

- von der Frontseite schlecht einsehbar sind;
- in eine rechteckige Fläche ohne Aussparungen zusammengefasst sind;
- auf die Dachbegrenzungslinien (First, Traufe, seitliche Dachränder) abgestimmt sind;
- mit der darunter liegenden Fassade harmonieren;
- dachbündig eingebaut sind oder die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- historisch wertvolle Dachkonstruktionen und -beläge berücksichtigen;
- Abschlüsse und Rahmen in der gleichen Farbe wie die Solarpaneele aufweisen;
- gemäss dem Stand der Technik nicht reflektieren;
- ohne sichtbare Armaturen und Leitungen ausgeführt sind.

Die BPK lehnt den Antrag mit 3:2 Stimmen ab. Die BPK ist mehrheitlich der Meinung, es mache keinen Sinn, Paragraphen ins Reglement zu schreiben, die vom Kanton ohnehin nicht genehmigt werden können.

Die BPK würde aber mehrheitlich (4:1 Stimmen) gerne eine Lockerung der kantonalen Vorgaben sehen.

4.4 Bauausschuss

Da der Bauausschuss eine beratende Funktion hat, beantragt die BPK mit 5 zu 0 Stimmen die «Kann»-Formulierung in § 8.2 beizubehalten.

Die Mehrkosten bei Bauprojekten aufgrund der Empfehlungen des Bauausschuss sind bei der betroffenen Bevölkerung ein Thema. Bei Ermessensfragen sollte daher der finanzielle Aspekt neben anderen Aspekten auch berücksichtigt werden. Die BPK ist der Meinung, die Baufachleute im Bauausschuss sind in der Lage, die ungefähren Mehrkosten ohne unverhältnismässig grossen Aufwand abzuschätzen. Die BPK sieht von einer Ergänzung im Reglement ab und empfiehlt mit 3:2 Stimmen dem Einwohnerrat den Gemeinderat zu beauftragen, dies im Pflichtenheft des Bauausschuss zu regeln.

4.5 Parzelle ehemaliges Feuerwehrmagazin

Die Vorlage des Gemeinderats sieht vor, die Parzelle des ehemaligen Feuerwehrmagazins von der OeWA-Zone mit Zweck «Feuerwehrmagazin» in die Kernzone Ergänzung umzuzonen.

Es wurde der Antrag gestellt, die Parzelle in der OeWA-Zone zu belassen und den Zweck in «Kultur- und Sportzentrum / öffentliche Freifläche» zu ändern.

Nach einer Umzonung gilt die Planbeständigkeit von 10 Jahren. Während dieser Zeit sind keine erneuten Umzonungen oder Zweckänderungen möglich. Damit werden die Möglichkeiten der späteren Nutzung eingeschränkt. Ohnehin wäre bei einer Bebauung oder einem Verkauf der Parzelle ein Einwohnerratsbeschluss notwendig.

Die BPK empfiehlt mit 3:2 Stimmen die Parzelle gemäss Vorlage des Gemeinderats in die Kernzone Ergänzung umzuzonen.

4.6 Geschützte Bäume

Für das Ortsbild charakteristische oder gemäss Naturinventar Siedlung wertvolle Bäume wurden im Plan aufgenommen.

Die BPK lehnt den Antrag die Linde beim neuen Kindergarten Grossmatt (Parzelle Nr. 287) unter Schutz zu stellen mit 3:2 Stimmen ab.

5 Anträge der BPK und Beschluss

5.1 Antrag der BPK zu § 2.3 Hofstattbereich

Der Hofstattbereich umfasst die ehemaligen bäuerlichen Obst- und Gemüsegärten. Er bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Bei der Anordnung der Bauten und der Gestaltung der Aussenräume soll die ursprüngliche Funktion der Hofstattbereiche berücksichtigt werden:

(Rest unverändert)

5.2 Antrag der BPK zu § 8.2 Beratende Kommission

Bei der Beurteilung der Baugesuche, der Vorabklärungs- und Reklamegesuche sowie der Gesuche für Unterhalts- und Renovationsarbeiten im Ortskern wird kann der Gemeinderat vom Bauausschuss beraten werden. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat noch andere Fachleute beiziehen.

5.3 Beschluss Bauausschuss

Der Gemeinderat wird beauftragt, das Pflichtenheft des Bauausschusses sinngemäss zu ergänzen:

«Der Bauausschuss berücksichtigt bei seinen Empfehlungen auch die möglichen finanziellen Mehrkosten, die bei der Ausführung der Auflagen entstehen.»

5.4 Beschluss Teilzonenvorschriften «Ortskern»

Der Einwohnerrat stimmt den Teilzonenvorschriften «Ortskern» zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss §31 RBG.

Pratteln, den 26. Mai 2020

Für die Bau- und Planungskommission, Der Präsident



Andreas Seiler