



## Ortsplanung – Aufhebung des Baureglements 1974 mit Änderungen und Nachführungen des Zonenreglements Siedlung sowie Änderungen und Nachführungen zu den Teilzonenvorschriften Zentrum

### Kurzinformation

Gemäss dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG in Kraft ab 01.01.99) sind die Gemeinden verpflichtet, bis zum 01.01.04 ihre Vorschriften dem neuen RBG anzupassen. Eine erste Überprüfung hat ergeben, dass 90 % der Vorschriften des BR74 aufgehoben werden können, da die meisten Bestimmungen im übergeordneten kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz sowie im Enteignungsgesetz vorhanden sind und auch neu geregelt wurden.

Mit den Zonenvorschriften Siedlung und den Teilzonenvorschriften Zentrum sind heute zwei Reglemente vorhanden. Es ist Folgendes vorgesehen:

#### A) Zonenreglement Siedlung

Die verbleibenden Bestimmungen aus dem BR74, ergänzt mit einem bescheidenen zusätzlichen Regelungsbedarf, werden in das seit September 2002 nachgeführte Zonenreglement Siedlung integriert.

#### B) Teilzonenreglement Zentrum

Mit dem Teilzonenreglement Zentrum wird in Bezug auf das Baureglement 74 analog dem Zonenreglement Siedlung verfahren. Im Gegensatz zum Zonenreglement Siedlung müssen jedoch noch folgende Bestimmungen zusätzlich eingebracht werden:

1. Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe der Teilzonenvorschriften Zentrum musste festgestellt werden, dass noch gewisse Mängel sowohl an der Plangrundlage als auch im Reglement vorhanden sind.
2. Bei der Ausarbeitung der Verordnung wurde festgestellt, dass das Reglement nicht alle notwendigen Delegationen beinhaltet, welche notwendig sind, um die erforderlichen Detailbestimmungen auf Stufe Stadtrat zu regeln.
3. Kleinere Anpassungen aufgrund der 2-jährigen Praxis.

**Anträge**

1. Den Ergänzungen zum Zonenreglement Siedlung wird zugestimmt.
2. Den Ergänzungen und Änderungen zum Teilzonenreglement Zentrum wird zugestimmt.
3. Den Mutationen zum Teilzonenplan Zentrum wird zugestimmt.
4. Das Baureglement 74 wird vollständig aufgehoben.

Liestal, 03. August 2004

Für den Stadtrat Liestal

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtverwalter

Regula Gysin

Roland Plattner

## DETAILINFORMATIONEN

### 1. Ausgangslage

Gemäss dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG in Kraft ab 01.01.99) sind die Gemeinden verpflichtet, bis zum 01.01.04 ihre Vorschriften dem neuen RBG anzupassen. Nachdem Ende Januar 2002 die Teilzonenvorschriften Zentrum vom Regierungsrat genehmigt wurden, hat das Stadtbauamt mit der Überarbeitung des Baureglements aus dem Jahre 1974 (BR74) begonnen. Eine erste Überprüfung hat ergeben, dass 90 % der Vorschriften des BR74 aufgehoben werden können, da die meisten Bestimmungen im übergeordneten kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz sowie im Enteignungsgesetz vorhanden und auch neu geregelt wurden.

Mit den Zonenvorschriften Siedlung und den Teilzonenvorschriften Zentrum sind heute, nebst dem Baureglement 74, zwei weitere Reglemente vorhanden. Es ist Folgendes vorgesehen:

#### A) Zonenreglement Siedlung

Die verbleibenden Bestimmungen aus dem BR74, ergänzt mit einem bescheidenen zusätzlichen Regelungsbedarf aufgrund der neuen Gemeindeordnung bzw. dem Verwaltungs- und Organisationsreglement der Stadt Liestal sowie dem neuen Raumplanungs- und Baugesetz, werden in das seit September 2002 nachgeführte Zonenreglement Siedlung integriert.

Das überarbeitete Zonenreglement ist eine wichtige Grundlage für die kommende Ortsplanungsrevision ausserhalb des Zentrums. Mit den Arbeiten für diese Revision, wurde im Mai 2003 begonnen. Die planerische Umsetzung erfolgt im Jahr 2004 und die politische Umsetzung ab dem Jahr 2005.

#### B) Teilzonenreglement Zentrum

Mit dem Teilzonenreglement Zentrum wird in Bezug auf das Baureglement 74 analog dem Zonenreglement Siedlung verfahren.

Im Gegensatz zum Zonenreglement Siedlung müssen jedoch noch folgende Bestimmungen zusätzlich eingebracht werden:

1. Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe der Teilzonenvorschriften Zentrum musste festgestellt werden, dass noch gewisse Mängel sowohl an der Plangrundlage als auch im Reglement vorhanden sind. Während den Besprechungen mit den interessierten Grundeigentümern bzw. den Einsprechern wurde festgehalten, dass ihre zum Teil berechtigten Anliegen bei der nächsten Revision aufgenommen werden.
2. Bei der Ausarbeitung der Verordnung wurde festgestellt, dass das Reglement nicht alle notwendigen Delegationen beinhaltet, welche notwendig sind, um die erforderlichen Detailbestimmungen auf Stufe Stadtrat zu regeln.

### C) Zielsetzung

Mit den nun vorliegenden Anpassungen der bestehenden Reglemente sowie den je neuen Verordnungen dazu sollen folgende Zielsetzungen erfüllt werden:

- Bereinigung und Vereinfachung der mittlerweile unüberschaubaren kommunalen Erlasse (insb. mit Baureglement 74).
- Anpassung an das Verwaltungs- und Organisationsreglement der Stadt Liestal.
- Klare Ausgangslage schaffen für die noch ausstehende, umfangreiche Zonenplanrevision Siedlung (ausserhalb des Perimeters des Teilzonenplans Zentrum).
- Präzisierung und rechtlich verbindliche Regelung zu den Verfahren gemäss RBG im Rahmen der neuen Verordnungen.
- Korrekturen von sachlich falschen Festlegungen im Teilzonenreglement Zentrum (Baulinien, Stadtgrabenbereich, Schutzkategorie).
- Kleine Anpassung Teilzonenreglement Zentrum aufgrund der mittlerweile 2-jährigen Praxis.

### D) Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der vorliegenden Änderungen wurden insbesondere die folgenden gesetzlichen Grundlagen berücksichtigt:

- Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) mit Verordnung (RPV)
- Eidg. Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere Lärmschutz-Verordnung (LSV)
- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) mit zugehöriger Verordnung (RBV), beide ab 1. Januar 1999 in Kraft

## 2. Lösungsvorschlag/Projektbeschreibung

### A) Grundsätzlich

Seit dem 1. Januar 2004 bestimmen die kantonalen Amtsstellen über die Auslegung der Zonenvorschriften von stadtbau- und denkmalpflegerischen Anliegen sowie der Ausnahmemöglichkeiten, soweit die Gemeinden keine entsprechenden Bestimmungen oder deren Anpassung beschlossen haben. Diese Vorgehensweise wurde in der Zwischenzeit durch mehrere Gerichtsentscheide (Kantonsgericht) erhärtet. Aufgrund dieser Tatsache wurde für die Umsetzung der vorstehenden Vorgaben auf kommunale Reglements- und Verordnungsstufe drei Varianten geprüft:

#### 1. Übernahme des Bewilligungswesens durch die Stadt Liestal

Vorteil: Diese Möglichkeit, welche im RBG vorgesehen ist, würde es erlauben, eine bescheidenere Regeldichte vorzusehen, ohne dass die kommunalen Anliegen durch die kantonalen Instanzen beeinflusst werden können.

Nachteil: Sie bedingt jedoch einen zusätzlichen Personalaufwand von ca. 100 Stellenprozent (Beispiel Reinach). Diese Mehrausgaben werden durch die Mehreinnahmen nicht gedeckt.

Die Variante wurde aufgrund der finanziellen Konsequenzen fallen gelassen. Sie wird im Rahmen der Revision Ortsplanung nochmals geprüft.

## 2. Rückzug auf minimale Bestimmungen / Entscheide durch die kantonalen Instanzen

Vorteil: Es sind nur einzelne Vorschriften notwendig, welche einen direkten Einfluss auf die kommunalen Anliegen haben. Auf die Stadtbaukommission kann verzichtet werden.

Nachteil: Die Auslegung der baugesetzlichen und zonenrechtlichen Bestimmungen werden den kantonalen Instanzen überlassen. Die Stadt Liestal verliert ihren Einfluss und ihre Selbständigkeit bei den kommunalen Anliegen. An der Personalsituation ergeben sich keine Änderungen.

Die Variante wurde aufgrund des zu grossen Einflusses des Kantons in die kommunalen Anliegen fallen gelassen.

## 3. Sinnvoller Mittelweg

Klare gesetzliche und einfach zu vollziehende Bestimmungen, welche der Stadt Liestal die Möglichkeit geben, die sinnvollen kommunalen Anliegen gegenüber den kantonalen Behörden auch nach dem 1. Januar 2004 durchzusetzen. Dabei wurde darauf geachtet, dass im Bereich der Revision Ortsplanung (ausserhalb dem TZP Zentrum) keine grösseren Änderungen vorgenommen werden.

### B) Handlungsbedarf

In diesem Sinne kann Folgendes festgehalten werden.

#### 1. Die Aufhebung des Baureglements 1974

(vgl. Beilage: «Aufhebung Baureglement 1974, Zusammenstellung vom 5. Februar 2003»)

Mit dem überarbeiteten kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und zugehöriger Verordnung (RBV) wurden neu auf kantonalen Ebene Bestimmungen erlassen, die bis anhin auf kommunaler Ebene geregelt wurden; in Liestal im Baureglement 1974.

Formell wurde das Baureglement 1974 nie ausser Kraft gesetzt. Einzig im Perimeter des Teilzonenplans Zentrum wurde das Baureglement 1974 gemäss § 36 aufgehoben. Ziel ist es, das Baureglement 74 vollständig aufzuheben.

Nicht alle Bestimmungen des Baureglements 74 werden auf übergeordneten Ebenen bereits geregelt. Wo dies nicht der Fall ist, gilt es zu beurteilen, ob die Bestimmung aus heutiger Sicht noch notwendig resp. sinnvoll ist. Die wenigen Bestimmungen, die auch heute noch notwendig sind, müssen mit der Aufhebung des Baureglements 1974 sinngemäss in das Teilzonenreglement Zentrum und das Zonenreglement Siedlung integriert werden (vgl. Kap. 3 und 4).

In der «Zusammenstellung Aufhebung Baureglement 1974» ist für jede Bestimmung dargelegt, ob sie ersatzlos aufgehoben wird resp. in welchem Artikel der genannten Reglemente sie neu einfliesst.

## 2. Die Änderungen im Teilzonenreglement Zentrum

### 2.1 *Änderungen aufgrund Aufhebung des Baureglements 1974*

(vgl. auch Beilage: «Aufhebung Baureglement 1974»)

Folgende neuen Bestimmungen im Teilzonenreglement Zentrum ersetzen das bisherige Baureglement 74:

- § 34a Stadtbaukommission

Gemäss § 5 des Verwaltungs- und Organisationsreglements (VwOR) der Stadt Liestal vom 24. Mai 2000 ist der Bestand, die Zusammensetzung, die Aufgaben und das Wahlorgan von beratenden Kommissionen im entsprechenden Sachreglement zu regeln.

- § 34b Delegation Baupolizei- und Bewilligungswesen

Der Absatz 3 zu den Einsprachen ist als «Option» bezeichnet. Die definitive Fassung soll im Rahmen der politischen Diskussion festgelegt werden.

- § 34c Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren

Gemäss § 15 des VwOR ist der Kreis der Gebührenpflichtigen, der Gegenstand der Gebühr sowie die Grundzüge und deren Höhe im jeweiligen Sachreglement zu regeln.

Der Stadtrat kann in der Verordnung die entsprechenden Gebühren im Detail regeln.

- § 34d Rechtsmittel

- § 38a Übergangsbestimmungen

### 2.2 *Änderungen aufgrund von Problemen bei der Umsetzung*

#### 2.2.1 *Baulinien*

Der genehmigte Teilzonenplan Zentrum enthält in der Kernzone die sog. «Gestaltungsbaulinie», auf die zwingend gebaut werden muss. Diese Baulinien wurden der ursprünglichen, sistierten Altstadtplanung entnommen.

Eine Überprüfung hat gezeigt, dass damit Baulinien übernommen wurden, die heute nicht mehr sinnvoll sind. Probleme ergeben sich insbesondere bei nicht mehr vorhandenen Kleinstgässlein (Rathaus) sowie bei nicht berücksichtigten Neubauten.

Da der Teilzonenplan Zentrum aufgrund der Planfehler ohnehin angepasst wird, sollen auch die nicht zweckmässigen Baulinien angepasst werden.

Die Baulinien im Zentrum werden neu in einem separaten «Baulinienplan Zentrum und Stadtgraben» geregelt. Sie sind nicht mehr - wie ursprünglich vorgesehen - Gegenstand des laufenden Verfahrens zur Anpassung der Teilzonenordnung Zentrum.

#### 2.2.2 *Bauweise im Stadtgrabenbereich*

Im Teilzonenreglement Zentrum war bereits vorgesehen, dass der Stadtrat Ausführungsbestimmungen zur Bauweise im Stadtgrabenbereich erlässt. Diese sind in der neuen Verordnung (vgl. Kap. 5) enthalten.

Bei der Erarbeitung der konkreten Vorgaben hat sich gezeigt, dass der § 8 des Teilzonenreglements Zentrum noch präzisiert werden muss. Der § 8 Abs. 3 wird darum wie folgt ergänzt:

*Es sind höchstens 2 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss zulässig, wobei das Sockelgeschoss nicht sichtbar sein darf. Bei grossen Terraindifferenzen zwischen den Hauptbauten und der Strasse kann der Stadtrat ausnahmsweise ein 3. Geschoss anstelle eines Sockelgeschosses gestatten. Das oberste Vollgeschoss kann auch als Dach- oder Attikageschoss ausgestaltet werden.*

### 2.2.3 Bebauungsziffer Zentrumszone

Mit dem neuen Teilzonenplan Zentrum wurden die Zonen im Stedtlbereich neu geregelt. Damit wurden Gebiete neu der Zentrumszone zugewiesen, die vorher in der Kernzone lagen. Mit der Zentrumszone wurde neu auch eine relativ tiefe Bebauungsziffer festgelegt. Dies in der Absicht, Quartierpläne zu fördern.

Dies führt bei altrechtlichen Bauten und Bauten der Schutzkategorien A und B zu Problemen, da die Erarbeitung von Quartierplänen kaum sinnvoll ist, wenn auf Einzelparzellen gebaut wird, die keiner besonderen städtebaulichen Abstimmung bedürfen. Die tiefe Bebauungsziffer führt dazu, dass an sich vorhandene Reserveflächen nicht zentrumsgerecht, d. h. dicht, genutzt werden können.

Der § 16 wird darum wie folgt ergänzt:

*Ergänzung Abs. 2:*

*Ist aufgrund der Situierung des Grundstückes die Erstellung von 3 Vollgeschossen nicht möglich, kann in begründeten Fällen von der maximalen Bebauungsziffer abgewichen werden. Dabei darf die projektierte Bruttonutzung (VG + DG) die mögliche Bruttonutzung nach Regelbauweise nicht überschreiten.*

*Die Flächen der Bauten der Kategorie A und B werden bei der Berechnung der Bebauungsziffer und bei der anrechenbaren Parzellenfläche nicht angerechnet.*

*Die am 29. Januar 2002 bestehende Bebauungsfläche von Bauten der Kategorie C in der Ortsbildschutzzone gemäss § 26 ist beim Ersatz bestehender Bauten sowie beim Wiederaufbau zerstörter Bauten gewährleistet, auch wenn damit die zulässige Bebauungsziffer überschritten wird.*

### 2.3 Ergänzungen im Hinblick auf die Verordnung zum Teilzonenreglement Zentrum

Die Anwendung des Teilzonenreglements Zentrum hat gezeigt, dass gesetzliche Präzisierungen sinnvoll sind. Diese sind in der zugehörigen Verordnung (vgl. Kap. 5) nun geregelt. Dazu muss im Teilzonenreglement Zentrum jeweils aber die Berechtigung geschaffen werden. Dies betrifft folgende Bestimmungen:

- § 8 Stadtgrabenbereich
- § 11 Beiträge
- § 12 Baukörper, Materialien, Farbgebung, Aussenantennen
- § 13 Bewilligungspflicht

## 2.4 Korrektur von Darstellungsfehlern im Plan

Folgende Darstellungsfehler im Teilzonenplan Zentrum sollen korrigiert werden.

- Umteilung des Gebäudeteils beim oberen Stadttor, der nicht zum Stadttor gehört, von der Kategorie A in die Kategorie C.
- Umteilung der Stadtgrabenbebauung an der Ecke Fischmarkt / Seestrasse von der Kategorie B in die Kategorie C.
- Anpassung des Stadtgrabenbereichs an die tatsächliche Bebauung an der Meyer-Wiggli-Strasse und an der Ecke Fischmarkt / Seestrasse.
- Die im 1. Vorprüfungsbericht aufgezeigten Anpassungen zu den kantonal geschützten Bauten werden vorgenommen (redaktionelle Änderung, nicht Gegenstand des Verfahrens).
- Die Umklassierung von Bauten in die Schutzkategorie A wird auf der Grundlage des vorliegenden BIP im Rahmen der Gesamtrevision Zonenplan Siedlung geprüft und allenfalls umgesetzt.

## 2.5 Änderungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens

(vgl. ausführlich dargestellte Änderungen im Mitwirkungsbericht vom 5. Juni 2003)

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurden folgende Paragraphen angepasst:

- § 16 Bebauungsziffer
- § 24 Projektzone Bahnhof
- § 31 Spielplätze und Freizeitanlagen
- § 32a Neuer § zu Bauten und Bauteilen zwischen Bau- und Strassenlinien

## 2.6 Änderungen aufgrund der 1. kantonalen Vorprüfung

Folgende Änderungen wurden aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichtes vom 23. Juni 2003 vorgenommen:

- § 10 Abs. 1/2 Baulinien: nur noch Verweis auf Bestimmungen RBG
- § 10 Abs. 3 wird als neue Bestimmung f) in § 35 Ausnahmen aufgenommen
- § 33a neue Bestimmung Energie, Wärmeschutz und Energieerzeugung
- § 34d vorgesehener Artikel zum Erlass von Richtlinien: gestrichen (Bemerkung: Zu den Richtlinien stellt sich die Frage, auf welcher Grundlage der Kanton seine Richtlinien abstützt und sie, wie zum Beispiel die Denkmalpflege, im Sinne von Verordnungen anwendet?)

## 2.7 Änderungen aufgrund der 2. kantonalen Vorprüfung

Folgende Änderungen wurden aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichtes vom 17. Februar 2004 vorgenommen:

- Neuer § 0 Zweck und Geltungsbereich (entspricht Musterzonenreglement Siedlung)
- § 30 Präzisierungen zur Ersatzabgabe Abstellflächen
- § 31 Abs. 5 Verzicht auf Ersatzabgabe für nicht realisierte Spielplätze
- § 34c Anpassung an vorläufigen Umstand, dass die Gemeinden noch keinen eigenen Gebührentarif erlassen können. Die Möglichkeit zur Schaffung eines solchen wird aber als «Kann-Formulierung» dem Stadtrat übertragen, so dass er zu gegebener Zeit davon Gebrauch machen kann.



### 3. Die Änderungen im Zonenreglement Siedlung

#### 3.1 *Änderungen aufgrund Aufhebung des Baureglements 1974*

(vgl. auch Beilage: «Aufhebung Baureglement 1974»)

Mit der Aufhebung des Baureglements 74 muss das Zonenreglement Siedlung mit folgenden Bestimmungen ergänzt werden (diese sind mit den Ergänzungen im Teilzonenreglement Zentrum identisch):

- Art. C Stadtbaukommission

Gemäss § 5 des Verwaltungs- und Organisationsreglements (VwOR) der Stadt Liestal vom 24. Mai 2000 ist der Bestand, die Zusammensetzung, die Aufgaben und das Wahlorgan von beratenden Kommissionen im entsprechenden Sachreglement zu regeln.

- Art. D Delegation Baupolizei- und Bewilligungswesen

Der Absatz 3 zu den Einsprachen ist als «Option» bezeichnet. Die definitive Fassung soll im Rahmen der politischen Diskussion festgelegt werden.

- Art. E Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren

Gemäss § 15 des VwOR ist der Kreis der Gebührenpflichtigen, der Gegenstand der Gebühr sowie die Grundzüge und deren Höhe im jeweiligen Sachreglement zu regeln.

Der Stadtrat kann in der Verordnung die entsprechenden Gebühren im Detail regeln.

- Art. F Rechtsmittel

- Art. H Übergangsbestimmungen

#### 3.2 *Weitere Änderungen*

Damit das Zonenreglement Siedlung und das Teilzonenreglement Zentrum die gleichen Regelungen umfassen, werden folgende neuen Bestimmungen aufgenommen (Begründungen siehe Kap. 3):

- Art. A Abstellflächen: Bemessungsgrundlage, Ersatzabgaben, Rückerstattung bezahlter Beträge

Neue entsprechende Regelung, wie sie bereits im § 30 Teilzonenreglement Zentrum verankert ist.

- Art. B Spielplätze und Freizeitanlagen

Neue entsprechende Regelung, wie sie bereits im § 31 Teilzonenreglement Zentrum verankert ist.

- Art. G Aufhebung Baureglement

### 3.3 *Änderungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens*

(vgl. ausführlich dargestellte Änderungen im Mitwirkungsbericht vom 5. Juni 2003)

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurden folgende Artikel angepasst:

- Art. X Neuer Artikel zu Bauten und Bauteilen zwischen Bau- und Strassenlinien (siehe auch Teilzonenreglement Zentrum)
- Art. B Spielplätze und Freizeitanlagen: Präzisierungen zur Ersatzabgabe (wurde aufgrund der 2. Vorprüfung gestrichen)

### 3.4 *Änderungen aufgrund der 1. kantonalen Vorprüfung*

Folgende Änderungen wurden aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichtes vom 23. Juni 2003 vorgenommen:

- Art. F Richtlinien: Gestrichen

Folgende Anliegen des kantonalen Vorprüfungsberichtes vom 23. Juni 2003 wurden nicht umgesetzt:

- Auf eine separates Ersatzabgabereglement wird verzichtet. Die entsprechenden Bestimmungen verbleiben im Zonenreglement Siedlung. Die entsprechende Regelung im Teilzonenreglement Siedlung wurde bereits vom Regierungsrat genehmigt und bis anhin nie beanstandet. Zudem erscheint die Auslegung von § 107 Abs. 2 RBG sehr eng. Nach Meinung der Stadt Liestal lässt diese Bestimmung zu, dass das Ersatzabgabereglement in andere Reglemente integriert werden kann (siehe Zentrum).
- Der empfohlene Artikel zur Energie wird als richtig erachtet. Dieser soll aber im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenplanung Siedlung behandelt werden. Diese ist zurzeit in Bearbeitung.

### 3.5 *Änderungen aufgrund der 2. kantonalen Vorprüfung*

Folgende Änderungen wurden aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichtes vom 17. Februar 2004 vorgenommen:

- Art. A Präzisierungen zur Ersatzabgabe Abstellflächen
- Art. B Abs. 5 Verzicht auf Ersatzabgabe für nicht realisierte Spielplätze
- Art. E Anpassung an vorläufigen Umstand, dass die Gemeinden noch keinen eigenen Gebührentarif erlassen können. Die Möglichkeit zur Schaffung eines solchen wird aber als «Kann-Formulierung» dem Stadtrat übertragen, so dass er zu gegebener Zeit davon Gebrauch machen kann.

## 4. Die neue Verordnung zum Teilzonenreglement Zentrum

### 4.1 *Ausgangslage*

Bis anhin standen der Bauherrschaft beim Bauen im Stedtli verschiedene Wegleitungen und Richtlinien zur Verfügung. Diese waren allerdings rechtlich nicht bindend.

Das Teilzonenreglement Zentrum regelt nicht in allen Belangen die notwendigen Details. Die Auslegung der Bestimmungen war darum dem Stadtbauamt überlassen, das eine entsprechende Praxis entwickelte.

Aufgrund von § 118 des Raumplanungs- und Baugesetzes wird in den §§ 92 und 93 die Zuständigkeit und das Verfahren für Bauten und Anlagen geregelt, welche von den Gemeinde bewilligt werden können. Mit diesem Erlass im Jahre 1999 wurden die vorhandenen Richtlinien für Kleinbauten durch den Stadtrat angepasst und die vorhandene Pauschalgebühr von CHF 50.00 auf CHF 100.00 erhöht.

Mit der nun vorliegenden Verordnung sollen diese Unsicherheiten beseitigt und die Detailregelungen auf eine klare gesetzliche Grundlage gestellt werden.

### 4.2 *Die wesentlichen Inhalte der Verordnung*

Die neue Verordnung zum Teilzonenreglement Zentrum regelt folgende Themenbereiche:

- Bauten im Stadtgrabenbereich (mit zugehörigen Skizzen)  
Geregelt werden die Zielsetzungen und Grundsätze zum Bauen im Stadtgrabenbereich. Absicht der Bestimmungen ist eine optimale Einpassung ins historische Stadtbild.
- Beiträge an Bauten in den Kategorien A und B  
Grundlage für die Ausrichtung von Beiträgen an kommunal geschützte Bauten und Bauteilen.
- Neubauten, Sanierungs- und Renovationsarbeiten in der Altstadt Liestal  
Detailregelungen zum Umgang mit Dachlandschaft, Materialien und Bauteilen im Stedtli.
- Ergänzende Regelungen und kommunale Gebühren für die «Kleinen Baubewilligungen»  
Neue gesetzliche Grundlage für Detailregelungen über das «Kleine Baugesuchungsverfahren» welches im Zuständigkeitsbereich der Stadt Liestal liegt.

Zu den Gebühren: Die Gemeinden können vorläufig noch keinen eigenen Gebührentarif erlassen. Der Stadtrat soll aber zu gegebener Zeit davon Gebrauch machen können. Die in der Verordnung enthaltenen Ansätze wären ein erster Vorschlag dazu.

#### 4.3 *Änderungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens*

(vgl. ausführlich dargestellte Änderungen im Mitwirkungsbericht vom 5. Juni 2003)

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurden folgende Artikel angepasst:

- § 3 Anordnung der Baukörper im Stadtgrabenbereich: Klarere Umschreibung der Anforderungen
- § 7 Abs. 3 Auswechseln von Fenstern; neue Fussnote
- § 7 Abs. 5 Beschläge
- § 11 Abs. 1 Farbelemente

#### 4.4 *Änderungen aufgrund der 1. kantonalen Vorprüfung*

Folgende Änderungen wurden aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichtes vom 23. Juni 2003 vorgenommen:

- § 2 Richtlinien: Gestrichen
- § 3 Innenhöfe: siehe Änderungen aufgrund Mitwirkung
- § 11 Abs. 6 Neue Zuständigkeiten
- § 12 Abs. 2 Fahrnisbauten streichen

#### 4.5 *Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung zur Frage der Dachlandschaften*

Die Stadtbaukommission hat Richtlinien zum Umgang mit den Dächern im Stedtl erarbeitet. Diese wurden dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Richtlinien wurden in die Verordnung sowie teilweise in die Teilzonenvorschriften Zentrum (§ 2e, § 12, § 35 Abs. 1f) integriert. Folgende Änderung wurde aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichtes vom 11. Juni 2004 vorgenommen:

- § 6 Abs. 10 Ergänzung mit: *Dachflächenfenster sind in der Regel auf einer Ebene einzubauen. Die Kombination von Dachflächenfenster mit anderen Dachaufbauten auf derselben Dachfläche ist nicht zulässig.*

Auf die übrigen vorgeschlagenen Anpassungen ist die Stadt nicht eingetreten.

#### 5. Die neue Verordnung zum Zonenreglement Siedlung

Da auch ausserhalb dem Perimeter des Teilzonenreglements «Kleine Baubewilligungen» durch die Stadt Liestal erteilt werden, muss für das Gebiet des Zonenreglements Siedlung eine entsprechende Verordnung geschaffen werden. Diese entspricht derjenigen zum Teilzonenreglement Zentrum.

Die Anpassungen im Verlauf des Planungsverfahrens (Mitwirkung, Vorprüfungen) wurden jeweils auch in dieser Verordnung vorgenommen. Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

6. Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG)

Diese sind im Rahmen der vorliegenden Änderungen nicht massgebend.

**3. Rechtsetzungsverfahren**

A) 1. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 11. Februar 2003 wurden die vorliegenden Zonenvorschriften mit Erläuterungsbericht dem ARP zur Vorprüfung zugestellt. Die Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen sind aus dem Vorprüfungsbericht vom 23. Juni 2004 ersichtlich. Zudem wurden sie im vorliegenden Antrag unter den einzelnen Titeln erläutert.

B) Mitwirkung

§ 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) schreibt vor, dass die Pläne nach diesem Gesetz öffentlich sind und dass die Bevölkerung Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen kann, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Nach § 2 der Verordnung zum RBG (RBV) muss der Stadtrat die Eingaben prüfen, dazu Stellung nehmen und die Ergebnisse veröffentlichen.

Im Liestal Aktuell vom 20. Februar 2003 wurde die Bevölkerung über die Änderung zu den Zonenvorschriften Landschaft informiert und zur Mitwirkung bis 31. März 2003 aufgefordert.

Innerhalb der Auflagefrist sind verschiedene Eingaben eingegangen. Diese sind im separaten Mitwirkungsbericht vom 05. Juni 2003 ersichtlich. Zudem wird zu den einzelnen Massnahmen bei verschiedenen Titeln eingegangen. Der Mitwirkungsbericht wird im August 2004 veröffentlicht.

C) 2. Vorprüfung

Aufgrund der diversen Eingaben zum Mitwirkungsbericht, bei der Mitwirkung und im Vorprüfungsverfahren wurden diverse Änderungen notwendig. Um eine bessere Sicherheit für die Genehmigung der Vorschriften durch den Regierungsrat zu erhalten, wurden die Vorschriften dem ARP am 29. Juli 2003 für eine zweite Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen sind ebenfalls im vorliegenden Bericht zu den einzelnen Titeln aufgeführt. Zudem liegen Vorprüfungsberichte vom 17. Februar 2004 mit Ergänzungen vom 31. März 2004 vor.

Im Weiteren wurde mit Datum vom 12. März 2004 eine kantonale Vorprüfung für den nachträglichen Entwurf für die Vorschriften zur Dachgestaltung durchgeführt. Der dazugehörige Vorprüfungsbericht stammt vom 11. Juni 2004.

#### 4. Massnahmen

- Bewilligung durch den Stadtrat und Überweisung an den Einwohnerrat.
- Überweisung an die Bau- und Planungskommission.  
Der Bau- und Planungskommission werden die folgenden zusätzlichen Unterlagen zur Kenntnisnahme vorgelegt:
  - a) Planungsbericht
  - b) Mitwirkungsbericht
  - c) Verordnung zu den Teilzonenvorschriften Zentrum
  - d) Verordnung zu den Zonenvorschriften Siedlung
  - e) Mutationspläne im vergrösserten Massstab
- Durch den Einwohnerrat sind die folgenden Unterlagen gemäss Aufzählung unter Pkt. 8 „Beilagen / Anhänge“ zu genehmigen.
- Nach der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und nach Ablauf der Referendumsfrist wird das öffentliche Planaufgabeverfahren durchgeführt. Anschliessend werden die Vorschriften dem Regierungsrat zur Genehmigung bzw. zur Aufhebung (Baureglement 74) unterbreitet.

#### 5. Finanzierung/Kosten

Es entstehen keine ausserordentlichen Aufwendungen für die Stadt Liestal.

#### 6. Termin

Die Änderungen an den Zonenvorschriften Siedlung und den Teilzonenvorschriften Zentrum werden auf die Einwohnerratssitzung vom 22. September 2004 traktandiert. Aufgrund der vorhandenen Rechtsunsicherheiten in Bezug auf das Baureglement 74 sowie die erkannten Lücken im Teilzonenplan Zentrum sollten die Vorschriften möglichst rasch in Kraft gesetzt werden.

#### 7. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge

Die Anpassungen und Änderungen an den Zonenvorschriften verzögern sich. Die Rechtsunsicherheiten bleiben bestehen.

#### 8. Beilagen / Anhänge

Beilagen bzw. Anhänge zu den Einwohnerratsvorlagen:

- |                              |                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------|
| - Baureglement 1974          | (synoptische Darstellung über die Aufhebungen) |
| - Zonenreglement Siedlung    | (Ergänzungen)                                  |
| - Teilzonenreglement Zentrum | (Ergänzungen und Änderungen)                   |
| - Teilzonenplan Zentrum      | (Mutation)                                     |