



Arlesheim September 2023

### Replik zu den Antworten des GR vom 31.5.2023 auf die Fragen der IG FRUSCHD zur Revision der Nutzungsplanung Ortskern

#### Vorbemerkung (to keep in mind)

Im Versammlungsprotokoll vom 26. April 2023 heisst es wörtlich:

***Gemeindepräsident Markus Eigenmann** versichert nochmals, dass die heute vorgebrachten Anliegen vom Gemeinderat mitgenommen werden. Der Gemeinderat kann aber nicht garantieren, dass auch alle Anliegen umsetzbar sind.*

***Der Gemeindepräsident Markus Eigenmann** lässt über die Rückweisung gemäss der vom Gemeinderat formulierten Fragestellung abstimmen.*

Kontextuell und sprachlich kann der im ersten Abschnitt im zweiten Satz enthaltene Vorbehalt, „dass auch alle Anliegen umsetzbar sind“ gar nicht anders verstanden werden, als dass diese legal sein müssen, sprich nicht gegen das gesetzte Recht (Verfassung und Gesetz) verstossen dürfen.

Die Aussage ist somit klar: Alle vorgebrachten Anliegen werden vom Gemeinderat mitgenommen und umgesetzt, soweit gesetzeskonform - und in der Folge vom Stimmvolk angenommen.

Oder anders ausgedrückt: Aus anderen Gründen, wie namentlich politische, ideologische oder opportunistische, kann die Umsetzung der eingebrachten Anliegen nicht abgewiesen werden.

Wie die nachfolgenden Darlegungen sehr deutlich machen, ist der GR weit davon entfernt, dieses an die Gemeindeversammlung unmittelbar vor der Abstimmung gemachte Versprechen einzulösen. Nach ihm genügt es unverändert, wenn er nicht will oder es nicht für notwendig befindet.

#### Zur Frage 1: Wo und von wem wurden die Hausbesitzer vertreten?

Antworten seitens Gemeinde:

1. In der strategischen Phase in den Ortskernkonferenz, zu denen alle Einwohner eingeladen waren. In der Mitwirkungsphase: In den Informationsgesprächen und an den Eigentümergegesprächen. *Damit wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsmöglichkeiten nicht nur eingehalten, sondern ausgeweitet.*
2. 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 Eigentümer vertreten.*
3. 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.



## Interessengemeinschaft Freiheit und Schutz fürs Dorf

Arlesheim September 2023

Schlussfolgerung 1: Der GR bestreitet nicht, dass die Eigentümer der betroffenen Liegenschaften, obgleich genau bestimmbar, namentlich bekannt und zahlenmässig überschaubar, weder institutionell noch einzeln begrüsst, formell in den Entscheidungsprozess miteingeschlossen und gehörig angehört worden sind. Über die angeführten Eigentümergespräche gibt es keine Protokolle, was bereits mehr als deutlich beweist, dass es nicht um Gespräche gegangen ist, sondern um Versuche, die betroffenen Eigentümer zum Schweigen zu bringen. Die individuellen Mitwirkungseingaben sind nur selektiv berücksichtigt worden; Ablehnungen sind in der Regel nicht begründet.

Schlussfolgerung 2: Sämtlich eingesetzten Instrumente (Ortkernkonferenzen, Informationsgespräche, Eigentümergespräche und die diversen Gremien) sind alleine vom Gemeinderat kontrolliert resp. von diesem eingesetzt, der dementsprechend auch über die alleinige Protokollhoheit verfügt. Diese Art von Protokollen sind demokratisch nicht legitimiert, da nicht abgenommen. Die in diesem Sinne freie Protokollhoheit gibt dem Gemeinderat die Macht, den künftigen Narrativ zu bestimmen; das gilt namentlich für alles, was er künftig als massgebliches Strategie- oder Konzeptpapier bezeichnet, auf das angeblich nicht mehr zurückgekommen werden könne (vgl. Beispiel in Antwort auf Frage 4 unten).

Schlussfolgerung 3: **Der Teilzonenplan Ortskern ist nur dem äusseren Erscheinungsbild nach eine raumplanerische Massnahme. Sachlich betrachtet, geht es jedoch nicht um Raumplanung im eigentlichen Sinne, sondern nur und einzig um denkmalpflegerische/heimatschützerische Anliegen (von im Übrigen rein kommunaler Bedeutung!), die hier mittels dem Instrument Teilzonenplan umgesetzt werden sollen. Bevormundung/Verhinderung/Enteignung ist das Ziel hier. Vergleiche dazu auch Antworten auf Frage 2 und 5.**

Schlussfolgerung 4: Die betroffenen Eigentümer sind bewusst als Störfaktor ausgeklammert worden. Im Unterschied dazu, sind Vertreter von QP-Postplatz und QP Badhof im Steuerungsgremium TZP Ortskern anwesend (vgl. nachstehend Antwort auf Frage 4). **Die gezielte Diskriminierung der Eigentümer des Dorfkerns ist handgreiflich.**

Zur Frage 2: Konkrete Begründung des anvisierten Systemwechsels von QP zu TZP.

Antworten seitens Gemeinde:

1. QP geeignet für neu zu überbauende Flächen. Kosten sind von den Eigentümern zu tragen.
2. Heutiger QP nur in Form eines nicht rechtsverbindlichen Nachführungsexemplars vorhanden. Nachführung hätte ein ordentliches Planungsverfahren und Anpassungen an die aktuelle Gesetzgebung verlangt, insbesondere ans Bauinventar Baselland (BIB) und das Bundesinventar (ISOS).
3. QP keine Basis für Weiterentwicklungen, da dem Grundsatz der Planverbindlichkeit unterstellt.

Schlussfolgerung 1: Das ist keine Antwort, zumindest keine ehrliche.

Schlussfolgerungen 2: **Das eigentliche Motiv ist klar:** keine Neubauten, also **Einführung eines allgemeinen Neubauverbots im Ortskern**, im direkten Gegensatz zu QP-Postplatz und QP Badhof.



Arlesheim September 2023

Schlussfolgerung 3: Das Instrument TZP erlaubt „Weiterentwicklungen“, **d.h. die Gängelei hat kein Ende.**

Schlussfolgerung 4: ISOS und BIB verlangen keine Anpassung des bestehenden QP, da übergeordnetes Recht und deshalb „automatisch“ verbindlich. So im Übrigen auch GR in Antwort auf Frage 4. **Effektiv geht es ums genaue Gegenteil**: ISOS und BIB werden vom GR als ungenügend empfunden, weil für seine Zwecke zu wenig „Schutz“ bietend!

Schlussfolgerung 5: **Den Begriff des „nicht rechtsverbindlichen Nachführungsexemplars“ gibt es nicht.** Das ist eine Eigenkreation des Gemeinderats, um zu vertuschen, dass er den QP-Ortskern „verliedern“ lassen hat. **Oder anders ausgedrückt: der Systemwechsel ist von langer Hand vorbereitet worden!**

*Vermutung: Der Beginn dieser“ Praxis“ dürfte zeitlich mit der Durchführung der ersten Dorfkernkonferenzen koinzidieren, denen insofern gleichsam die Bedeutung von Gemeindeversammlungsbeschlüssen beigemessen wurde.*

### Zu Frage 3: Einzelbegründung pro Haus

Antworten:

1. Einzelbeurteilung Schutzstatus und ortsbildbezogene Begründung: Gesetzlich geforderter Anspruch durch Dr. Huggel und Diskussionen mit der Ortskernkommission, also mit Fachleuten, erfüllt. Eigentümer hatten Möglichkeiten zur Berichtigung. In den Auswertungen der Mitwirkungsverfahren sind alle Anliegen der Eigentümerschaft kommentiert und dargelegt, *in wie weit darauf eingetreten werden konnte*. Die Forderung nach fachlicher Einzelfallbeurteilung ist umfassend erfüllt.
2. Einzelbeurteilung ökologische und ökonomische Begründung: Nicht Aufgabe der Planungsbehörde. Wenn von privater Seite gemacht, so ist der *GR gerne bereit, diese in die Erwägungen miteinzubeziehen*.
3. Berechnung von Mehr- und Minderwerten: Flächendeckende Berechnung nicht Aufgabe der Planungsbehörde resp. der öffentlichen Hand. GR hat sich im Übrigen verschiedene Beispiele berechnen lassen. Der GR ist gerne bereit, einzelne Berechnungen zu besprechen, um die Diskussion über mögliche Minderwerte zu versachlichen.

Schlussfolgerung 1: Das sind keine Antworten, sondern reine Behauptungen.

Schlussfolgerung 2: Die Unterscheidung von Heimatschutz und Ökologie und Ökonomie ist willkürlich und rein interessenorientiert.

Schlussfolgerung 3: Der GR bestreitet nicht, dass die fachliche Grundlage für die Unterschutzstellungen sehr dünn und rein politisch motiviert war.

Zur Frage 4: Grund für Ausgliederung Badhof aus Dorfkern?



Arllesheim September 2023

Antworten:

1. So bereits im Entwicklungskonzept Ortskern vorgesehen.
2. QP-Postplatz und QP Badhof erst öffentlich, wenn TZP-Ortskern abgeschlossen.
3. Bevölkerung wird zur gegebenen Zeit angemessen miteinbezogen.
4. Vertreter der beiden Areale nehmen Einsitz im Steuerungsgremium TZP Ortskern.
5. ISOS und BIB gelten für QP-Postplatz und QP Badhof.

Schlussfolgerung 1: Das ist gar keine Antwort.

Zur Frage 5: Was war falsch an bisheriger Regelung?

Antworten der Gemeinde

1. Es geht nicht um die Unrichtigkeit der bisherigen Regelung, **sondern um die Entwicklung eines neuen Regelwerks entlang den seither entstandenen Inventaren (BIB und ISOS) sowie den geänderten kantonalen und bundesrechtlichen Vorgaben.**
2. Vorgehen in Sachen Zuweisung einzelner Bauten in die unterschiedlichen Kategorien war einheitlich und nachvollziehbar, wie im Planungsbericht beschrieben.

Schlussfolgerung 1: Der GR hält unerbittlich an seinem falschen Narrativ fest, dass der TZP „nur“ den kantonalen und bundesrechtlichen Vorgaben folge.

Schlussfolgerung 2: Dieser Narrativ ist und bleibt falsch. Tatsächlich macht sich der GR zu Nutzen, dass Bundesrecht und Kantonsrecht erlauben (aber nicht vorschreiben!), dass Gemeinden im kommunalen Bereich weitere Objekte unter Schutz stellen können.

Zur Frage 6: Warum keine Entschädigung?

Antworten der Gemeinde:

1. Wenn Mehrkosten, dann beabsichtigt der GR eine Beteiligung. Details werden in einer Verordnung geregelt und, falls gewünscht, auch unter Einbezug der Eigentümerschaft.
2. Entgangener Gewinn durch einen Neubau oder Umbau ist nach geltender Rechtsprechung (BGE 117 Ib 262) unbeachtlich, weil in der Regel kein schwerer Eingriff in das Eigentum, weil weder bisheriger noch künftiger Gebrauch als solcher untersagt.

Schlussfolgerung 1: Das ist im besten Fall eine Teilantwort, und auch da hält der GR hinter dem Berg, insofern es die Verordnung m.W. noch gar nicht gibt.

Schlussfolgerung 2: Der GR beruft sich auf einen über dreissig Jahre alten Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahr 1991, der, soweit feststellbar, vom Bundesgericht selbst nie mehr zitiert worden ist. Dieser Entscheid hat im Übrigen nicht gesagt, dass die Vergütung analog den Regeln der materiellen



## Interessengemeinschaft Freiheit und Schutz fürs Dorf

Arlesheim September 2023

Enteignung gegen geltendes Recht verstossen würde, also illegal wäre. Hinzukommt, dass es sich um denkmalgeschützte Bausubstanz handelte und nicht um sehr in Zweifel zu ziehende kommunale Unterschutzstellungen, von denen selbst der kantonale Ortsbildpfleger Abstand nimmt. Auf dieser dünnen Grundlage, bestehen hervorragende Aussichten einen Rechtsstreit zu Gunsten des geschädigten Eigentümers auszutragen. Dies nota bene auf Kosten der Arlesheimer SteuerzahlerInnen.

Im Namen des Vorstands der IG FRUSCHD

Arlesheim, 02.11.2023     Caspar Zellweger