



## Umsetzung der Gebäudeinventare ISOS und BIB

### Orientierung der Grundeigentümer vom 10. März 2015

1. Anlass / Begrüssung
2. Grundlagen
3. Umsetzung
4. Auswirkungen
5. Weiteres Vorgehen
6. Fragen



### Anlass

- Die Stadt Laufen verfügt über zahlreiche Gebäude von kulturhistorischer Bedeutung.
- Besonders bedeutende Objekte sind verzeichnet im [Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung \(ISOS\)](#) und/oder [Bauinventar Baselland \(BIB\)](#)
- Die Stadt Laufen ist verpflichtet, die Inventare in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Anlass

Grundlagen

Umsetzung

Auswirkungen

Weiteres  
Vorgehen

Fragen



Anlass

Grundlagen

Umsetzung

Auswirkungen

Weiteres  
Vorgehen

Fragen

RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER

## Anlass



- Die beiden Inventare bilden die Grundlage für eine allfällige kommunale/kantonale Unterschutzstellung eines Gebäudes.
- Die Publikation des ISOS (Teil BL, erschienen im März 2014) bietet Anlass, die Schutzwürdigkeit der inventarisierten Gebäude jetzt zu prüfen.
- Die heutige Betrachtung beschränkt sich auf das Gebiet ausserhalb der Kernzonen Altstadt und Vorstadt. Die Kernzonen werden in einer separaten Planung behandelt.

### Ziel der heutigen Veranstaltung:

Information der Grundeigentümer

- dass Ihre Liegenschaft im ISOS/BIB verzeichnet ist
- was dies für die Grundeigentümer bedeutet
- wie sich das weitere Vorgehen gestaltet

Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass

Grundlagen

Umsetzung

Auswirkungen

Weiteres  
Vorgehen

Fragen

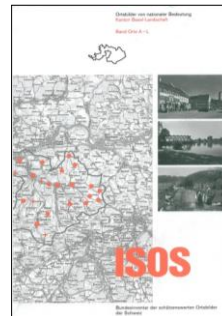
RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER

## Grundlagen: ISOS



### Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

- ist ein nationales Inventar, aktualisiert 2014
- beurteilt Ortsbilder nach einem schweizweiten Massstab
- dient als Grundlage für die eigentümerverbindliche Umsetzung im Nutzungsplanverfahren
- enthält sowohl Gebäude im Ortskern als auch in dessen Umgebung
- Das Ortsbild von Laufen ist von nationaler Bedeutung!
- Kantone sind verpflichtet, das ISOS in ihre Richtplanung aufzunehmen. Sie kontrollieren die Umsetzung durch die Gemeinden.



Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass

**Grundlagen**


Umsetzung

Auswirkungen

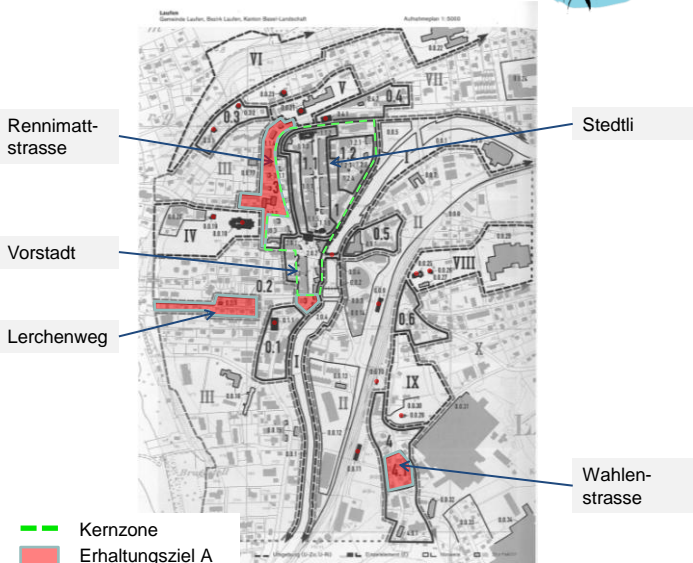
Weiteres Vorgehen

Fragen

RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER



## Grundlagen: ISOS



- - - Kernzone

Erhaltungsziel A

Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass

**Grundlagen**


Umsetzung

Auswirkungen

Weiteres Vorgehen

Fragen

RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER



## Grundlagen: ISOS

### Aufnahmekategorie A:

- Gekennzeichnet durch ursprüngliche Substanz
  - Mehrheit der Bauten hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung

### Erhaltungsziel A:

- Erhalten der Substanz
  - Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sollen integral erhalten werden
  - Störende Eingriffe sollen beseitigt werden

Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass  
Grundlagen  
Umsetzung  
Auswirkungen  
Weiteres  
Vorgehen  
Fragen

RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER

## Grundlagen: ISOS



### Beispiel: Kath. Pfarrhaus



- Einzelobjekt
- Baujahr 1907
- „Katholisches Pfarrhaus mit monumentaler Eingangspartie.“
- auch im BIB enthalten

Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass  
Grundlagen  
Umsetzung  
Auswirkungen  
Weiteres  
Vorgehen  
Fragen

RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER

## Grundlagen: ISOS



### Beispiel: Villa Kleiber, Allmendweg 18



- Einzelobjekt
- Baujahr 1896
- „Grossbürgerliche Villa in ummauertem Park“
- auch im BIB enthalten

Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass  
Grundlagen  
Umsetzung  
Auswirkungen  
Weiteres Vorgehen  
Fragen

RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER

## Grundlagen: ISOS



### Beispiel: Wahlenstrasse



- Ensemble
- Baujahr um 1900
- „Homogene Arbeitersiedlung mit kleinen Gärten und Kleintierställen“
- auch im BIB enthalten

Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass  
Grundlagen  
Umsetzung  
Auswirkungen  
Weiteres Vorgehen  
Fragen

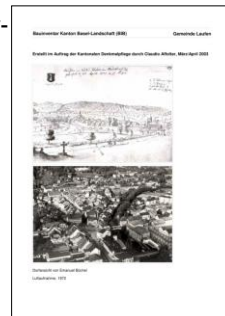
RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER

## Grundlagen: BIB



### Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)

- ist ein kantonales Inventar, erschienen 2003
- dokumentiert und bewertet Einzelbauten bis 1970
- berücksichtigt nur Bauten der obersten kommunalen Schutzkategorie sowie kantonale zu schützende Gebäude
- dient als Grundlage für die eigentümergebundene Umsetzung im Nutzungsplanverfahren
- enthält:
  - 7 kantonale geschützte Bauten
  - 6 kantonale zu schützende Bauten
  - 34 kommunale zu schützende Bauten und Ensembles



Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass  
Grundlagen  
Umsetzung  
Auswirkungen  
Weiteres  
Vorgehen  
Fragen

RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER

## Grundlagen: BIB



### Beispiel: Allmendweg 49



- Baujahr 1902
- Zweigeschossiges Wohnhaus
- *„Auffallend ist die herrschaftliche Erscheinung dieses Heimatstilbaus mit zwei unterschiedlich repräsentativen Fassaden.“*

Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass  
Grundlagen  
Umsetzung  
Auswirkungen  
Weiteres  
Vorgehen  
Fragen

RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER

## Grundlagen: BIB



- mit den involvierten Grundeigentümern wurden bereits Gespräche geführt
- es gibt Überschneidungen mit dem später publizierten ISOS
  - ⇒ eine gemeinsame Weiterbearbeitung von BIB und ISOS bietet sich an

Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass

Grundlagen


Umsetzung

Auswirkungen

Weiteres Vorgehen

Fragen

RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER



## Umsetzung

- Das ISOS bildet die Grundlage für eine Unterschutzstellung von Gebäuden und/oder deren Umgebung. Eine Prüfung der aktuellen Schutzwürdigkeit ist zwingend.
- Bei Baugesuchen wird heute schon das ISOS beigezogen – die Schutzwürdigkeit und allfällige Massnahmen sind fallweise zu klären. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung in der Nutzungsplanung schafft Klarheit und vereinfacht das Verfahren.
- Grundsätzlich sind Schutzmassnahmen vorzusehen, sofern
  - **die Schutzwürdigkeit aktuell noch gegeben ist**  
(z.B. keine gravierenden baulichen Beeinträchtigungen seit Inventarisierung)
  - **kein höher zu gewichtendes öffentliches Interesse dagegen spricht**  
(z.B. Gebäude liegt innerhalb Entwicklungsgebiet)
- Eine Nicht-Unterschutzstellung ist mittels Interessensabwägung durch die Stadt zu begründen.

Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass

Grundlagen


Umsetzung

Auswirkungen

Weiteres Vorgehen

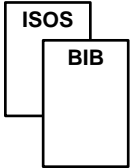
Fragen

RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER




## Umsetzung

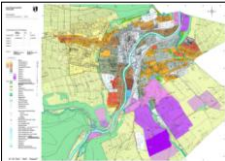
Auswertung Inventare




Interessens-  
abwägung





Entwurf Mutation  
Zonenvorschriften





Mitwirkung Bevölkerung/  
Grundeigentümer






Beschlussfassung /  
Genehmigung

- Gemeindeversammlung
- Regierungsrat

Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass  
 Grundlagen  
 Umsetzung  
**Auswirkungen**  
 Weiteres Vorgehen  
 Fragen




## Auswirkungen einer Unterschutzstellung

**Auflagen für Grundeigentümer:**


- Geschützte Bauten sind vor Zerfall zu schützen und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden
- Bauliche Massnahmen und Umnutzungen sind unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig
- Bauliche Erweiterungen sind unter Rücksichtnahme auf die geschützten Objekte möglich

**Vorteile für Grundeigentümer:**

- Fachliche Unterstützung (Beratung) bei Bauvorhaben
- Finanzielle Beiträge möglich durch den Swisslos-Fonds BL und der Gemeinde gemäss Verordnung


Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass  
 Grundlagen  
 Umsetzung  
 Auswirkungen  
**Weiteres Vorgehen**  
 Fragen



## Weiteres Vorgehen

**Heute:** allgemeine Infoveranstaltung für alle Grundeigentümer von ISOS-Objekten

**Frühjahr 15:** Festlegung der Ziele der Stadt


**bis Herbst 15:**

- Prüfung der aktuellen Schutzwürdigkeit von Objekten
- Entwurf Zonenvorschriften

**Herbst 15:**

- Infoveranstaltung für Grundeigentümer, deren Objekte tatsächlich geschützt werden sollen
- Mitwirkungsveranstaltung
- kantonale Vorprüfung

**anschliessend:** Bereinigung, Beschlussfassung, Genehmigung


Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015



Anlass  
Grundlagen  
Umsetzung  
Auswirkungen  
Weiteres  
Vorgehen  
Fragen

RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER

## Würdigung



- Dank sorgfältigen Umgangs der Grundeigentümer mit ihrem Wohneigentum weist die Stadt Laufen ein Ortsbild von ganz besonderem Reiz auf.
- Eine Unterschutzstellung besonders wertvoller Gebäude trägt dazu bei, dieses kulturhistorische Erbe bestmöglich für die folgenden Generationen zu erhalten.



Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015

Anlass  
Grundlagen  
Umsetzung  
Auswirkungen  
Weiteres  
Vorgehen  
Fragen

RAUMPLANUNG  
HÖLZEMER

## Fragen?



Stadt Laufen: Umsetzung von Gebäudeinventaren: Info Grundeigentümer vom 10. März 2015