



Stadt Laufen

Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft

Mutation geschützte Gebäude

**Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht**

**Beschlussfassung**

## **INHALT**

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | Ablauf der Vorprüfung                         | 2  |
| 1.1 | Verfahren                                     | 2  |
| 1.2 | Änderungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens | 2  |
| 2   | Die Anliegen und Stellungnahmen im Detail     | 3  |
| 2.1 | Zonenplan Siedlung                            | 3  |
| 2.2 | Zonenreglement Siedlung                       | 7  |
| 2.3 | Planungsbericht                               | 8  |
| 2.4 | Vorprüfungsvorbehalt                          | 9  |
| 3   | Beschlussfassung Stellungnahme                | 10 |

# 1 ABLAUF DER VORPRÜFUNG

## 1.1 Verfahren

### *Abgabe*

Die Unterlagen zur Mutation geschützte Gebäude zu den Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft bestehend aus:

- Mutation Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Mutation Zonenreglement Siedlung und Landschaft
- Planungsbericht

wurden mit Brief vom 20. August 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons erfolgte mit Schreiben vom 12. Januar 2016

## 1.2 Änderungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens

### *Umsetzung*

Für die Umsetzung werden die Stellungnahmen zu den Eingaben den folgenden Kategorien zugeordnet:

- ✓ Das Anliegen ist berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

## 2 DIE ANLIEGEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

### 2.1 Zonenplan Siedlung

| 1.            | Zu schützende BIB-Objekte  | – |
|---------------|--|---|
| Anliegen      | <p>Nachfolgende BIB-Bauten sind als verbindlicher Inhalt in den ZPS aufzunehmen, eine Nichtaufnahme ist entsprechend zu begründen (Interessensabwägung). Die Aussage, dass der Eigentümer mit einer Unterschutzstellung nicht einverstanden sei, wird nicht als fachliche Begründung (lediglich Partikulärinteresse) angesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauernhaus am <b>Nauweg 23, 25, 27</b> (kommunal schützenswert)</li><li>• Perronüberdachung an der <b>Bahnhofstrasse 43</b> (kantonal schützenswert)</li><li>• Materialdepot an der <b>Breitenbachstrasse 5</b> (kantonal schützenswert)</li><li>• Wohn- und Geschäftshaus an der <b>Breitenbachstrasse 3</b> (kantonal schützenswert)</li><li>• Ehem. Lokdepot an der <b>Güterstrasse 44</b> (kantonal schützenswert)</li><li>• Ehem. Lokomotivdrehzscheibe bei <b>Güterstrasse 44</b> (kantonal schützenswert)</li></ul> |   |
| Stellungnahme | <p>Nauweg 23 - 27:</p> <p>Das Objekt befindet sich inmitten eines Verdichtungsgebietes, was auch durch den rechtskräftigen Überbauungsplan Seidenweg/Naustrasse zum Ausdruck kommt. Eine Unterschutzstellung würde damit den Zielen der Stadt Laufen zuwiderlaufen.</p> <p>Perronüberdachung:</p> <p>Die Unterschutzstellung der Perronüberdachung an der Bahnhofsstrasse 43 erfolgt im Rahmen einer Revision des bestehenden Quartierplans Bahnhofareal.</p> <p>übrige Gebäude:</p> <p>Die Stadt Laufen stellt die kantonal schützenswerten Gebäude im Zonenplan orientierend dar. Für die Unterschutzstellung liegt die Zuständigkeit beim Kanton.</p>   |   |
| 2.            | Wohnhäuser Wahlenstrasse   | – |
| Anliegen      | <p>Wohnhäuser an der <b>Wahlenstrasse 15, 17, 21, 29, 33</b>: (kommunal schützenswert): Die angeführten Begründungen bezüglich Lärmsituation, H18 und KRIP sind nicht relevant für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit.</p>   |   |

**Stellungnahme** Die ursprüngliche Schutzwürdigkeit der Bauten wird nicht bezweifelt. Infolge von Umbauten verfügen die Gebäude jedoch nicht mehr über die baulichen Qualitäten, welche seinerzeit eine Aufnahme ins BIB und ISOS begründet hatten. Zudem wird der Ensemblecharakter durch einen zwischenzeitlich erstellten Neubau an der Wahlenstrasse 26 gestört. Die Planungshoheit und somit auch die Interessensabwägung ist Sache der Gemeinde. Der Kanton hat lediglich eine Prüfung auf die Rechtmässigkeit vorzunehmen.

---

**3. Villa Saalweg 8** ✓

---

**Anliegen** Villa auf Saal am **Saalweg 8** (kantonal schützenswert): Das Gebäude befindet sich ausserhalb des Plans, der entsprechende Planausschnitt kann jedoch problemlos am Rand des Plans dargestellt werden.

**Stellungnahme** Die Stadt Laufen stellt die kantonal schützenswerten Gebäude im Zonenplan orientierend dar. Der Planausschnitt wurde entsprechend vergrössert. Für die Unterschutzstellung liegt die Zuständigkeit beim Kanton.

---

**4. Kantonal geschütztes Gebäude** ✓

---

**Anliegen** Folgendes Gebäude ist kantonal geschützt und ist daher als orientierender Inhalt in den ZPS bzw. in die Überbauungsordnung Nr. 19 aufzunehmen: Spitalkapelle St. Josef an der **Lochbruggstrasse 37**

**Stellungnahme** Wird entsprechend umgesetzt.

---

**5. Ortsbildschutzzonen** –

---

**Anliegen** Die Ortsbildschutzzonen sichern die Umsetzung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nicht überall in ausreichendem Masse. Für Gebiete, in welchen die Freihaltung als Erhaltungsziel im ISOS vorgesehen ist, ist im Zonenreglement eine separate Bestimmung oder zumindest ein zusätzlicher Absatz aufzunehmen. Es fehlt zudem eine systematische und ausführliche Darlegung der konkreten Umsetzung im Planungsbericht. Bei folgenden Gebieten besteht Handlungsbedarf:

**Räbe Nord** (ISOS VI, Erhaltungsziel a): nördlich der bestehenden Ortsbildschutzzone befindet sich ein unverbauter Hang, welcher freizuhalten ist und daher mit einer Ortsbildschutzzone überlagert werden muss.

**Rennimattstrasse** (ISOS 3, Erhaltungsziel A): Das Gebiet mit Erhaltungsziel A umfasst auch die Gebäude Rennimattstr. 77 – 83, die Ortsbildschutzzone ist daher auf diese Bauten auszuweiten.

**Schulanlage Rennimattstrasse** (ISOS V, Erhaltungsziel a): Die im ISOS eingetragene Umgebungszone wurde nicht mittels Ortsbildschutzzone umgesetzt. Dies ist nachzuholen, allenfalls könnte die Ortsbildschutzzone entlang der Rennimattstrasse wenigstens um den Vorplatz der Schule und das Gebäude Rennimattstrasse 89 erweitert werden, sofern der Verzicht auf eine weitergehende Unterschutzstellung im Planungsbericht ausreichend begründet werden kann.

**Nau West** (ISOS II): Es gibt Überschneidungen des Perimeters mit der Planung „Mutation Nau“. Die beiden Planungen müssen aufeinander abgestimmt werden.

**Schutzrain** (ISOS VIII, Erhaltungsziel a): Der ortsteilverbindende Grünraum mit Erhaltungsziel a ist mittels Ortsbildschutzzone zu schützen. Andernfalls ist im Planungsbericht in einer Interessenabwägung zu begründen, weshalb auf eine Ortsbildschutzzone verzichtet wird.

**Friedhof** (ISOS IX): Durch die Zone OeWA ist der grössere Teil dieses Gebietes zwar vor privaten Eingriffen geschützt und eine Bebauung unwahrscheinlich. Das Zonenreglement enthält aber keinerlei ortsbezogene Schutzbestimmungen, welche die Berücksichtigung des ISOS gewährleisten. Daher wäre die Festlegung einer Ortsbildschutzzone wünschenswert. Zumindest eine Interessenabwägung im Planungsbericht und eine Erläuterung, weshalb der darüber hinausgehende Teil des Gebietes nicht als schutzwürdig erachtet wird, muss ergänzt werden.

**Wiese bei katholischer Kirche** (ISOS IV, Erhaltungsziel a): Die Überlagerung der Zone OeWA mit einer Ortsbildschutzzone würde einen Schutz für die Umgebung der Kirche bieten. Im Zonenreglement fehlt in der Bestimmung zu den OeWA eine diesbezügliche Aussage.

**Räbe West** (ISOS 0.3, Erhaltungsziel B): Dieses Gebiet bildet die westliche Fortsetzung der bestehenden Ortsbildschutzzone Räbe. Wir empfehlen die Weiterführung der bestehenden Ortsbildschutzzone.

**Räbe** (ISOS VII, Erhaltungsziel b): Die Terrassenhaus-Überbauung in der bestehenden Ortsbildschutzzone wirkt etwas deplaziert. Eine inhaltliche Erläuterung zur Bedeutung der Ortsbildschutzzone im Planungsbericht würde für spätere Bauprojekte einen gewissen Rahmen schaffen.

**Nauweg** (ISOS 0.5, Erhaltungsziel B): Die (unveränderte) Ortsbildschutzzone umfasst lediglich einen kleinen Teil des ISOS-Gebietes. Im Planungsbericht sollte erläutert sein, weshalb nicht das gesamte Gebiet geschützt wird, und welches die Schutzziele der bestehenden Zone sind.

**Chilchrai** (ISOS 0.6, Erhaltungsziel B): Dieses Gebiet wurde nicht mittels Ortsbildschutzzone umgesetzt. Im Planungsbericht sollte eine Interessenabwägung erläutern weshalb.

**Stellungnahme** Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Mutationsplans beschränkte sich die Betrachtung auf Objekte mit Erhaltungsziel „A“. Aus diesem Grund wurde auf Basis des ISOS nur die Ortsbildschutzzone am Lerchenweg festgelegt. Ferner drängte sich eine Ausdehnung der bestehenden Ortsbildschutzzone am Seidenweg um die Parzelle des neu geschützten Kulturhauses auf. Die Objekte entlang der Rennimattstrasse sind bereits mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Sie wird nicht auf die ebenfalls inventarisierten Bauten Röschenzstrasse 16 - 24 ausgedehnt, da diese nicht als schutzwürdig eingestuft werden. Zudem sind sie weder ortsbildprägend noch weisen sie einen Bezug zur Altstadt auf. Die Erweiterung der Ortsbildschutzzone auf die Gebäude an der Rennimattstr. 77 – 83 wurde besprochen. Allerdings wurde keine abschliessende Entscheidung getroffen, da diese Fragestellung eine ganzheitliche Betrachtung erfordert und daher im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenvorschriften erfolgen soll.

Das ISOS weist für die Stadt Laufen zahlreiche weitere Objekte mit Erhaltungsziel „a“, „B“ und „b“ aus, deren Umsetzung ebenfalls eine ganzheitliche Betrachtung erfordern, was nur im Rahmen einer Gesamtrevision der Zonenvorschriften erfolgen kann. Es fliessen deshalb keine weiteren Ortsbildschutzzonen in die Mutation ein.

Die vorliegende Planung wird auf andere Planungen abgestimmt.

## 2.2 Zonenreglement Siedlung

| <b>6.</b>     | <b>Mutation Spezialpläne</b>  | – |
|---------------|---|---|
| Anliegen      | Die Bestimmung zu den geschützten Gebäuden ist als Mutation mit der zugehörigen Artikelnummer für die jeweiligen Spezialpläne separat festzulegen. Die nachfolgenden Bemerkungen gelten auch für diese Bestimmungen.  |   |
| Stellungnahme | Die Unterschutzstellung des Güterbahnhofs kann im Rahmen der anstehenden Mutation des Teilzonenplans SBB-Areal Güterbahnhof (TZP 3) erfolgen, jene des Bahnhofs bei Anpassung des Quartierplans Bahnhofsbereich (QP/UeO 25). Die beiden Schutzobjekte werden deshalb aus dem vorliegenden Mutationsplan entfernt. |   |
| <b>7.</b>     | <b>Einverständnis Stadtrat</b>  | ✓ |
| Anliegen      | Art. 18 Abs. 1<br><br>Der zweite Satz ist nicht zulässig, das Baubewilligungsverfahren ist im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) abschliessend geregelt.   |   |
| Stellungnahme | Wird entsprechend umgesetzt.<br><br>Bemerkung: Die Nummerierung des Artikels 18 wurde auf Wunsch des Kantons im Rahmen der kantonalen Vorprüfung angepasst. Er wird neu als Artikel 17a bezeichnet. Der betreffende Artikel ist demnach Artikel 17a Abs. 1.   |   |
| <b>8.</b>     | <b>Ausnahmebestimmung</b>   | ✓ |
| Anliegen      | Art. 18 Abs. 3<br><br>Der zweite Satz muss gestrichen werden. Die allgemeine Ausnahmebestimmung genügt, die Ausnahme darf nicht zur Regel werden.   |   |
| Stellungnahme | Wird entsprechend umgesetzt.<br><br>Bemerkung: Die Nummerierung des Artikels 18 wurde auf Wunsch des Kantons im Rahmen der kantonalen Vorprüfung angepasst. Er wird neu als Artikel 17a bezeichnet. Der betreffende Artikel ist demnach Artikel 17a Abs. 3.   |   |



| <b>9.</b>     | <b>Nummerierung</b>  | ✓ |
|---------------|--|---|
| Anliegen      | Im Zonenreglement Siedlung gibt es bereits einen Art. 18. Um eine durchgehende Neunummerierung zu vermeiden, empfehlen wir, den Artikel zu den geschützten Gebäuden nachfolgend an die Ortsbildschutzzonen mit der Nummer 17a zu bezeichnen. |   |
| Stellungnahme | Wird entsprechend umgesetzt.   |   |

### 2.3 Planungsbericht

| <b>10.</b>    | <b>Ergänzungen im Planungsbericht</b>   | (✓) |
|---------------|---|-----|
| Anliegen      | <p>Verschiedene Bauten sind im Planungsbericht in Kapitel 3.5 nicht in der Liste aufgeführt und daher zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bahnhofgebäude Bahnhofstrasse 45</li> <li>• Perronüberdachung</li> <li>• Kleines Stellwerk Güterstrasse 2</li> <li>• Güterschuppen Güterstrasse 32: zusätzlich ganzes Gebäude unter Schutz stellen (vgl. ISOS)</li> <li>• Steinbrücke</li> <li>• Wohnhäuser Wahlenstrasse 15, 17, 21, 29, 33</li> </ul> |     |
| Stellungnahme | <p>Die Unterschutzstellung des Bahnhofgebäudes (inkl. Perronüberdachung), des kleinen Stellwerks sowie des Güterschuppens erfolgt im Rahmen der Mutation des entsprechenden Quartier- resp. Teilzonenplans. Der Teilzonenplan Güterbahnhof wurde am 20. Mai 2016 in die kantonale Vorprüfung eingereicht.</p> <p>Die übrigen Objekte werden im Planungsbericht entsprechend ergänzt.</p>  |     |

| <b>11.</b>    | <b>Umgebungszonen ISOS</b>   | – |
|---------------|--|---|
| Anliegen      | Wie bereits früher festgehalten, fehlt im vorliegenden Bericht die Behandlung von Umgebungszonen aus dem ISOS. Die Beschränkung auf Einzelobjekte und Baugruppen kann dem ISOS nicht gerecht werden. |   |
| Stellungnahme | Siehe Punkt 5  |   |

---

|               |  |   |
|---------------|--|---|
| <b>12.</b>    | <b>Objekte mit Schutzziel B</b>  | – |
| Anliegen      | Es fehlen Aussagen zu den Objekten mit Schutzziel B. Ebenso ist nichts zu den Gebieten mit den Schutzzielen a und b zu finden. |   |
| Stellungnahme | Siehe Punkt 5  |   |

#### 2.4 Vorprüfungsvorbehalt

---

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| <b>13.</b>    | <b>Vorbehalt</b>  | K |
| Anliegen      | Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens. |   |
| Stellungnahme | Wird zur Kenntnis genommen.   |   |

### **3 BESCHLUSSFASSUNG STELLUNGNAHME**

Diese Stellungnahme zur Vorprüfung wurde vom Stadtrat Laufen  
am \_\_\_\_\_ verabschiedet.

Laufen, den \_\_\_\_\_

Der Stadtpräsident

\_\_\_\_\_

Der Stadtverwalter

\_\_\_\_\_