

**Beantwortung des Postulats  
von Herrn Mark Aellen, Präsident der Finanz-  
und Rechnungsprüfungskommission (FIREKO)  
im Namen der FIREKO, betreffend  
Überarbeitung der Richtlinien betreffend  
Gemeindebeiträge an Bauten im Siedlungs-  
gebiet nach dem Bauinventar des Kantons  
Basel-Landschaft und Ortsbildschutz Borer-  
hof/Lindenplatz bzw. der Richtlinien betreffend  
Gemeindebeiträge an Bauten im Dorfkern**

Bericht an den Einwohnerrat  
vom 16. Dezember 2020

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Erwägungen	4
3. Antrag	6

## Beilage/n

---

- Keine

## 1. Ausgangslage

---

Am 3. Dezember 2019 reichte Herr Mark Aellen, Präsident der Finanz- und Rechnungsprüfungskommission (FIREKO), im Namen der FIREKO ein dringliches Postulat betreffend die Überarbeitung der Richtlinien betreffend Gemeindebeiträge an Bauten im Siedlungsgebiet nach dem Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft und Ortsbildschutz Borerhof/Lindenplatz bzw. der Richtlinien betreffend Gemeindebeiträge an Bauten im Dorfkern mit folgendem Wortlaut ein:

### **"Antrag"**

*Der Gemeinderat soll überprüfen, welche Auswirkungen eine Revision der Richtlinien hätte, welche den Erhalt von geschützten oder zu schützenden Bauten im Siedlungsgebiet ermöglicht, auch wenn die Eigentümer dies finanziell nicht tragen können.*

### **Begründung**

*Der Fall der Dorfkirche Peter und Paul zeigt auf, dass Eigentümer vor kaum zu bewältigenden finanziellen Herausforderungen stehen, um den Erhalt von Bauten unter Denkmalschutz, zu bewerkstelligen.*

*Gemäss dem Gesetz über Denkmal- und Heimatschutz (GDH § 12) beteiligt sich der Kanton an der Renovation, Restauration und Konservierung von geschützten oder zu schützenden Kulturdenkmälern. Dabei geht der normale Gebäudeunterhalt zulasten des Eigentümers. Ist ein Eigentümer finanziell nicht in der Lage die Bauten zu schützen, so steht dem Kanton das Recht der Enteignung zugunsten des Kantons zur Verfügung (GDH § 24).*

*Gemäss Zonenreglement Siedlung § 8 und dem Teilzonenreglement „Dorfkern“ § 15 beteiligt sich auch die Gemeinde an den Mehrkosten gemäss der vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien betreffend Gemeindebeiträge an Bauten im Siedlungsgebiet nach dem Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft und Ortsbildschutz Borerhof/Lindenplatz bzw. der Richtlinien betreffend Gemeindebeiträge an Bauten im Dorfkern.*

*Somit wird ein Beitrag nicht nur an Bauten unter Denkmalschutz sondern auch an zu schützende Bauten vergeben.*

*In Allschwil sind 90 Gebäude im kantonalen Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler im Internet gelistet, darunter 4 Kirchen. Die Zahl der Gebäude im BIB ist schwerer einzusehen, da die letzte Veröffentlichung aus dem Jahre 2004 stammt. Zu jener Zeit listete er 4 kantonal zu schützende und 34 kommunal zu schützende Bauten aus. Der Zonenplan Siedlung aus dem Jahre 2007 zeigt bereits weniger zu schützende Bauten an.*

*Bereits heute werden für den Dorfkern andere Beiträge gesprochen als für den Rest der Siedlung. Die bestehenden Richtlinien stammen aus den Jahren 2005 bzw. 2008. Die Richtlinien berücksichtigen allerdings nur die zu entgeltenden Arbeiten, nicht aber die finanzielle Situation der Eigentümer."*

Der Einwohnerrat hat am 3. Dezember 2019 die Dringlichkeit des Postulats 4499 bestätigt und zur Beantwortung an den Gemeinderat überwiesen.

## 2. Erwägungen

---

Im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung und der anschliessenden Revision der Teilzonenvorschriften Dorfkern werden sämtliche rechtsverbindlichen Verzeichnisse mit geschützten Bauten und Quartieren vom Bund, kantonal und kommunal sowie die weiteren Hinweisinventare ohne Rechtsverbindlichkeit wie z. B. das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) hierbei auf ihre schützenswerten Inhalte geprüft. Dabei wird untersucht, welche Bauten in den entsprechenden Reglementen aufgenommen und beschrieben werden.

Im Anschluss an diese Festlegungen werden auch die entsprechenden Subventions-Richtlinien überprüft und die Unterschiede der Richtlinien für den Dorfkern und für die Ortsbildschutzzonen untersucht. Es wird weiter beurteilt, ob andere Schutzwürdigkeiten integriert werden und ob weitere Abstufungen für öffentliche Institutionen und Privathaushalte stattfinden sollen.

Bis zum heutigen Zeitpunkt ist, ausser der christkatholischen Kirche Allschwil, noch keine Eigentümerschaft von sanierungsbedürftigen Liegenschaften an die Gemeinde herangetreten mit der Anfrage, dass die Liegenschaft saniert werden müsste, jedoch die finanziellen Mittel nicht ausreichen.

Gemäss § 101 des Raumplanung- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft müssen alle Bauten und Anlagen entsprechend ihrem Zweck die notwendige Standfestigkeit aufweisen und den Anforderungen der Hygiene, der Sicherheit, des Umweltschutzes, des Gewässerschutzes, der Energienutzung, des Schutzes vor gravitativen Naturgefahren (insbesondere Hochwasser, Steinschlag und Hangrutsch) sowie den arbeits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Vorschriften genügen. Genügen die Liegenschaften diese Vorgaben nicht, ist das Bauinspektorat (BIT) verpflichtet, bei der Eigentümerschaft einzugreifen.

Ist jedoch eine Liegenschaft aus Sicht des Erhalts des Dorfbildes sanierungsbedürftig, müssen die vorgängig unter § 101 RBG erwähnten Punkte noch lange nicht problematisch sein, d. h. von Seiten des BIT wird erst eingegriffen, wenn Gefahr für Leib und Leben besteht, entweder für die Bewohnerschaft oder für die Öffentlichkeit. Dies wird jedoch nicht im Sinne der Postulanten sein, dass erst zu diesem Zeitpunkt eingeschritten wird.

Die bestehenden gesetzlichen Grundlagen der Schweiz bzw. des Kantons Basel-Landschaft sehen zum heutigen Zeitpunkt die Möglichkeit vor, dass Eigentümerschaften von geschützten Liegenschaften gezwungen werden können, diese bei einem allfälligen Sanierungsbedarf zu sanieren, diese werden jedoch von den zuständigen Stellen, der kantonalen Denkmalpflege, nur äusserst selten bis gar nie angewendet. Im Weiteren wird die Einordnung, ob eine Liegenschaft sanierungsbedürftig ist, sehr unterschiedlich wahrgenommen. Es ist zum heutigen Zeitpunkt unklar, wer die Einordnung einer sanierungsbedürftigen Liegenschaft bewertet. Weiter ist auch unklar, wer diese Bewertung in Auftrag gibt und abschliessend bezahlt.

Aufgrund von Beobachtungen durch die beteiligten Bereiche und Abteilungen der Verwaltung sowie der Arbeitsgruppe Dorfkern werden zum heutigen Zeitpunkt die Eigentümerschaften sanierungsbedürftigen Liegenschaften kontaktiert. Es wird versucht, diese dazu zu bringen, an den Liegenschaften die notwendigen Sanierungen vorzunehmen. Auch wird hierbei auf die Möglichkeit der Subventionen gemäss den Richtlinien für Subventionen hingewiesen. Wird auf diese Aufforderung durch Vertreter der Gemeinde Allschwil nicht eingegangen, wird durch die Verwaltung sowohl die kantonale Denkmalpflege wie auch das BIT beigezogen.

Beide Abteilungen des Kantons Basel-Landschaft beurteilen dann die Sanierungsbedürftigkeit der Liegenschaft erneut und nehmen anschliessend ihrerseits, falls aus ihrer Sicht die Notwendigkeit besteht, mit der Eigentümerschaft Kontakt auf. Die kantonale Denkmalpflege hat hier nur sehr wenige Möglichkeiten, Sanierungen anzuordnen, selbst wenn eine Liegenschaft unter kantonalem Schutz steht. In den letzten Jahren wurde diese Möglichkeit durch die kantonale Denkmalpflege nur äusserst selten genutzt. Auch die Möglichkeit der Enteignung, welche von den Postulanten erwähnt wird und im kantonalen Gesetz über Denkmal- und Heimatschutz (GDH) verankert ist, wird durch die kantonale Denkmalpflege nicht angewendet, da der Eingriff in die Eigentumsrechte äusserst schwierig durchzusetzen ist.

Wie vorgängig erläutert, müsste somit eine Eigentümerschaft einer sanierungsbedürftigen Liegenschaft auch Willens sein, eine Sanierung durchzuführen. Zum heutigen Zeitpunkt werden für durchgeführte Sanierungen von der Gemeinde Allschwil jährlich regelmässig hohe Subventionsbeiträge gemäss den entsprechenden Richtlinien ausbezahlt. Im Weiteren wurden durch den Gemeinderat sowie den Einwohnerrat auch schon mehrfach Sonderzahlungen an Spezialsanierungen oder, wie bei der christkatholischen Kirche Allschwil, an Spezialgesuchen bewilligt und ausbezahlt.

Soll trotz vorgängig beschriebener Punkte weiterhin an der Forderung festgehalten werden, dass Eigentümerschaften bei den Sanierungsarbeiten über die bestehenden Richtlinien aus unterstützt werden, sind diverse Vorgehensweisen möglich:

- In der Immobilienstrategie ist zu prüfen, ob bei allfälligen sanierungsbedürftigen Bauten, den Eigentümerschaften, welche die Bauten aus finanziellen Gründen nicht erhalten können, von der Gemeinde Allschwil ein Angebot für die Übernahme der Liegenschaft unterbreitet wird. In diesen Fällen müssten dann die Gesamtkosten bestehend aus den Kauf- sowie den zu erwartenden Sanierungskosten detailliert durch eine unabhängige Immobilienbewertung mit Erfahrungen in Bewertungen von geschützten Bauten ausgearbeitet werden.
- Die Richtlinien für die Subventionsbeiträge werden grundsätzlich überarbeitet und die Beträge erhöht. Somit könnte der Anteil an den Gesamtsanierungskosten, welcher durch die Gemeinde Allschwil an die Eigentümerschaften von zu sanierenden Bauten ausbezahlt werden, grundsätzlich erhöht werden. Dies würde sämtlichen Eigentümerschaften von zu sanierenden Bauten entgegenkommen.
- Im Rahmen der Richtlinien für die Subventionsbeiträge wird die Möglichkeit geschaffen, dass Anträge gestellt werden können, welche über die üblichen Beiträge hinausgehen. In diesen Fällen sind durch die Eigentümerschaften, welche die Aussage treffen, dass sie aus finanziellen Gründen die Liegenschaft nicht sanieren können, die finanziellen Möglichkeiten aufzuzeigen. Sowohl die Steuerdaten wie auch sämtliche Daten aus den Sozialdiensten müssen durch den Gesuchstellenden freiwillig offengelegt werden. Die Prüfung dieser Anträge für Subventionsleistungen würde durch dieses Vorgehen deutlich erschwert. Es müssten Mitarbeitende sowohl der Steuer- wie auch der Sozial-Abteilung beigezogen werden, da die Prüfung der finanziellen Möglichkeiten nicht durch den Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt getätigt werden kann.

Wie vorgängig erläutert, werden sämtliche dieser Schritte im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung überprüft sowie darüber detailliert berichtet. Der Einwohnerrat wird voraussichtlich 2023 über die Revision der Zonenvorschriften Siedlung beraten.

### 3. Antrag

---

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

**zu beschliessen:**

3.1 Das Postulat, Geschäft 4499, wird als erledigt abgeschrieben.

**GEMEINDERAT ALLSCHWIL**

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill