

Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern 28.12. 2023

Zusammenfassung

Insgesamt haben 17 Personen oder Parteien 108 Anliegen eingebracht. Die SP, FDP und Frischluft unterstützen die Vorlage. Die übrigen Parteien haben sich nicht beteiligt. Die Frischluft hat verschiedene Bewertungen und einen Antrag zur Pflanzenliste (welche sie vorschreiben möchten) eingebracht. Die FDP macht sich Sorgen über die Budgeteinhaltung bei gebundenen Ausgaben an Renovation, Restauration und Konservierung. Verschiedene Mitglieder der Interessensgemeinschaft Freiheit und Schutz fürs Dorf (IG FRUSCHD), deren Co-Präsidenten in der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern mitgewirkt hatten, haben nicht als Verein, sondern als Einzelpersonen oder Personengruppen Anträge eingebracht. Bei den Einzelanträgen haben insgesamt 7 Eigentümerinnen bzw. Eigentümer beantragt, ihre Liegenschaften nicht als erhaltenswert, sondern als Bauten mit Situationswert einzustufen. Alle diese Anträge wurden der Ortskernkommission vorgelegt, welche dem Gemeinderat grossmehrheitlich empfiehlt, bei der Einstufung als erhaltenswerte Bauten zu bleiben. Bei den öffentlichen Beiträgen wird einerseits die Übernahme der vollen Mehrkosten durch Schutzvorschriften bei Renovation, Restauration und Konservierung und andererseits die Übernahme von Planungsminderwerten gefordert. Beide Anliegen werden abgelehnt, weil eine einseitige und vollständige Überwälzung von Kosten an den Staat und Vorteilen an die Privaten nicht mehrheitsfähig ist. Die Beiträge der Gemeinde werden neu aufgrund einer zwingenden kantonalen Vorgabe in einem separaten Reglement geregelt.

Es wurden verschiedene Anliegen, welche bereits für die Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 eingereicht und durch die Arbeitsgruppe bearbeitet wurden, nochmals eingereicht. Anträge zum Bauverfahren sind nicht umsetzbar, weil diese abschliessend kantonal geregelt sind und in einem kommunalen Reglement keine Vorschriften zur kantonalen Denkmalpflege gemacht werden können. Einige Anträge betreffen nicht die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern, sondern daran angrenzende Planungen (Postplatz, Badhof/Sonnenhof), welche zeitlich nachgelagert, aber ebenfalls unter Beachtung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) und des Bauinventars Baselland (BIB) sowie mit Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet werden.

Vermisst wird ein Verkehrskonzept, wobei die daran anknüpfenden Anliegen ausserhalb des Perimeters des Ortskerns liegen, weshalb der Gemeinderat sich dazu entschieden hat, die Verkehrsplanung unabhängig vom Ortskern anzugehen. Zumal im Ortskern lediglich eine geringe Verdichtung zu erwarten ist. Auch die nachgelagerte Revision des Strassennetzplans wird kritisiert. Das Vorgehen wurde jedoch mit dem Amt für Raumplanung abgesprochen und ist rechtens.

Aus der Mitwirkung ergeben sich folgende Änderungen für den Teilzonenplan:

- Überbauungsziffer Hauptstr. 44 neu 0.65,
- Baufeld Hauptstr. 44: bis zur Parzellengrenze an der Hauptstrasse hin ausdehnen,
- Erweiterungsbaute seitlich bei der Hofgasse 1,
- Obere Gasse 13: Teil des Hinterhofs als „Erweiterungsbaute“ kennzeichnen.

Es ergeben sich folgende Änderungen für das Teilzonenreglement:

- § 21 Abs. 2: Die Ausgestaltung der Aussenräume hat sich am repräsentativen Charakter des Dombezirks zu orientieren, **soweit dadurch andere raumplanerische Interessen (z.B. Begrünung, Versickerung von Meteorwasser vor Ort und Beschattung) nicht verhindert werden**. Die Umgebung von kantonal oder national geschützten Bauten unterliegt dem Umgebungsschutz gemäss § 9 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz.
- § 23 Abs. 4 (neu § 27): Streichung der Ausrichtung der Erdgeschosskote auf das Trottoirniveau.
- § 27 Abs. 2 (neu § 30 Abs. 2): Der vorhandene Strauchbestand ist ergänzend zum Schutz der Bäume nach § 9 zu belassen und zu pflegen. ~~Das Entfernen einzelner Sträucher ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich.~~ Die Ersatzpflanzung erfolgt ausschliesslich mit Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Teilzonenplan Siedlung Ortskern			
74604,	(1) Sacha Martz	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
74602,	4144 Arlesheim	(1) Hofgasse 1:	Die OKK hat die beiden Bauten an ihrer Sitzung vom 15.11.2023 ein weiteres Mal besprochen und ihre bisherige Haltung bestätigt: Hauptstrasse 44 / Ermitagestrasse 17 / Hofgasse 1 bilden ein Ensemble aus derselben bauhistorischen Epoche. Typisch für ihre Zeit sind die Rollläden und die schmal eingefassten Fenster (Dreierfenster) aller drei Bauten. Auch wenn Hauptstrasse 44 einen Renovationsbedarf aufweist, schmälert das nicht den bauhistorischen Wert. An der Einteilung als erhaltenswerte Bauten wird festgehalten.
74606,	(2) Sacha Martz	Zulassung rückwärtige Erweiterungsbauten	
74601	4144 Arlesheim		
	(3) Sacha Martz	(2) Hauptstrasse 44:	
	4144 Arlesheim	Zulassung rückwärtige Erweiterungsbauten	Eine rückwärtige Erweiterungsbaute bei der Hauptstrasse 44 ist bereits mit dem vorliegenden Entwurf des Teilzonenplans möglich. Auf die Einzeichnung wird verzichtet, da dies die Gestaltung des Baufeldes einschränken würde.
	(4) Sacha Martz		
	4144 Arlesheim	(3) Hauptstrasse 44:	
		Bebauungsziffer von 0.45 auf 0.65 erhöhen (analog Parzelle 112)	
		(4) 1. Hofgasse 1 (347) und Hauptstrasse 44 (346):	Bei der Hofgasse 1 wird in Analogie zur Hauptstrasse 34, wo ebenfalls eine Erweiterungsbaute von der Strasse aus eingesehen werden kann, ein Erweiterungsbau vorgesehen.
		Die beiden Gebäude sollen den Status: Baute mit Situationswert erhalten	
		Begründung	
		(1) Um das gut unterhaltene Gebäude für die Zukunft nutzungsfreundlich Gestalten zu können, wäre ein Terrassenanbau auf der rückwertigen Seite (im hinteren Terrassenteil, nach Trennmauer, welche von der	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Teilzonenplan Siedlung Ortskern			
		<p>Strassenseite nicht einsehbar ist) ein grosser Nutzen für das altersgerechte und familienfreundliche Leben im Dorfkern.</p> <p>(2) Gemäss Protokoll der Arbeitsgruppe zur Ermitagestrasse 17 soll den beiden Liegenschaften Hauptstrasse 44 und Ermitagestrasse 17 einen gemeinsamen Zugang (z.B. mit Lift) via rückwärtigem Anbau ermöglicht werden. Dazu müsste dieser Erweiterungsanbau aber auch bei der Hauptstrasse 44 (analog Ermitagestrasse 17) eingetragen werden.</p> <p>(3) In der Situation an der Hauptstrasse 44 sind links und rechts heute bereits drei-stöckige Gebäude. Gerne möchten wir die Differenz resp. den Unterschied dazu erfahren, warum die ÜZ von 0.45 gilt resp. warum analog dazu Parzelle 112, welche links und rechts zwei-stöckige Gebäude hat, eine ÜZ von 0.65 aufweist.</p> <p>(4) Zusammen mit der Ermitagestrasse 17 tragen diese Gebäudeteile zu einem wesentlichen Look des Ortskernes bei. Dies durch ihre versetzte Linie, welche den dörfliche Charakter klar aufzeigt.</p>	<p>Die Ortskernkommission hat sich mit der Überbauungsziffer der Hauptstrasse 44 befasst. Dabei wurden die Überbauungsziffern der umliegenden Parzellen als Vergleich hinzugezogen. Dies hat dazu geführt, dass die Ortskernkommission die beantragte Erhöhung der Überbauungsziffer auf 0.65 unterstützen kann. Darüber hinaus wird das Baufeld entlang der Hauptstrasse bis zur Parzellengrenze eingezeichnet.</p> <p>Der Gemeinderat ist an seiner Sitzung vom 28.11.2023 den Empfehlungen der Ortskernkommission gefolgt.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Teilweise Umsetzung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Teilzonenplan Siedlung Ortskern			
		Für dieses Ensemble sind wir deshalb klar der Meinung, dass mit dem Status "Bauten mit Situationswert" und dem neuen Teilzonenreglement alle Voraussetzungen dafür geschaffen sind, um die raumbildende Funktion und den Look des Dorfkernes zu sichern.	
74577,	(1) Rita Leuthardt	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
74578,	4144 Arlesheim	(1) Neue Einteilung in Baute mit Situationswert.	Auch wenn Herr Allemann als Fachexperte sowohl die Rückstufung als Baute mit Situationswert als auch die Möglichkeit eines dreistöckigen Ersatzneubaus im Rahmen der Begehung vom 13.09.2023 als denkbar bezeichnet hatte, so hat er und die Mehrheit der Ortskernkommission anlässlich der Begehung vom 04.10.2023 und der Sitzung der Ortskernkommission vom 15.11.2023 das gesamte Ensemble Hauptstrasse 44 / Ermitagestr. 17 / Hofgasse 1 als erhaltenswert eingestuft. Die drei Gebäude des Gevierts Hauptstrasse 44, Ermitagestrasse 17 und Hofgasse 1 bilden ein Ensemble mit Baujahren zwischen 1915 bis max. 1930, wobei der Mittelbau das älteste Gebäude ist (rund 10-15 Jahre älter). Aufgrund der zeittypischen grossen Gaube ist das Haus ein faktischer Dreigeschosser. Typisch für ihre Zeit sind die Rollläden und die schmal eingefassten Fenster (Dreierfenster) aller drei Bauten. Für die Einstufung durch die Ortskernkommission spielen die Bewertungen von Frau Huggel keine Rolle. Die Ortskernkommission ist mit Fachpersonen besetzt, welche ihre jeweilige Fachexpertise
74581,	(2) Rita Leuthardt		
74579	4144 Arlesheim	(2) Ich beantrage die Liegenschaft Ermitagestrasse 17 aus den erhaltenswerten Bauten zu streichen.	
	(3) Rita Leuthardt		
	4144 Arlesheim	(3) Liegenschaft Ermitagestrasse 17 nicht als erhaltenswert, sondern als Baute mit Situationswert und mit einer Dreistöckigkeit einzustufen.	
	(4) Rita Leuthardt		
	4144 Arlesheim	(4) Dreistöckigkeit beibehalten.	
		Begründung	
		(1) Baute mit Situationswert ist eine zufriedenstellende Einstufung.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Teilzonenplan Siedlung Ortskern			
		<p>Die Begehung vom 13.09.23 mit Herr Allemann (Kantonaler Ortsbildpfleger) hat gemäss Protokoll folgendes ergeben:</p> <p>Die Arbeitsgruppe empfiehlt einstimmig die beiden Liegenschaften Ermitagestrasse 17 und Hauptstrasse 44 als Baute mit Situationswert einzustufen.</p> <p>(2) Das Inventar (Fiche) von Frau Huggel ist unhaltbar und lässt zu wünschen übrig. Die falschen Aussagen verleiten dazu, mein Haus stärker zu schützen als nötig. Damit die Liegenschaft im 21. Jahrhundert ankommen kann, bedarf es unzähliger Renovationen. Diese sind unter Baute mit Situationswert erheblich einfacher und optimaler zu gestalten.</p> <p>(3) Ausgangslage, die Liegenschaft wird vor 10 Jahren gemäss QP als Baute mit drei möglichen Stockwerken (K3) als Hauptgebäude und einem Einstöckigen, rückwertigen Baufeld (WG1) erworben. Beides wird mir mit dem neuen TZP gestrichen. Damit bin ich nicht einverstanden.</p> <p>(4) Verdichtetes Bauen sollte nicht beeinträchtigt werden. Da die zwei Nachbarhäuser jetzt bereits Dreistöckig sind,</p>	<p>einbringen. Die Verdichtung kann durch die verbesserte Ausnutzung des Dachgeschosses, durch den Erweiterungsbau und die Umnutzung des Schopfs im Garten als Wohnbau erreicht werden. Die energetische Sanierung ist auch mit der jetzigen Bausubstanz möglich.</p> <p>Der Gemeinderat ist an seiner Sitzung vom 28.11.2023 den Überlegungen der Ortskernkommission gefolgt.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Ablehnung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Teilzonenplan Siedlung Ortskern			

sehe ich die Herabstufung meiner Liegenschaft auf nur Zweistöckig als Willkür.

Der Höhenunterschied wäre rein optisch nicht sichtbar, eine energetische Renovation jedoch erheblich behindert.

Protokoll (Weiterentwicklung Dorfkern) vom 19.07.23, Zitat: Dreistöckigkeit bei guter Einpassung zulassen

Protokoll (Begehung mit Herr Allemann) vom 13.09.23, Zitat: Als Baute mit Situationswert, wäre eine 3-Geschossigkeit denkbar

Protokoll (Begehung mit Herr Allemann) vom 13.09.23, Zitat: Vorschlag: Separate Regelung im TZP

Letzteres würde gemäss Begehung eine einmalige Besonderheit im Planwerk darstellen. (Meine Anmerkung, ja gute Idee. Wäre also machbar!)

Gemäss Begehungsprotokoll vom 13.09.23 sehe ich folgende Aussage problematisch: Die Baute weist einen Kreuzgiebel auf, womit nahezu eine Dreistöckigkeit erreicht wird.

Meine Antwort: "NAHEZU" ist keine Option und auch nicht aussagekräftig. Gemäss meinen Bauplänen und dem aktuellen QP ist die zur Verfügung stehende Ausnutzungsziffer nicht erreicht.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Teilzonenplan Siedlung Ortskern			
		Die Differenz einer «nahezu» Dreistöckigkeit ist bei einer energetische Sanierung jedoch riesig. Z.B. ob der evtl. neue oder sanierte Dachstock inkl. Isolation höher ausfallen darf als bis anhin.	
		Eine Rückstufung sehe ich als Willkür, Massive Wertminderung, Beeinträchtigung einer Sanierung, Erschweren beim Einholen einer Baubewilligung, komplizieren eines Ausbaus.	
74384,	(1) Andreas und Kaye Kirst-Foulds	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
74150,	4144 Arlesheim	(1) Hofgasse 6 als Baute mit Situationswert anstatt als erhaltenswerte Baute einstufen.	Zur Schutzkategorie:
74558,	(2) Fabian Emmenegger	(2) Wohnhaus Hofgasse 5 nicht als erhaltenswert, sondern als Baute mit Situationswert innerhalb der Wohnzone W2 Hofgasse einstufen.	Im Rahmen der Begehung vom 13.09.2023 hat sich Herr Allemann, Kreisdenkmalpfleger ganz klar dahingehend geäußert, dass die Bauten der Hofgasse 5, 6, 7, 9 zweifelsohne erhaltenswerte Bauten darstellen. Die Ortskernkommission hat sich an ihrer Sitzung vom 15.11.2023 mit dem Antrag von Herrn Emmenegger befasst. Die Ortskernkommission schätzt den kunsthistorischen Wert der Liegenschaften als hoch ein. Die Ortskernkommission bleibt grossmehrheitlich bei der Einschätzung, dass die Liegenschaften Hofgasse 5, 6, 7, 9 der Schutzstufe "erhaltenswert" zugeordnet werden sollen.
74149	(3) Dorothea Hanna schenkel	(3) Hofgasse 9 sollte nicht als erhaltenswert eingestuft werden.	
	(4) Fabian Emmenegger		
	4144 Arlesheim		

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Teilzonenplan Siedlung Ortskern			
		<p>(4) Falls die Erhaltung von erhaltenswerten Bauten aus bautechnischen oder wohnhygienischen Gründen nicht sinnvoll oder aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist, so können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.</p> <p>3a Für Ersatzneubauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten sinngemäss. Die wichtigsten bautypologischen Elemente des ursprünglichen Gebäudes sind wiederanzuwenden.</p> <p>3b Geringfügige Änderungen des Standorts und der Einteilung sind möglich, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder bessere Lösung entsteht oder die Verkehrssicherheit verbessert wird. Dabei dürfen Näherbaurechte nur im Einverständnis mit den betroffenen Grundeigentümern verändert werden.</p> <p>Begründung</p> <p>(1) Kein Einverständnis der Eigentümerschaft für die Zuordnung als "Baute mit Situationswert" eingeholt.</p>	<p>Der Gemeinderat ist an seiner Sitzung vom 28.11.2023 den Überlegungen der Ortskernkommission gefolgt.</p> <p>Zur Energiewende:</p> <p>Eine Aussenisolation ist auch bei einer erhaltenswerten Baute möglich. Eine Abweichung vom Gebäudegrundriss durch Isolation im Zentimeterbereich ist gemäss Auskunft des kantonalen Amts für Raumplanung bewilligungsfähig.</p> <p>Solaranlagen werden abschliessend durch die kantonale Gesetzgebung geregelt. Derzeit ist ein anderer Inhaber einer gemäss Planung erhaltenswerten Baute dabei, mit dem Kanton die Bewilligungsfähigkeit von Solarziegeln abzuklären. Das benötigte Produkt sei bald verfügbar. Eine Bewilligung wurde dann in Aussicht gestellt, wenn von der Strasse aus die PV-Anlage nicht erkennbar sei.</p> <p>Erdsondenheizungen hängen nicht vom Schutzstatus der Baute ab, sondern von der Verfügbarkeit eines Areals, in welchem gebohrt werden kann.</p> <p>Betreffend Wärmepumpen regelt § 31 Entwurf Teilzonenreglement Siedlung Ortskern was folgt:</p> <p>„Luft/Wasser-Wärmepumpen sind wenn möglich im Inneren der Gebäude zu platzieren. Ist dies nicht möglich, müssen sie so angeordnet werden, dass sie vom öffentlichen Strassenraum her nicht sichtbar sind.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Teilzonenplan Siedlung Ortskern			
		Zurückbindung bei der Umsetzung von Massnahmen zur Energie-Wende.	Luft/Wasser-Wärmepumpen ausserhalb von Gebäuden sind so klein wie möglich auszugestalten und mit geeigneten gestalterischen Massnahmen gut in die Situation zu integrieren.“
		(2) Wir sind nach wie vor nicht einverstanden, dass unsere Liegenschaft in dieser neuen Version immer noch als erhaltenswert auch mit den obigen neuen Kriterien eingestuft wird. Dies entspricht nicht unserer Eingabe für die Hofgasse. Insbesondere möchten wir uns die jetzige noch gültige Nutzungsfreiheit des QPs erhalten, Neubauten auf der Parzelle unter Berücksichtigung der geltenden Nutzungsziffern auch des neuen TZP Siedlung frei planen zu können mit Einbezug der jetzigen geltenden Näherbaurechte.	Insofern ist es nicht von der Hand zu weisen, dass bei einer erhaltenswerten Baute besondere Sorgfalt in der gestalterischen Umsetzung der Energiewende geboten ist. Die ist auch mit dem Quartierplan Ortskern der Fall. Die Umsetzung der genannten Massnahmen ist aber möglich (Aussenisolation, Erdsonde, Wärmepumpe) oder es besteht die Aussicht, dass sie zeitnah möglich sein werden (Solarziegel).
		(3) Hofgasse 9 und 7 sind ein Doppelhaus. Ich schliesse mich der Stellungnahme von Pia und Ernst Zahnd an. Das Haus wurde in der Vergangenheit schon sehr verändert. Zum Beispiel wurden die beiden offenen Lauben verglast und bei Haus 9 mit Eternitziegeln neu verkleidet. Alle anderen Fenster wurden neu eingesetzt, wobei die Vorfenster eliminiert wurden, ausserdem wurde der Estrich zu einem Wohn- und Schlafzimmer umgebaut und ein neues Dachfenster bewilligt.	Zu den Näherbaurechten: der Gemeinderat wird sich bei der Vorbereitung der Baulinien noch einmal mit dem Thema befassen und einen entsprechenden Vorschlag zur Mitwirkung unterbreiten.
			Gesamtbeurteilung Ablehnung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Teilzonenplan Siedlung Ortskern			

(4) Wir sind nach wie vor nicht einverstanden, dass unsere Liegenschaft in dieser neuen Version immer noch als erhaltenswert auch mit den obigen neuen Kriterien eingestuft wird. Dies entspricht nicht unserer Eingabe für die Hofgasse. Insbesondere möchten wir uns die jetzige noch gültige Nutzungsfreiheit des QPs erhalten, Neubauten auf der Parzelle unter Berücksichtigung der geltenden Nutzungsziffern auch des neuen TZP Siedlung frei planen zu können mit Einbezug der jetzigen geltenden Näherbaurechte.

Angeschlossene Teilnehmer/innen:

- Ernst Zahnd, 4144 Arlesheim

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
73913, 73912, 73911	(1) Madeleine Leuthardt 4144 Arlesheim (2) Madeleine Leuthardt 4144 Arlesheim (3) Madeleine Leuthardt	Antrag / Bemerkung (1) Parzelle 43 / Garten der Dorfgasse 8: im Garten soll ein Baubereich für ein Tiny House eingezeichnet werden (2) Sollte nicht die ganze Liegenschaft Dorfgasse 8 als Baute mit Situationswert eingestuft werden, so ist zumindest der Holzschopf auf der rechten Seite des Wohnbaus als Baute mit Situationswert einzustufen.	Bemerkung Das Bauinventar Baselland (BIB) listet die kommunal schützenswerten Bauten auf. Die Liegenschaft Dorfgasse 8 soll nicht der Schutzstufe "kommunal geschützt", sondern "erhaltenswert" zugeordnet werden. Es ist daher korrekt, dass die Baute nicht im BIB aufgenommen wurde. Die Ortskernkommission hat sich anlässlich der Begehung am 04.10.2023 und der Behandlung des vorliegenden Antrags am 15.11.2023 mit der Dorfgasse 8 befasst. Aufgrund der Tatsache, dass die Dorfgasse 8 eine der wenigen Liegenschaften ist, an welcher die bäuerliche Herkunft von

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Teilzonenplan Siedlung Ortskern			
4144	Arlesheim	<p>(3) Gesamte Liegenschaft Dorfgasse 8 als Baute mit Situationswert einstufen</p> <p>Begründung</p> <p>(1) -diese Bebauung ist gemäss Quartierplan Ortskern möglich und soll weiterhin möglich sein</p> <p>(2) -Wohnhygiene ist nicht gegeben</p> <p>(3) -Baute ist nicht im Bauinventar Baselland (BIB) aufgenommen worden.</p> <p>-Schutz gemäss Quartierplan Ortskern ist genügend</p> <p>-es gab zahlreiche Umbauten</p> <p>-Wohnnutzung muss ermöglicht werden</p>	<p>Arlesheim ablesbar ist, sei besondere Sorgfalt geboten. Die Ortskernkommission empfiehlt, alle Gebäudeteile zu erhalten und durch einen Umbau der Nutzung zuzuführen.</p> <p>Die Ortskernkommission hat sich auch mit dem Anliegen auseinandergesetzt, ob im Garten ein Tiny house (bzw. ein Baubereich) eingezeichnet werden solle. Die Ortskernkommission rät davon ab, weil damit die Gleichbehandlung der Liegenschaftsbesitzer in Frage gestellt würde. Die Ortskernkommission sieht in dem Erweiterungsbau einen gebührenden Ersatz für die WG1-Zone des Quartierplans Ortskern. Darüber hinaus sollten die bestehenden Grünflächen erhalten bleiben.</p> <p>Der Gemeinderat ist an seiner Sitzung vom 28.11.2023 den Überlegungen der Ortskernkommission gefolgt.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Ablehnung</p>
74544,	(1) Thomas Meier	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
74547	4144 Arlesheim (2) Thomas Meier	(1) Parzellen Unterteilung in verschiedene Bereiche	Die Ortskernkommission hat sich an ihrer Sitzung vom 15.11.2023 mit dem Antrag befasst. Sie ist sich darüber im Klaren, dass die bestehende Baute zahlreiche

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Teilzonenplan Siedlung Ortskern			
4144	Arlesheim	<p>(2) Meine Liegenschaft Obere Gasse 13 sollte nicht als erhaltenswert, sondern als Baute mit Situationswert eingestuft werden. Problematisches Heizsystem, einzelne Gasöfen in den Zimmern, unisolierte Fassade, Treppen sehr steil und sehr eng, Niveauunterschiede in allen Bereichen der Liegenschaft: Vom Haus zum Garten, EG zum Hof, im 1.0G zur Laube und zum hinteren Teil vom Haus, schwieriger Zugang zum Keller. Allgemein schlechter Zustand des Hauses, nicht mehr dem heutigen Standard entsprechende enge Struktur, Tragstruktur im Keller sind Balken im Auflager abgefault etc.</p> <p>Es ist deshalb widersinnig, jetzt die Liegenschaft als erhaltenswert einzustufen und durch diese Einstufung einen Ersatzneubau zu erschweren oder zu verhindern.</p> <p>Die heute schon stark eingeschränkte Parzelle zusätzlich weiter in verschiedene Bereiche zu unterteilen lehne ich entschieden ab. Für eine so kleine und komplizierte Parzelle weitere Regeln einzuführen ist schlecht.</p> <p>Ein Vergleich des neuen TZP mit dem QP zeigt das einiges an Nutzungsfläche verloren geht (Hinterhof). Das kann ich nicht akzeptieren!</p> <p>Begründung</p> <p>(1) Die heute schon stark eingeschränkte Parzelle zusätzlich weiter in verschiedene Bereiche zu unterteilen</p>	<p>Niveauunterschiede aufweist. Dennoch hält die Ortskernkommission an der Einstufung als erhaltenswerte Baute fest. Die Ortskernkommission hat sich aber dafür ausgesprochen, einen Teil des Hinterhofs als "Erweiterungsbau" zu kennzeichnen.</p> <p>Der Gemeinderat ist an seiner Sitzung vom 28.11.2023 den Überlegungen der Ortskernkommission gefolgt.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Teilweise Umsetzung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Teilzonenplan Siedlung Ortskern			

lehne ich entschieden ab. Für eine so kleine und komplizierte Parzelle weitere Regeln einzuführen ist schlecht.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§1 Zweck			
74618	<p>Interessengemeinschaft pro-4144</p> <p>4144 Arlesheim</p>	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die Formulierungen §1 sind zu präzisieren oder eventualiter als Präambel (i.S. einer Absichtserklärung) zu formulieren.</p> <p>Begründung</p> <p>Die Formulierungen «sinnvolle Erhaltung», «qualitätsvoll», «„Bemerkenswerter“, sorgfältigen Einordnung“ und „«massvoll» sind zu unspezifisch für einen Paragraphen</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Die Formulierung entspricht dem kantonalen Musterreglement und dem Musterreglement des Verbands Basellandschftlicher Gemeinden (VBLG). Da es sich um den Zweckartikel handelt, soll ein weiter Bogen gespannt werden. Die Konkretisierung folgt in den nachfolgenden Paragraphen.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Ablehnung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§2 Geltungsbereich und Bezug zum kantonalen Recht			
74152,	(1) Fabian Emmenegger	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
74542,	4144 Arlesheim	(1) Wir sind nach wie vor nicht einverstanden, dass unsere Liegenschaft in dieser neuen Version immer noch als erhaltenswert eingestuft wird. Dies entspricht nicht unserer Eingabe für die Hofgasse. Wir halten fest, dass ohne unser Einverständnis eine Einstufung als erhaltenswert auch nicht dem geltenden Gesetz in Baselland entspricht.	Die einvernehmliche Unterschutzstellung betrifft die wesentlich strengeren Auflagen, welche bei einer kantonalen Unterschutzstellung vorgesehen sind (§ 8 Denkmal- und Heimatschutzgesetz Basel-Landschaft). Die Zuweisung zu den kommunalen Schutzstati benötigt keine Einvernehmlichkeit. Es ist aber eine Interessensabwägung vorzunehmen, das Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) und das Basellandschaftliche Bauinventar (BIB) sind mit raumplanerischen Mitteln umzusetzen und die Gleichbehandlung ist sicherzustellen (§ 6 Denkmal- und Heimatschutzgesetz).
74746,	(2) Thomas Meier		
74748,	4144 Arlesheim	(2) Unterschutzstellung einvernehmlich	
74432	(3) Rita Leuthardt		
	4144 Arlesheim	(3) Laut geltendem Gesetz muss der Eigentümer und die Gemeinde eine einvernehmliche Lösung finden, Diese liegt aus meiner Sicht nicht vor.	Gesamtbeurteilung
	(4) Interessengemeinschaft pro-4144		Ablehnung
	4144 Arlesheim	(4) Weitere Ergänzende Eingaben zur Synopse Teilzonenreglement Siedlung Ortskern:	
	(5) Max Fleury		
	4105 Biel-Benken	1) Für jede «Unterschutzstellung» aller Schutzkategorien gem. § 4 ist die Einwilligung von der vom Eigentümerschaft einzuholen.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§2 Geltungsbereich und Bezug zum kantonalen Recht			

(5) Keine unter Schutzstellung ohne Einwilligung des Eigentümers

Begründung

(2) Ich weise darauf hin, dass das kantonale DHG (Denkmal- und Heimatschutzgesetz) §5 vorgesehen ist, dass eine Unterschutzstellung einvernehmlich erfolgen soll. Die Gemeinde umgeht mit dem neuen TZP dieses kantonale Gesetz.

(3) Keine

(4) Keine

(5) (wie es gesetzlich geschrieben steht)

Angeschlossene Teilnehmer/innen:

- Ernst Zahnd, 4144 Arlesheim

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§2 Geltungsbereich und Bezug zum kantonalen Recht			

- Dorothea Hanna schenkel, 4144 Arlesheim
-

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1 Schutzbestimmungen			
74434,	(1) Max Fleury	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
74620,	4105 Biel-Benken	(1) Gleiches Recht für Eigentümer im Ortskern, also W3 (nicht W2) für alle	<p>Im Grundsatz geht es darum, dass im Quartierplan Ortskern entlang der Hauptstrasse und daran angrenzend eine Nutzung "WG3a" und "K3" vorgesehen ist. Einige Parzelleneigentümer haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und dreistöckige Bauten errichtet. Mit den Teilzonenvorschriften wird eine andere Systematik vorgeschlagen, indem der Bestand die Basis für die Erneuerung bildet. Die Forderung, auf dreistöckige Bauten im Ortskern zu verzichten, war ein explizites Resultat des Entwicklungskonzepts Ortskern. Mit den Teilzonenvorschriften wird dieser Forderung Nachachtung verschafft, indem sich (Ersatz-)Neubauten am Bestand orientieren. Dabei kann es in Einzelfällen sein, dass mit den Teilzonenvorschriften Ortskern eine etwas geringere Nutzung möglich ist, als dies mit dem Quartierplan Ortskern möglich gewesen wäre. Im Rahmen der Erarbeitung der Mitwirkungsvorlage Herbst 2023 wurden daher folgende Optionen geprüft:</p> <p>-Kann im Reglement festgelegt werden, dass eine Ersatzneubaute dreistöckig sein kann, wenn die Nachbarliegenschaften dreistöckig sind? In den Gesprächen mit dem Amt für Raumplanung wurde den Vertretenden der Gemeinde Arlesheim signalisiert, dass eine solche Regelung nicht bewilligungsfähig wäre.</p> <p>-Können einzelne Bauten bezüglich Schutzstatus auf "Baute mit Situationswert" zurückgestuft werden, sodass</p>
74622,	(2)	(2) Änderungsanträge:	
74624,	Interessengemeinschaft pro-4144		
74710,	4144 Arlesheim	Ziff. 1: Erhaltenswerte Bauten sind dem Äusseren Erscheinungsbild zu erhalten. Ihre Lage, ihre Struktur und ihre Gliederung sind für das Ortsbild von Bedeutung.	
74749	(3)	Ziff 2: Renovationen und Umbauten haben sich äusserlich ins Ortsbild einzufügen. Dabei sind Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten.	
	Interessengemeinschaft pro-4144	Ziff. 3c) Renovationen und Umbauten sind gem. Wohnzone (W3) möglich.	
	4144 Arlesheim	(3) Änderung:	
	(4)	Ziff. 3: Für Ersatzneubauten sind Situierung, und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Ersatzneubauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Von der im Teilzonenplan dargestellten Lage	
	Interessengemeinschaft pro-4144		
	4144 Arlesheim		
	(5) Ursula Sarasin		
	4144 Arlesheim		
	(6)		
	Interessengemeinschaft pro-4144		
	4144 Arlesheim		

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1 Schutzbestimmungen			
		<p>sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss respektive den Gebäudeabmessungen kann abgewichen werden.</p> <p>Ziff. 4: Renovationen und Umbauten sind gem. Wohnzone (W3) möglich.</p> <p>(4) Änderung</p> <p>Lit. a. max. Vollgeschosszahl: 3</p> <p>Lit. b. max. Gebäudehöhe: (gem. Richtwert für 3 Vollgeschosse)</p> <p>(5) neu: max. Vollgeschosszahl: 3</p> <p>(6) Weitere Ergänzende Eingaben zur Synopse Teilzonenreglement Siedlung Ortskern:</p> <p>2) Die Wohnzone 3 soll für den Ortskern belassen werden und die Unterschutzstellung nicht erfolgen.</p> <p>Begründung</p>	<p>ein Ersatzneubau freier gestaltet werden kann? Dieses Vorgehen ist grundsätzlich möglich, die Bewertung der Schutzstati muss jedoch die Gleichbehandlung und systematische Vorgehensweise weiterhin beachten.</p> <p>Ein Herauslösen einzelner Bauten aus der Systematik der Zuweisung der Schutzstati würde eine Ungleichbehandlung bedeuten. Daher soll innerhalb des ISOS-Perimeters keine W3-Zone beibehalten bzw. wieder eingeführt werden.</p> <p>Mit dem Amt für Raumplanung wurde auch abgeklärt, ob die stärkere Orientierung am Bestand noch vereinbar ist mit dem Auftrag zum verdichteten Bauen. Daraufhin erhielten die Anwesenden die Auskunft, dass die bessere Nutzung der Bausubstanz durch die Ermöglichung von Dachfenstern und Erweiterungsbauten das Anliegen der Bauverdichtung bereits in genügendem Mass umsetzt.</p> <p>Dreistöckige Ersatzneubauten als Grundsatz bei erhaltenswerten Bauten würde § 3 Teilzonenreglement widersprechen und ist daher abzulehnen.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Ablehnung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1 Schutzbestimmungen			

(1) Keine

(2) Die Begründungen ergeben sich aus dem Antrag resp. Gründen im dem erhaltenswerten Dorfbild, was nicht auf eine Gebäudehöhe begründet, sondern vielmehr im Aussehen und Gestaltung des Äusseren und damit dem Ansinnen zum Erhalt eines Dorfbildes unter Berücksichtigung der Verdichtung (auch im Ortskern) und des Erscheinungsbildes entspricht, ohne Teilenteneignungen (Reduktion W3 auf W2) der LiegenschaftsbesitzerInnen.

(3) Siehe Begründungen §6

(4) Siehe Begründungen §6.

Bei einer Reduktion der Geschosszahl von 3 auf 2 Geschosse (W3 auf W2) die Eigentümer zu marktüblichen Preisen für die Teilenteignung und Reduktion des Land-, Liegenschaftswertes vollumfänglich zu entschädigen. Dies u.a. in Analogie resp. der Rechtsgleichheit bei Aufzonungen bei Quartierplänen, bei welchen gem. Reglement die Gemeinde Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen einverlangt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1 Schutzbestimmungen			

(5) Keine

(6) Der Schutz des Dorfkerns soll nicht zu Teileingriffen führen, sondern Massvoll und im Sinne aller (auch der Eigentümer) durchgeführt werden. Damit einhergehend sind die Freiheiten der Eigentümer zu respektieren und im Gegenzug auf die Beibehaltung des Baustils geachtet werden, was auch ohne «Unterschutzstellung» möglich ist und damit das Ziel auf einvernehmliche Weise erreicht werden kann.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§6 Erhaltenswerte Bauten			
74153	Frischluff Zu Händen von Thomas Arnet 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Absatz 3: Es ist im Reglement oder zumindest in der Verordnung klar zu definieren was aus bautechnischen und wohngyienischen Gründen nicht sinnvoll ist. Zudem muss klar definiert werden was aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist. Bei der Wirtschaftlichkeit muss klar festgehalten werden, dass damit die Objektive Wirtschaftlichkeit in Bezug auf den Bau gemeint ist und nicht die Wirtschaftlichkeit aus Sicht des Hauseigentümers.</p> <p>Begründung</p> <p>Begründung: Die Definitionen helfen den Spielraum für Diskussionen und Rechtsfälle zu reduzieren.</p> <p>Bemerkungen: Dieser Vorschlag der Gemeinde weicht deutlich vom Musterreglement des Kantons ab. Die Gemeinde Blauen hat eine ähnliche Formulierung zu Absatz 3 jedoch mit "und" anstatt "oder". Die 3 Kriterien (bautechnisch, wohngyienisch und Wirtschaftlichkeit sind kumulativ zu erfüllen. Zudem hat Blauen keine Vorschriften gemäss ISOS.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Der Gemeinderat wird in der Verordnung gerne Kriterien zur Bautechnik, Wohnhygiene und der wirtschaftlichen Tragbarkeit verankern. Die Verknüpfung der Kriterien mit und /oder wurde bewusst und auf Antrag der FDP gewählt und wird aufgrund der kantonalen Vorprüfung entsprechend dem Antrag der Frischluff geändert. Die neue Formulierung lautet: "Falls die Beurteilung von erhaltenswerten Bauten ergibt, dass deren Erhalt nicht sinnvoll ist, so können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Beurteilung muss nebst den Schutzanliegen die Aspekte Bautechnik, Wohnhygiene, Bauphysik, Bauökonomie sowie die Frage, ob ein Erhalt aus objektiv wirtschaftlicher Sicht tragbar ist, berücksichtigen."</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Umsetzung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 13 Dächer und Aufbauten			
74154	Frischluff Zu Händen von Thomas Arnet 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>§13 Abs. 4: Frischluff stellt zu diesem Paragraphen keinen Antrag. Unter Begründungen haben wir Bemerkungen angebracht.</p> <p>Begründung</p> <p>Bemerkungen: Aus unserer Sicht stellt dies ein Rückschritt für die "Dachlandschaft" von Arlesheim dar. Diese Bestimmung geht weiter als das Musterzonenreglement des Kantons.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Danke für den Hinweis.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 14 Bereich für rückwärtige Erweiterungsbauten			
74155	Frischluff Zu Händen von Thomas Arnet 4144 Arlesheim	Antrag / Bemerkung §14 Abs. 1 Erweiterungsbauten rückwärtig. Frischluff stellt zu diesem Paragraphen keinen Antrag. Unter Begründungen haben wir Bemerkungen angebracht. Begründung Bemerkungen: Frischluff ist nicht begeistert über diese Änderung (bisher Einschränkung auf maximal 50 % der im Teilzonenplan Siedlung Ortskern dafür festgelegten Bereiche zulässig). Neu keine Einschränkung mehr. Trotzdem akzeptieren wir diesen neuen Vorschlag im Sinne eines Entgegenkommens an die Hauseigentümer im Ortskern.	Bemerkung Danke für die Einschätzung. Gesamtbeurteilung Kenntnisnahme

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 15 Rückwärtige Frei- und Gartenräume			
74156	Frischluff Zu Händen von Thomas Arnet 4144 Arlesheim	Antrag / Bemerkung §15 Abs. 3. Frischluff stellt zu diesem Paragraphen keinen Antrag. Unter Begründungen haben wir Bemerkungen angebracht. Begründung Begründung Bemerkungen: ursprüngliche Fassung hatte eine abschliessende Aufzählung was als übrige Bauten gilt und errichtet werden darf. Wesentlich hier ist das die bebaubare Fläche von 10% auf maximal 20% erhöht wurde. Die Grünfläche bleibt unverändert bei mindest 60%. Die übrige Fläche (Mergel, Wege) wurde somit von bisher mindestens 30% auf mindestens 20% reduziert. Abs. 5 wurde gelöscht, da die entsprechenden Umgebungsbestimmungen im Denkmal- und Heimatschutzgesetz geregelt sind und somit hier nicht notwendig sind.	Bemerkung Danke für die Einschätzungen. Gesamtbeurteilung Kenntnisnahme

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 21 Zusatzbestimmungen für die Kernzone Dom			
74635	Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Dem Domplatz fehlt die Beschattung Der Begriff Dombezirk ist unklar §21 Abschnitt 2 streichen</p> <p>Begründung</p> <p>§21 Absatz 2 verlangt eine Orientierung am repräsentativen Charakter des Dombezirks und verweist auf den Umgebungsschutz gemäss §9 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz. Da die Begriffe Dombezirk und repräsentativer Charakter nicht definiert sind. Bedarf es hier der Klärung!</p> <p>Der Domplatz infolge fehlender Beschattung in den Sommermonaten ein Platz der Hitze. Zusatzbestimmungen die es verhindern hier nach Lösungen zu suchen, sollen gestrichen werden.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Das kantonale Recht gilt auch dann, wenn darauf im kommunalen Recht nicht verwiesen wird. Der Verweis ist eine Hilfe für die Nutzenden und wird daher belassen. Die Begriffe "Dombezirk" und "repräsentativer Charakter" sind hinlänglich klar und wurden im Rahmen der kantonalen Vorprüfungen nicht moniert. Bei der Gestaltung der Kernzone Dom sind unterschiedliche Interessen, wie der repräsentative Charakter, die Beschattung, die Bepflanzung und die Versickerung vor Ort miteinander in eine Balance zu bringen.</p> <p>§ 21 wird entsprechend umformuliert.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Teilweise Umsetzung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 21a Zweck			
74157	Frischluff Zu Händen von Thomas Arnet 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Frischluff stellt zu diesem Paragraphen keinen Antrag. Unter Begründungen haben wir Bemerkungen angebracht.</p> <p>Begründung</p> <p>Bemerkungen zum ganzen §21: Wir akzeptieren die Sonderregelung zur Hofgasse. Wichtig für die Frischluff ist, dass diese Bauten immer noch kantonalen Schutzstatus haben (daher als Erhaltenswert eingestuft). Die Anpassungen unter diesem Paragraphen geben den Eigentümern/Eigentümerinnen Flexibilität vor allem bei den Anbauten (es gelten die Bestimmung zur Siedlungszone).</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Danke für die Einschätzung. Es sei der Hinweis erlaubt, dass erhaltenswerte Bauten nicht kantonalen, sondern kommunalen Schutzstatus haben.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 23 Nutzungsmasse und Nutzungsart			
74711	Ursula Sarasin 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>2. ad § 23 Abs. 4: ganzen Absatz streichen.</p> <p>Begründung</p> <p>Keine</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Absatz wurde gestrichen, da eine Differenz zwischen der Erdgeschosskote und dem Strassen- bzw. Trottoirniveau als Massnahme zum Hochwasserschutz geeignet sein kann.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Umsetzung</p>
74158	Frischluff Zu Händen von Thomas Arnet 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Frischluff stellt zu diesem Paragraphen keinen Antrag. Unter Begründungen haben wir Bemerkungen angebracht.</p> <p>Begründung</p> <p>Bemerkungen: Ausnützungsziffer (§1c) in der Zentrumszone neu 1.0, bisher 0.78. Dies bewirkt eine erhebliche Verdichtung. In Anbetracht, dass der Ortskern traditionell dicht bebaut ist, wenig Grünflächen hat und bereits verschiedene Bauten diese Ausnützungsziffer haben, akzeptieren wir diese Anpassung. Betreffend Erdgeschoss (Abs.4): Neu können auch Wohnungen nach</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Danke für die Einschätzungen.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 23 Nutzungsmasse und Nutzungsart			

vorne umgesetzt werden. Idee war ursprünglich Läden/Geschäfte zu fördern. Dies ist auch aus Sicht Frischluft zu starr und eine zu starke Einschränkung, welche nun entschärft ist. Somit sind im Erdgeschoss in der Zentrumszone Geschäft/Läden und Wohnen zugelassen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 27 Öffentliche naturnahe Grünanlagen			
74637	Hugo Erbacher	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
	4144 Arlesheim	<p>§27 Öffentliche naturnahe Grünanlagen (Alter Friedhof): Büsche brauchen keine Unterschutzstellung</p> <p>Begründung</p> <p>Der Begriff naturnahe Grünanlage ist unklar und unverständlich. Zusätzlich den Strauchbestand unter Schutz gestellt, bedeutet dass dafür ein Inventar erstellt und geführt werden muss. Warum der Gärtner für die Strauchpflege einen Gemeinderatsbeschluss braucht ist ebenfalls nicht verständlich.</p> <p>§27 Abschnitt 2 ist deshalb zu streichen.</p>	<p>Der Begriff der "naturnahen Grünanlage" ist für die meisten Personen verständlich. Dagegen wären wohl Fachbegriffe, wie biodiversitätsfördernde Grünanlage, schwierig zu verstehen. Daher wird an dem Begriff festgehalten. Die Kompetenz wird wie vorgeschlagen beim Werkhof verankert. § 27 wird so angepasst, dass kein Gemeinderatsbeschluss notwendig ist, die Kompetenz wird an den Werkhof delegiert.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Teilweise Umsetzung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 28 Öffentliche Parkanlage			
74632	Hugo Erbacher	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
	4144 Arlesheim	Öffentliche Parkanlage §28 Abschnitt 2 streichen Ist Kanton mit der Streichung des Baufeldes im Garten einverstanden?	Der Kanton hatte - wie andere Eigentümer auch - die Möglichkeit, sich an der Mitwirkung zu beteiligen. Die Parkanlage soll tatsächlich öffentlich sein. Die Formulierung mit dem Verweis auf § 9 DHG wurde gemäss kantonaler Vorprüfung eingefügt.
		Begründung Wird als Öffentliche Parkanlage bezeichnet. Stimmt diese Bezeichnung? Ist der Gerichtsgarten öffentlich? §28 verweist auf §9 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz. Dieser Paragraph schränkt eine zukünftige Nutzung stark ein. Da dieser Standort für eine Tiefgarage ideal wäre, ist der Verweis auf §9 DHG zu streichen. Weiter ist zu klären ob der in QP-Ortskern vorgesehene Baukörper auf dem Areal des Kantons ohne Wissen des Eigentümers gestrichen werden kann.	Gesamtbeurteilung Ablehnung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 31 Umgebungsgestaltung			
74159	Frischluff Zu Händen von Thomas Arnet 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die Frischluff stellt den Antrag, dass die ursprüngliche Formulierung belassen wird. Für die Bepflanzung sind Bäume und Sträucher gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu wählen.</p> <p>Begründung</p> <p>Die Biodiversität erlebt in der Schweiz einen dramatischen Rückgang. Einheimische Bäume und Sträucher im Siedlungsraum sind ein wichtiger Beitrag dem entgegen zu wirken. In allen Quartierplänen ist es eine Vorschrift die Pflanzenliste der Gemeinde zu berücksichtigen. Daher soll es ausgerechnet im Ortskern auch so sein.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Bei der kantonalen Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung die zwingende Vorschrift gemacht, die Pflanzenliste in der Kernzone vorzusehen. Somit ist die Pflanzenliste der Gemeinde in der Kernzone und der Kernzone Dom zwingend vorgeschrieben (vgl. § 15 Abs. 5 Teilzonenreglement Siedlung Ortskern). In der Zentrumszone ist die Pflanzenliste lediglich empfohlen.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Teilweise Umsetzung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 36 Öffentliche Beiträge			
74753	FDP.Die Liberalen Ortssektion Arlesheim 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>5. Kritisch beurteilen wir den neu formulierten §36 betr. öffentliche Beiträge. Wir unterstützen zwar die Ausrichtung von Beiträgen an die Renovation, Restauration und Konservierung von kommunal geschätzten oder erhaltenswerten Bauten sowie an geschützte Bäume im Privatbesitz. Da es sich bei diesen Leistungen aber um gebundene Ausgaben und nicht mehr um Zuwendungen im Rahmen des Budgets handelt, wird die finanzielle Planungssicherheit der Gemeinde erschwert.</p> <p>Begründung</p> <p>Keine</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Anmerkung: Der Inhalt von § 36 wurde in das Reglement über Gemeindebeiträge an geschützte Bauten und Bäume übertragen.</p> <p>Wenn Planungssicherheit das Ziel ist, könnte ein Fonds für Beiträge gem. § 36 Teilzonenreglement geüfnet werden. Dieser Fonds müsste dann periodisch gespiesen werden. Dadurch würde die Kontinuität der Ausgaben der Gemeinde für Renovation, Restauration und Konservierungsbeiträge im Ortskern erhöht, unabhängig von der aktuellen Bautätigkeit.</p> <p>Alternativ könnte Abs. 5 ("gebundene Ausgabe") gestrichen werden. Dann könnten Beiträge nur bis zum mit dem Budget genehmigten Gesamtbetrag ausbezahlt werden.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Anliegen betrifft nicht die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern</p>
74435	Max Fleury	Antrag / Bemerkung	Bemerkung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 36 Öffentliche Beiträge			
4105	Biel-Benken	<p>Abwertung / Minderwert einer Parzelle muss nach Marktpreis von der Gemeinde abgegolten werden</p> <p>Begründung</p> <p>Keine</p>	<p>Anmerkung: Der Inhalt von § 36 wurde in das Reglement über Gemeindebeiträge an geschützte Bauten und Bäume übertragen.</p> <p>Eine Abgeltung von Planungsminderwerten durch die öffentliche Hand wird anhand ständiger Gerichtspraxis im Einzelfall beurteilt. Eine Erstattung sämtlicher Planungsminderwerte ist dabei nicht vorgesehen. Würde eine Pflicht der öffentlichen Hand zur Tragung aller Planungsminderwerte eingeführt, müssten im Umkehrschluss auch alle Planungsmehrwerte der öffentlichen Hand zu Gute kommen. Der Vergleich zwischen Mehr- und Minderwerten zeigt, dass eine vollständige Entschädigung durch die Gemeinde für einen Planungsminderwert nicht gerecht ist. Über Einzelfälle, bei denen Private über Gebühr belastet werden, entscheidet das Gericht. Die ständige Gerichtspraxis sieht ausserdem nicht vor, jeden Planungsminderwert zu entschädigen, sondern eine Entschädigung ist nur geschuldet, wenn die Schwelle der materiellen Enteignung erreicht bzw. überschritten wird. Nach derzeitiger Einschätzung ist nicht davon auszugehen, dass mit den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern die Schwelle der materiellen Enteignung bei einer Liegenschaft erreicht wird.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 36 Öffentliche Beiträge			
			Anliegen betrifft nicht die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern
74628, 74608	(1) Interessengemeinschaft pro-4144 4144 Arlesheim (2) Sacha Martz 4144 Arlesheim	Antrag / Bemerkung (1) Die in Ziff. 3 erwähnte Verordnung zu Beiträgen ist als integraler Bestandteil dieses Teilzonenreglements für die Beschlussfassung desselben den Vorlagen zur Gemeindeversammlung ausformuliert beizulegen. Ziff. 5 ist entsprechend zu ergänzen, wer über die Beitragshöhe Entscheidungskompetenz besitzt. Eine Beschwerdeinstanz ist ebenso zu definieren. (2) Aufzeigen der Kostenbeiträge an Renovation-, Restauration- und Konservierungsarbeiten Begründung (1) Ziff. 4: Ohne die erwähnte Verordnung hätte die Gemeinde unvollständige Unterlagen und würde beim Befinden/ Beschluss über das «Teilzonenreglement Siedlung Ortskern» nicht über alle massgeblichen und mitgeltenden Unterlagen verfügen resp. befinden können.	Bemerkung Anmerkung: Der Inhalt von § 36 wurde in das Reglement über Gemeindebeiträge an geschützte Bauten und Bäume übertragen. Die Konkretisierung der Kostenbeteiligung der Gemeinde erfolgt im Rahmen der Verordnung. Diese untersteht nicht dem Beschluss der Gemeindeversammlung und kann höchstens als Entwurf mit orientierendem Charakter veröffentlicht werden. Das von der Gemeindeversammlung zu genehmigende Reglement gibt die Eckwerte vor. Da diese noch Teil der politischen Diskussion sind und von der Gemeindeversammlung noch verändert werden könnten, wird der Gemeinderat die Ausformulierung der Verordnung erst nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss vornehmen können. Gerne nimmt der Gemeinderat den Hinweis, dass auch Folgekosten beachtet werden müssen, zu gegebenem Zeitpunkt auf.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 36 Öffentliche Beiträge			

Ziff. 5: Die Rechtspflege ist klar zu definieren (Rechtssicherheit) und im Sinne der Vollständigkeit der Gemeindeversammlung vorzulegen.

(2) Wir begrüßen eine Kostenbeteiligung der Gemeinde an den obgenannten Arbeiten. Wir sehen jedoch bei der Formulierung eine Ungleichbehandlung wenn nur Renovationskosten berücksichtigt werden. Im Beispiel Fenster:

Das neue Reglement schreibt vor, dass im Ortskern Holz-Holz Fenster zu verwenden sind. Diese bieten gegenüber Holz-Metall Fenstern im Allgemeinen tiefere Anschaffungspreise. Durch den intensiveren Unterhalt (Wartungsintervall alle 10 Jahre) werden diese tieferen Anschaffungskosten über die Lebensdauer jedoch schnell wieder überholt. Die Gemeinde nimmt sich aber aus diesen entstandenen Mehrkosten heraus, da diese als Unterhaltskosten eingestuft werden. Die Mehrkosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt, welche durch die Auflagen entstehen, sind immer noch auf seitens der Hauseigentümer.

Wie hat die Gemeinde den Sachverhalt bei unterschiedlicher Lebensdauer anhand des obgenannten

Gesamtbeurteilung

Anliegen betrifft nicht die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 36 Öffentliche Beiträge			
		<p>Beispiels berechnet? Wie werden die Mehrkosten berechnet?</p> <p>Weitere Beispiele wären: Holz- gegenüber Metalltüre, Holz- gegenüber Metallläden etc.</p>	
74436	Max Fleury	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>4105 Biel-Benken Bei Renovationen müssen die Mehrkosten bei "unter Schutzstellung", zu 100 % von der Gemeinde übernommen werden</p> <p>Begründung</p> <p>Keine</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Anmerkung: Der Inhalt von § 36 wurde in das Reglement über Gemeindebeiträge an geschützte Bauten und Bäume übertragen.</p> <p>Da auch die Privatparteien einen Nutzen aus der Renovation ziehen, indem die Liegenschaft besonderen gestalterischen Ansprüchen genügen, wäre eine vollständige Übernahme der Mehrkosten durch die öffentliche Hand unverhältnismässig.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Anliegen betrifft nicht die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 36 Öffentliche Beiträge			
74160	Frischluff Zu Händen von Thomas Arnet 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Frischluff stellt zu diesem Paragraphen kein Antrag. Unter Begründungen haben wir Bemerkungen angebracht.</p> <p>Begründung</p> <p>Bemerkungen. Diese Bestimmung wurde in etwa in diesem Sinne an der Gemeindeversammlung vom April 2023 eingebracht, wenn die Diskussion damals soweit gekommen wäre. Somit sind wir mit diesem Vorschlag einverstanden.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Anmerkung: Der Inhalt von § 36 wurde in das Reglement über Gemeindebeiträge an geschützte Bauten und Bäume übertragen.</p> <p>Danke für die Einschätzung.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Anliegen betrifft nicht die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern</p>
74630	Sacha Martz 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Hauptstrasse 44: Entschädigungsfrage aufgrund Umzonung</p> <p>Begründung</p> <p>Wie in der Dokumentation festgehalten möchten wir gerne mit der zuständigen Stelle zusammenkommen um die Thematik der Minderwerts-Entschädigung vom heutigen</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Ein Besprechungstermin wurde festgelegt.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 36 Öffentliche Beiträge			

WG 3 in eine ÜZ 0.45 resp. 0.65 (siehe Antrag) zu diskutieren.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 37 Frühzeitiger Kontakt zur Gemeinde			
74713	Ursula Sarasin	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
	4144 Arlesheim	<p>§ 37: Abs. 1 letzter Satz streichen und ersetzen durch die Formulierung:</p> <p>„ die Gemeindeversammlung beschliesst in einem Zusatz-Reglement zum TZSR Ortskern, ob und zu welchem Zeitpunkt an der Gemeindeversammlung zu bestimmende kommunale Fachkommissionen resp. die kantonale Denkmalpflege beizuziehen sind. Die Ausstands- und Befangenheitsregeln im Einzelfall gelten für alle Mitglieder der kommunalen Fachkommissionen und sind strengstens zu befolgen. Das rechtliche Gehör der betroffenen Bauinteressenten ist zu jedem Zeitpunkt und bei jeder Entscheidung der kommunalen Fachkommissionen zu gewähren.</p> <p>Begründung</p> <p>Keine</p>	<p>Die Ortskernkommission ist eine beratende Kommission des Gemeinderats. Sie kommt somit dann zum Einsatz, wenn eine Entscheidung in der Kompetenz des Gemeinderats liegt. Die Kompetenzen des Gemeinderats im Bauwesen sind im übergeordneten kantonalen Recht geregelt, vorliegend insbesondere im Raumplanungs- und Baugesetz und zugehöriger Verordnung. Die Ortskernkommission kann abgesehen von der Vorbereitung der kantonal geregelten Gemeinderatsentscheide beratend tätig werden, wie dies in § 37 Teilzonenreglement verankert ist. Eine weitergehende Tätigkeit der Ortskernkommission widerspricht aber dem kantonalen Recht. Auch ist die Gemeinde nicht befugt, über die kantonale Denkmalpflege zu legiferieren, vielmehr ist deren Rolle in den kantonalen Gesetzen abschliessend geregelt. Die Ortskernkommission ist durch eine Ordnung organisiert. Sollten die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern angenommen werden, würde die Ordnung der Ortskernkommission überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Regeln zur Ausstandspflicht und Vertraulichkeit sind in der Ordnung der Ortskernkommission geregelt, soweit sie nicht bereits kantonal vorgegeben sind.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 37 Frühzeitiger Kontakt zur Gemeinde			

sinngemäss bereits umgesetzt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 39 Kommunale Fachkommission			
74619	Interessengemeinschaft pro-4144 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Ergänzung des §4 Ziff. 2-4:</p> <p>2 Die Schutzwürdigkeit rsp. Abklärung des Schutzstatus obliegt der kommunalen Ortsbildkommission, zusammen mit der Eigentümerschaft und einem unabhängigen Dritten, nach fachlich anerkannten Kriterien (wie Studium der Akten zur Geschichte des Objektes, die Besichtigung des Objektes, und eine vergleichende Beurteilung mit ähnlichen Objekten).</p> <p>3 Bei Uneinigkeit ist die Meinung des kantonalen Ortsbildpfleger einzuholen.</p> <p>4 Eine Schiedsgerichtsstelle ist zu definieren.</p> <p>Begründung</p> <p>Ziff.2. Analog bspw. Bundes- und kantonaler Gesetzgebung/ Handhabung ist die Unterschutzstellung nur mit dem Einverständnis der Eigentümerschaft zu ermöglichen.</p> <p>Ziff. 3 & 4) das Recht auf Anhörung und der Rechtsweg ist zu gewährleisten und zu Regeln. (i.S. Art. 29 der Bundesverfassung).</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Bei der ersten kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde dahingehend informiert, dass die Definition der Schutzstati mit Vorlage der Teilzonenvorschriften bereits abgeschlossen sein muss. Es ist nicht zulässig, die Schutzstati erst im Rahmen eines Bauprojektes zu definieren.</p> <p>Zum Vorgehen bei der Unterschutzstellung: Die Ortskernkommission hat die Einstufungen der Bauten in die Schutzkategorien im Rahmen der Erarbeitung der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern vorgenommen. Die Eigentümerschaft wurde im Rahmen von insgesamt drei Mitwirkungsverfahren und persönlichen Gesprächen einbezogen. Das Auflageverfahren und die Rechtsmittel sind in § 31 Raumplanungs- und Baugesetz geregelt. Ein Schiedsgericht ist nicht vorgesehen.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>im übergeordneten Recht geregelt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 39 Kommunale Fachkommission			
74633	Interessengemeinschaft pro-4144 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Ergänzung Ziff. 1.: «...die Eigentümerschaft ist ebenso einzubeziehen».</p> <p>Ziffer 2: Bei Uneinigkeit ist der Ortsbildpfleger des Kantons beizuziehen und dessen Empfehlungen zu berücksichtigen.</p> <p>Begründung</p> <p>Regelung bei Uneinigkeit</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Die Eigentümerschaft ist Antragstellerin. Sie kann daher nicht gleichzeitig auch Partei in der Beurteilung sein. Das Rechtsmittelverfahren ist im kantonalen Recht geregelt.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>im übergeordneten Recht geregelt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 40 Baugesuchsunterlagen			
74715,	(1) Ursula Sarasin	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
74714	4144 Arlesheim (2) Ursula Sarasin 4144 Arlesheim	(1) Eventualantrag: neu Abs. 2: Die Einstufungen (Objektblätter) von Frau Doris Huggel sind ersatzlos zu vernichten. (2) § 40: neu: Ab. 2: Alle bisherigen und zukünftigen Einstufungen (Objektblätter) von Frau Doris Huggel sind infolge gravierender Verfahrensfehler und Verletzung des rechtlichen Gehörs der betroffenen Grundeigentümer rechtlich nicht bindend und dürfen inskünftig weder bei der Beurteilung von Baugesuchen noch in anderer Weise hinzugezogen werden. Speziell bei Gerichtsfällen dürfen diese Objektblätter explizit nicht in die Gerichtsakten eingefügt werden. Begründung (1) Keine (2) Keine	In der Arbeitsgruppe Ortskern wurde der Umgang mit der Objektblättern Huggel intensiv besprochen. Als Resultat ist im Planungsbericht eine Einschätzung der IG FRUSCHD und eine Einschätzung der Gemeinde enthalten. Die Objektblätter waren Teil der Interessensabwägung und sind daher zu archivieren. Gemäss Auskunft des Amts für Denkmalpflege haben die Objektblätter nach Abschluss des Planungsverfahrens keine Relevanz mehr. Gesamtbeurteilung im übergeordneten Recht geregelt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.1. Projektorganisation			
74151, 74747	(1) Fabian Emmenegger 4144 Arlesheim (2) Rita Leuthardt 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>(1) Einsichtnahme in das Beschluss Protokoll der Ortskernkommission.</p> <p>Einsichtnahme in das Protokoll des Steuerungsausschusses.</p> <p>Einsichtnahme in das Protokoll der Begehung mit kantonalem Denkmalschützer Herrn Allemann vor Ort.</p> <p>Einsichtnahme in das Beschluss Protokoll der Gemeinderatssitzung.</p> <p>(2) Damit eine wirklich anständige, faire und ehrliche Lösung realisierbar ist, braucht es Einsicht in ALLE Protokolle. Einschliesslich der Beschlüsse der Ortskernkommission, des Steuerungsausschusses sowie der Gemeinderatssitzung vom 26.09.2023</p> <p>Begründung</p> <p>(1) Wir hatten vorgängig alle Mitglieder der Ortskernkommission und des Steuerungsausschuss angeschrieben und zusätzlichen zu unserer Eingabebeurteilung unsere Teilnahme an den entsprechenden Beschlusssitzungen angeboten.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Gemeinderatsprotokolle: Die Sitzungen des Gemeinderats sind nicht öffentlich (§ 18 Absatz 2 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesezt, GemG; SGS 180]), wodurch die Protokolle der Gemeinderatssitzungen grundsätzlich nicht einsehbar sind. Die Einwohnerinnen und Einwohner haben somit keinen Anspruch darauf, dass diese Protokolle veröffentlicht oder zur Einsichtnahme vorgelegt werden (BENNO BUCHER, Die Stellung des Gemeinderates im basellandschaftlichen Gemeindeorganisationsrecht, Diss., Liestal 1983, S. 59). Damit soll das Kollegialitätsprinzip und der unabhängige Entscheidungsfindungsprozess geschützt werden. Selbiges gilt für die Ortskernkommission, welche gemäss § 5 Absatz 1 Buchstabe f. des Verwaltungs- und Organisationsreglements der Einwohnergemeinde Arlesheim eine ständige, beratende Kommission ist. Damit ist sie ein Hilfsorgan im Sinne von § 6 Absatz 3 GemG und denselben Bestimmungen unterstellt wie der Gemeinderat (§§ 18 und 21 GemG).</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>im übergeordneten Recht geregelt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.1. Projektorganisation			
		<p>Leider wurden wir aber hierzu nicht eingeladen. Insbesondere erfolgte auch die Begehung und Besprechung mit dem kantonalen Denkmalschutzvertreter Herrn Allemann ohne unser Beisein vor Ort in der Hofgasse.</p> <p>(2) Keine</p>	
74741	Johannes Manggold e.a.	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Der Ablauf des bisherigen Verfahrens ist als unanständig zu bezeichnen. Viele Gefässe, sprich Gremien und Abläufe, sind in der der Realität nicht mehr dem eigentlichen Sinn gewidmet und verpflichtet und es fehlt Transparenz und Verlässlichkeit.</p> <p>Leider kann man festhalten, dass hierdurch das Vertrauen in die Institutionen schwer erschüttert ist. Wir möchten daher, auf Grund der nicht mehr funktionierenden gemeindlichen Strukturen, dringend empfehlen, das Geschäft auf die Zeit nach der nächsten Gemeindewahlen im März 2024 zu verschieben. Dies in der Hoffnung auf eine neue unbelastete Zusammensetzung.</p> <p>Begründung</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Der Gemeinderat teilt die Einschätzung nicht und sieht keinen Grund, das Geschäft zeitlich zu verschieben.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Ablehnung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.1. Projektorganisation			
		Keine	
74750	Interessengemeinschaft pro-4144 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die aktuelle Mitwirkung ist nach Vorliegen aller mitgeltenden, erwähnten und relevanten Dokumenten, erneut durchzuführen.</p> <p>Begründung</p> <p>Aufgrund der bis zur Eingabefrist ausstehenden Beurteilung seitens des Kantons sowie den fehlenden mitgeltenden Unterlagen (bspw. gem. §36 «Verordnung zu Beiträgen»).</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Die kantonale Vorprüfung wird in die finale Version einfließen. Sie wird aber für die Durchführung der Mitwirkung nicht benötigt. Zur Einsichtnahme in (weitere) Protokolle hat sich der Gemeinderat unter Ziffer 74747 geäußert. Es werden keine weiteren Protokolle publiziert. Die Ausarbeitung der Verordnung wird sehr aufwändig sein und daher erst nach der Genehmigung der Teilzonenvorschriften durch die Gemeindeversammlung angegangen. Eine erneute Mitwirkung wird es zu den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern vor Durchführung der Gemeindeversammlung nicht geben.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Ablehnung</p>
74744	Thomas Meier 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>In ihrem Mitwirkungsverfahren fehlt der aktuelle rechtsgültige QP-Ortskern.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Der rechtsgültige Quartierplan Ortskern ist auf der Website der Gemeinde unter Politik und Verwaltung / Erlassammlung / 7 Bauwesen, Umweltschutz / 7.2 Pläne</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.1. Projektorganisation			
		<p>Begründung</p> <p>Keine</p>	<p>/ 7.2.2 Quartierpläne / 7.2.2-2 Quartierplan "Ortskern" aufgeschaltet. Dort finden sich unter der Ziffer 7.2.2-2.2 und 2.3 auch die nicht rechtsverbindlichen Nachführungsexemplare der Quartierpläne Ortskern.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>sinngemäss bereits umgesetzt</p>
74641	Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Projekt TZP ist zu entpacken</p> <p>Umfang und Inhalt des Projektes TZP ist überladen und zu komplex. Die Vorlage muss in begreifbare Teilpakete unterteilt und diese dem Stimmbürger einzeln zur Beurteilung unterbreitet werden</p> <p>Begründung</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Der Gemeinderat legt den Bau- und Strassenlinienplan Siedlung Ortskern sowie den Strassennetzplan der Gemeindeversammlung zum separaten Beschluss vor.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Umsetzung</p>
74645	Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Teilzonenplan in lesbarem Massstab abgeben</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Der ausgedruckte Teilzonenplan ist während den Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.1. Projektorganisation			
		<p>Der aktuelle Teilzonenplan ist beim Ausdruck auf eine A4 Seite etwa im Massstab 1:5000. Die Legende ist gar nicht lesbar. Dem Stimmbürger fehlt also der Bezug vom Reglement zu den betroffenen Liegenschaften.</p> <p>Begründung</p>	<p>Die Onlineversion kann mit der Zoomfunktion beliebig vergrössert werden.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>sinngemäss bereits umgesetzt</p>
74644	Hugo Erbacher	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Vergleich QP-Ortskern aktuell mit neuem Teilzonenplan muss möglich sein!</p> <p>In der ganzen Debatte um den neuen Teilzonenplan kommt der aktuell rechtsgültige QP-Ortskern gar nicht vor. Dieser ist aber sehr wichtig, da dort für jede Parzelle die aktuellen Rechte festgelegt sind. Für einen Vergleich zum neuen Teilzonenplan braucht es also einen ordnungsgemäss nachgeführten QP-Ortskern. Wir verlangen deshalb als Abstimmungsunterlage aussagekräftige Planunterlagen bestehend aus aktuellem QP-Ortskern und neuem Teilzonenplan. Beide Dokumente haben den gleichen Massstab, die gleiche Orientierung und müssen in Papierform für den Stimmbürger vor Abstimmung verfügbar sein.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Das Nachführungsexemplar der Quartierplans Ortskern ist auf der Webpage der Gemeinde verfügbar. Die Kosten für eine Neuzeichnung mit geänderter Ausrichtung übersteigen den Nutzen bei Weitem. Die Pläne sind während den Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>sinngemäss bereits umgesetzt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.1. Projektorganisation			

Begründung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.3. Klärungen ausserhalb der eingegangenen Anträge			
74708	Ursula Sarasin	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
	4144 Arlesheim	<p>Anträge für die Gemeindeversammlung vom 7. Februar 2024</p> <p>1. a) Es sei eine Abstimmung an der Gemeindeversammlung vom 7. Februar 2024 vorzunehmen und es sei an der Gemeindeversammlung vom 7.2.2024 festzustellen, dass bis dato kein rechtskräftiger Beschluss einer Gemeindeversammlung über einen Quartierplan Badhof/Sonnenhof vorliegt, sondern nur Budgetbeiträge für die Ausarbeitung eines Quartierplans auf dem Areal Badhof/ Sonnenhof.</p> <p>1. b) Es sei an der Gemeindeversammlung vom 7.2.2024 abzustimmen, ob die Areale Badhof und Sonnenhof als separate Areale zu behandeln seien.</p> <p>1. c) Es sei an der Gemeindeversammlung vom 7.2.2024 abzustimmen, ob die Areale Badhof und Sonnenhof zusammenzulegen seien. (entfällt bei Annahme von 1.b)</p> <p>1. d) Es sei an der Gemeindeversammlung vom 7.2.2024 abzustimmen, ob überhaupt ein Quartierplan Badhof/ Sonnenhof ausgearbeitet werden soll.</p>	<p>Die Anträge betreffen die Gemeindeversammlung. Dennoch im Sinne einer Erstbeurteilung folgende Informationen: an der Gemeindeversammlung können entweder Anträge zur Vorlage (§ 65 GemG), Anträge nach § 68 GemG zu Gegenständen, die in die Befugnis der Gemeindeversammlung fallen oder Anfragen nach § 69 GemG gestellt werden können. Die Befugnisse der Gemeindeversammlung sind in § 47 GemG abschliessend geregelt.</p> <p>Ziff 1a: Feststellungen zum Stand eines Verfahrens gehören nicht zu den Befugnissen der Gemeindeversammlung. Es ist allerdings auch völlig unbestritten, dass zu einem Quartierplan Badhof / Sonnenhof bis dato lediglich ein Budgetbeschluss und kein inhaltlicher Beschluss vorliegt.</p> <p>Ziff. 1b und c: In die Kompetenz der Gemeindeversammlung fällt der Budgetbeschluss und der Beschluss über den Quartierplan, sobald er ausgearbeitet ist. Zwischenentscheide liegen in der Kompetenz des Gemeinderates, welcher sich durch seine Fachkommissionen beraten lässt und auch die Bevölkerung in geeigneter Form einbezieht.</p> <p>Ziff. 1 d: Mit dem Budgetbeschluss vom 24.11.2022 hat die Gemeindeversammlung über den Beginn des Projekts Quartierplan Badhof / Sonnenhof bereits beschlossen.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.3. Klärungen ausserhalb der eingegangenen Anträge			

		Begründung	Gesamtbeurteilung
			Kenntnisnahme
74657	Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Ausweitung der Unterschutzstellung auf QP-Gschwindhof annullieren</p> <p>Die Liegenschaft Zehntner, Eigentümer ist die Gemeinde Arlesheim, wurde, obwohl nicht Teil des QP-Ortskern, sondern des QP-Gschwindhof, von Frau Dr. Huggel beurteilt und soll unter Schutz gestellt werden obwohl es sich bekanntermassen um eine Abbruchliegenschaft handelt. Diese Beurteilung von Frau Huggel ist zu annullieren.</p> <p>Begründung</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Eine Fachmeinung steht hier einer anderen Fachmeinung gegenüber. Solche Differenzen sind zu akzeptieren. Das Zehntnerhaus bildet nicht Teil der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern. Das Thema wird im Rahmen des Quartierplans Postplatz angegangen.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Anliegen betrifft nicht die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern</p>
74610	Interessengemeinschaft pro-4144 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Das Areal Badhof / Sonnenhof wird mit einem separaten Verfahren beplant. Dabei hat der Gemeinderat Vorgaben, welche für den Ortskern gelten, soweit sinnvoll, auch auf</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.3. Klärungen ausserhalb der eingegangenen Anträge			
		<p>Der Badhof/Sonnenhof ist innerhalb des Teilzonenplans Ortskern zu behandeln und nicht "ausserhalb" der Thematik Ortskern (d.h. in separaten Quartierplänen).</p> <p>Begründung</p> <p>Zum einen geht es um die Rechtsgleichheit mit anderen Liegenschaften, welche genauso innerhalb des Ortskerns liegen, andererseits aufgrund gleichgelagerter Thematiken (wie bspw. Ein Verkehrskonzept) welches nicht losgelöst vom Teilzonenplan Ortskern behandelt werden soll.</p>	<p>den Badhof übertragen: An seiner Sitzung vom 24. Oktober 2023 hat sich der Gemeinderat mit den Rückmeldungen, welche zum Schlussbericht des Workshop-Verfahrens vom 25. Mai 2021 im Zusammenhang mit der Projektentwicklung Badhof / Sonnenhof eingegangen sind, befasst.</p> <p>Zur Erinnerung: das Workshop-Verfahren wurde als qualitätssicherndes Verfahren gewählt, um ein Richtkonzept für den Quartierplan Badhof / Sonnenhof zu erarbeiten. Seit dem Schlussbericht haben zahlreiche Gespräche mit Privatpersonen und Fachbehörden stattgefunden. Der Gemeinderat hat diese Rückmeldungen und die ergänzende Studie zur Einstellhalle gewürdigt und folgende Vorgaben für die Quartierplanung verabschiedet:</p> <p>a. Bei der Parkierung sollen zu den von der Sonnenhof AG projektierten unterirdischen Parkplätzen die Optionen einer Einstellhallen-Erweiterung um öffentliche bzw. gemeindeeigene Parkplätze und um weitere 10 oberirdische Parkplätze auf der Seite der Badhofwiese geprüft werden. Dabei ist eine Kostenbeteiligung heutiger Dauer- und Drittnutzer abzuklären. Bei Umsetzung beider Optionen bliebe die Anzahl öffentlich verfügbarer Parkplätze gleich.</p> <p>b. Das Verkehrskonzept soll im Quartierplanverfahren überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Verkehrsführung und Bebauung sind in jedem Fall</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.3. Klärungen ausserhalb der eingegangenen Anträge			

aufeinander abzustimmen. Zugleich wird die Verkehrssituation in einem erweiterten Perimeter überprüft.

c. Das Bebauungskonzept hat sich in Bezug auf die Volumetrie am Ortskern mit Gebäudehöhen von maximal 13 Metern und zwei Vollgeschossen zu orientieren.

d. Die Gebäudehöhe wird am höchsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain je Fassade gemessen.

e. Die Firsthöhe und Gebäudebreite des Anbaus am Stammgebäude des Sonnenhofs werden so reduziert, dass der Anbau der Volumetrie seines Bestandes entspricht.

f. Die Ausformulierung der Gauben wird nochmals überprüft.

g. Kommt es an der Stelle der heutigen Badhof-Scheune zu einem Ersatzbau, so ist eine Wohnnutzung und/oder eine öffentliche Nutzung vorzusehen.

h. BIB und ISOS sind im Rahmen der Quartierplanung zu berücksichtigen.

Gesamtbeurteilung

Anliegen betrifft nicht die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.3. Klärungen ausserhalb der eingegangenen Anträge			
74755	Urs Meile 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die Gesamtrevision Quartierplan Ortskern sei zu überarbeiten und der Planungssperimeter sei auf die Parzellen 6640 und 80 zu erweitern (hierzu sei auch auf die Mitwirkungsangabe "Gesamtrevision Quartierplan Ortskern mit Überführung in eine Teilzonenplanung vom 03. März 2022 hingewiesen, welche die Gemeinde per EINSCHREIBEN am 03.März 2022 erhalten hat und bis zu diesem Zeitpunkt ignoriert hat).</p> <p>Begründung</p> <p>1. Planungssperimeter</p> <p>(4) Aus dem öffentlich aufgelegten Teilzonenplan Siedlung ist dessen konkrete Perimeter ersichtlich. Dieser Teilzonenplan erfasst im Gegensatz zum geltenden Quartierplan im Süden die Parzellen 6640 und 80 nicht. Diese Parzellen sollen</p> <p>gemäss dem Entwurf des Planungsberichts der PLANAR AG vom 4. Dezember 2021 neu dem Quartierplan QP Sonnenhof zugewiesen werden. Der Quartierplan Sonnenhof soll aktualisiert werden und die Parzellen 6640 und 80 sollen Teil dieser Planung sein. Aus dem</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Die Mitwirkung vom 03.03.2022 ist in die Mitwirkungsauswertung vom 08.11.2022 eingeflossen. Diese ist bei den Unterlagen zur Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 aufgeschaltet (unter Politik > Gemeindeversammlung > alle Unterlagen).</p> <p>Die Parzelle 6640 umfasst die Liegenschaften Obere Gasse 2, 4 und 6. Die Parzelle 80 enthält einen Fussballspielplatz, einen Pumptrack und Parkierungsflächen. Der Gemeinderat ist sich über die in diesem Areal geltenden Schutzvorschriften im Klaren. Die Beplanung zusammen mit dem Sonnenhof erfolgt insbesondere, weil durch eine gesamtheitliche Verkehrsplanung des Badhof-/Sonnenhofareals für alle Beteiligten bessere Lösungen gefunden werden können, als bei einer Vorgehensweise, bei welcher der Sonnenhof unabhängig beplant wird. Die entsprechenden Unterlagen sind auf der Website der Gemeinde einsehbar (unter Aktuelles / Projekte/Planungen/ 29.08.2021 Projektentwicklung Badhof/Sonnenhof).</p> <p>Gesamtbeurteilung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.3. Klärungen ausserhalb der eingegangenen Anträge			
		<p>Planungsberichtentwurf geht indes nicht hervor, aus welchem Grund die Parzellen 6640 und 80 aus dem Quartierplan ausgeschieden und dem Quartierplan Sonnenhof zugewiesen werden sollen und welche planerischen Vor- und Nachteile dieser Vorgehensweise mit sich bringen sollen.</p> <p>(5) Die Parzelle 80, die sich nach dem geltenden Recht dem Quartierplan befindet, liegt in der im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichneten Umgebungszone II {Wiesenland), als unerlässlicher und empfindlicher Teil des Ortsbildes qualifiziert, und ist dem Erhaltungsziel "A" zugeordnet (siehe Mitwirkungseingabe vom 03. März 2022 - Beilage 2). Für Gebiete mit Erhaltensziel "A" gilt Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche.</p> <p>Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren</p> <p>und störende Veränderungen sind zu beseitigen. Zusätzlich gilt für diese Gebiete generell</p> <p>folgende Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten</p> <p>(vgl. Erläuterungen zum ISOS).</p>	<p>Anliegen betrifft nicht die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.3. Klärungen ausserhalb der eingegangenen Anträge			
		<p>(6) Inmitten dieser Parzelle befindet sich heute ein Pumptrack, der ohne eine rechtsgültige Baubewilligung erstellt wurde. Die derzeitige verkehrstechnische Anbindung dieser Anlage erfolgt über den Finkelerweg und ist mit der mangelnden Verkehrssicherheit am Finkelerweg nicht kompatibel. Als Beispiel hierzu, wurde kürzliche am Finkelerweg ein Radfahrer angefahren...</p>	
74663	Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die Verkehrsanalyse braucht es vor der Abstimmung nicht irgendwann später</p> <p>Wir verlangen die Erstellung einer Verkehrsanalyse für den Finkelerweg und die Ermitagestrasse.</p> <p>Die Verkehrsanalysen muss vorliegen bevor weitere Entscheidungen betreffend TZP, Badhof und Finkelerweg-Überbauungen getroffen werden. Im Planungsbericht ist festgehalten, dass das Areal Sonnenhof/Badhof keinen Einfluss auf den Verkehr im Ortskern habe. Das ist natürlich falsch.</p> <p>Die Umstellung des Betriebskonzeptes auf Tagesschulen im Sonnenhof und die zahlreichen PP auf dem Areal</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Die Verkehrsplanung wird rechtzeitig für die Quartierplanung Badhof / Sonnenhof vorliegen und in dieses Verfahren einfließen. Gerade weil im Ortskern lediglich eine sanfte Verdichtung geplant ist, werden für die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern die Daten der Verkehrsplanung noch nicht benötigt.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Anliegen betrifft nicht die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.3. Klärungen ausserhalb der eingegangenen Anträge			
		<p>Badhof verursachen einen enormen Zusatzverkehr im Dorf und am Finkelerweg. Das gleiche Auto welches auf dem Badhof ablädt oder parkiert hat täglich 4 Dorf-Durchfahrten.</p> <p>Begründung</p>	
74675	Hugo Erbacher	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>4144 Arlesheim Dreisässenhaus richtig interpretieren</p> <p>Begründung</p> <p>Falsche Interpretation Dreisässenhaus: Die Scheune links mit Stall und das Wohnhaus in der Mitte bilden das Dreisässenhaus. Die Scheune rechts hat nichts mit dem Begriff Dreisässenhaus zu tun.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Auf der Website der kantonalen Denkmalpflege wird das Dreisässenhaus als alter Begriff für ein "Mehrzweckhaus" bezeichnet (Startseite - Politik und Behörden - Direktionen - Bau- und Umweltschutzdirektion - Raumplanung - Kantonale Denkmalpflege - Inventare - Kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler - Allschwil Arishofweg 2, Dreisaesshaus). Bei der Liegenschaft Pratteln, Schützenweg 4 führt die kantonale Denkmalpflege aus, dass das klassische sogenannte Dreisässenhaus oder Baselbieterhaus sich dadurch auszeichnet, dass Wohn- und Ökonomieteil unter einem First vereint sind. Es erschliesst sich dem Gemeinderat nicht, weshalb ein Teil der Liegenschaft Dorfgasse 8 nicht zu dem Mehrzweckbau unter einem First dazugehören solle.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.3. Klärungen ausserhalb der eingegangenen Anträge			
			Kenntnisnahme
74659	Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Gebäude- und Liegenschaftsstrategie transparent machen</p> <p>Die Verabschiedung des Gebäudestrategie und der Wohnraumstrategie wurde im Oktober von der Gemeinde bekannt gegeben. Darin beauftragt sich der Gemeinderat selbst zum Umgang mit eigenen Liegenschaften und politischem Handeln, ohne dass des Stimmbürgers Meinung abgeholt wurde. Das Resultate der Beurteilung der Liegenschafts-Strategie und Wohnbaustrategie sind zu veröffentlichen. Es kann nicht sein, dass die Beurteilung der privaten Liegenschaften ein Jahr auf der Webseite der Gemeinde präsentiert werden, während über die gemeindeeigenen Liegenschaften Stillschweigen gewahrt wird.</p> <p>Begründung</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Die Liegenschaftsstrategie enthält u.a. Kauf- und Verkaufsabsichten. Um den Marktwert der Liegenschaften nicht zu beeinflussen, wird auf die Publikation dieser Planungsabsichten verzichtet. Die Gemeindeversammlung wird in entsprechende Entscheidungen gemäss Finanzausübungsstellen (§§ 6 ff Gemeindeordnung) einbezogen.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Anliegen betrifft nicht die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern</p>
74658	Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Reihenfolge einhalten: 1 Strassennetzplan, dann Strassenlinienplan</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Das Vorgehen wurde mit dem kantonalen Amt für Raumplanung abgesprochen. Die Revision des</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.3. Klärungen ausserhalb der eingegangenen Anträge			
		<p>Zuerst muss der Strassennetzplan gemacht werden, erst dann kommt der Strassenlinienplan</p> <p>Bei der Planung arbeitet man vom Groben ins Feine. Der mehr als 20 Jahre alte Strassennetzplan ist deshalb vorgängig zum Strassenlinienplan zu revidieren.</p> <p>Begründung</p>	<p>vorhandenen Strassennetzplans wird nach Abschluss der Arbeiten an den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern angegangen. Der Gemeindeversammlung wird ausserdem der Bau- und Strassenlinienplan Siedlung Ortskern zum separaten Beschluss vorgelegt.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Teilweise Umsetzung</p>
74756	Urs Meile 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Verkehrskonzept (derzeit fehlend) als Voraussetzung für weitere Erschliessungen via Finkelerweg u.a. für den Badhof/Sonnenhof. Der Finkelerweg, der über kein richtiges, durchgehendes Trottoir verfügt und wo vielerorts sich Fahrzeuge nicht kreuzen können ist schon heute ein gefährlicher Schulweg {hierzu siehe Artikel Wochenblatt Ausgabe vom 13. April 2023 Nr. 15}</p> <p>Begründung</p> <p>2. Fehlendes Verkehrskonzept</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern sind nicht der richtige Ort für dieses Anliegen. Es ist dem Gemeinderat bekannt, dass der Finkelerweg schmal ist. Mit dem bereits in Auftrag gegebenen Verkehrskonzept wird dieser Umstand für die weitere Planung in Rechnung gestellt. Die Teilzonenvorschriften haben eine massvolle Verdichtung zur Folge und sind in der überwiegenden Mehrheit nicht durch den Finkelerweg erschlossen. Daher ist die Verkehrsplanung und das weitere Vorgehen betr. Finkelerweg unabhängig von den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern voranzutreiben.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.3. Klärungen ausserhalb der eingegangenen Anträge			
		<p>(7) Grundvoraussetzung für jegliche Stadtplanung / Gemeindeinfrastruktur Planung ist die Erstellung eines belastbaren Verkehrskonzeptes, welches die aktuellen sowie zukünftigen Verkehrsbelastungen sicherheitskonform absorbieren können. Diese Grundvoraussetzung ist schon derzeit beim Finkelerweg nicht gegeben. Hierzu verweise ich auf den Artikel im Wochenblatt (Ausgabe vom 13. April 2023 Nr. 15), sowie auf diverse Schreiben betreffend "Sicherheit Finkelerweg" an den Kanton BL bzw. an die Gemeinde Arlesheim in Zusammenhang mit dem Pumptrack. Das in der amtlichen Publikation vom 09. November 2023 (Wochenblatt Ausgabe Nr. 45) definierte Vorgehen, das Verkehrskonzept im Quartierplanverfahren Badhof/Sonnenhof zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen in Zusammenhang mit der</p> <p>Projektentwicklung Badhof/Sonnenhof ist das falsche Vorgehen: A.) Zuerst muss ein tragbares/belastbares Verkehrskonzept vorliegen, welches der aktuellen & überlasteten Verkehrssituation Rechnung trägt und zu korrigierenden Massnahmen führt. B.) Eine Bewilligung / Umsetzung von weiteren Bauvorhaben richtet sich nach einem Verkehrskonzept welches die maximale Verkehrskapazität nicht überschreitet. Der entsprechende maximale Verkehrskapazitätsnachweis am Finkelerweg ist durch eine Fachstelle zu evaluieren und zu definieren (unter Berücksichtigung eines integralen Ansatzes zur Erschliessung der entsprechenden Quartiere) bevor</p>	<p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Anliegen betrifft nicht die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.3. Klärungen ausserhalb der eingegangenen Anträge			

weitere Bauprojekte in Umfang und Grösse definiert / umgesetzt werden.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.6. Zusammenfassung Interessensabwägung bei der Zuweisung der Bauten zu den Schutzkategorien			
74639,	(1)	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
74638	Interessengemeinschaft pro-4144 4144 Arlesheim (2) Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	(1) Weitere Ergänzende Eingaben zur Synopse Teilzonenreglement Siedlung Ortskern: 1) Für jede «Unterschutzstellung» aller Schutzkategorien gem. § 4 ist die Einwilligung von der vom Eigentümerschaft einzuholen. Die Wohnzone 3 soll für den Ortskern belassen werden und die Usnterschutzstellung nicht erfolgen. Begründung: Begründung: Der Schutz des Dorfkerns soll nicht zu Teilenteignungen führen, sondern Massvoll und im Sinne aller (auch der Eigentümer) durchgeführt werden. Damit einhergehend sind die Freiheiten der Eigentümer zu respektieren und im Gegenzug auf die Beibehaltung des Baustils geachtet werden, was auch ohne «Unterschutzstellung» möglich ist und damit das Ziel auf einvernehmliche Weise erreicht werden kann. (2) Unterschutzstellung von Gebäuden nur einvernehmlich Kapitel 1.6 Text im Planungsbericht richtig stellen Begründung	vgl. auch Ausführungen von Mitwirkungen unter § 2 Teilzonenreglement: Die einvernehmliche Unterschutzstellung betrifft die wesentlich strengeren Auflagen, welche bei einer kantonalen Unterschutzstellung vorgesehen sind. Die Zuweisung zu den kommunalen Schutzstati benötigt keine Einvernehmlichkeit. Es ist aber eine Interessensabwägung vorzunehmen, das Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) und das Basellandschaftliche Bauinventar (BIB) sind mit raumplanerischen Mitteln umzusetzen und die Gleichbehandlung ist sicherzustellen. Der Mitwirkende fragt nach Beispielen zur Überprüfung der Schutzstati von Nebengebäuden. Die Schutzstatusüberprüfung von Nebengebäuden hat durch die Ortskernkommission in der Sitzung vom 14.09.2022 stattgefunden. Gesamtbeurteilung Ablehnung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.6. Zusammenfassung Interessensabwägung bei der Zuweisung der Bauten zu den Schutzkategorien			

(2) Mit der Unterschutzstellung von zusätzlich 70 Gebäuden umgeht der Gemeinderat da kantonale Gesetz für Denkmalpflege und Heimatschatz. Dieses Gesetz sagt klar, dass die Unterschutzstellung von Liegenschaften einvernehmlich erfolgen soll. Das ist in Arlesheim nicht der Fall. Auch wir wehren uns gegen diese Massenbevormundung. Unter Schutz gestellt darf nur werden, wenn der Eigentümer einverstanden ist. Das ist bei uns nicht der Fall.

Planungsbericht

1.6. Zusammenfassung Interessensabwägung bei der Zuweisung der Bauten zu den Schutzkategorien

Die Zuweisung zu den Schutzkategorien wurde bereits im Planungsbericht I umfangreich dargelegt (Planungsbericht für die Gemeindeversammlung vom 26.04.2023, Seiten 33ff). Folgende Systematik wurde in der Schutzstatusüberprüfung für den Teilzonenplan Siedlung Ortskern angewandt:

- Für Bauten, welche bereits einer nationalen oder kantonalen Schutzstufe unterstehen, wurde auf eine kommunale Unterschutzstellung verzichtet.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.6. Zusammenfassung Interessensabwägung bei der Zuweisung der Bauten zu den Schutzkategorien			

- Alle Bauten in der Kernzone und der Kernzone Dom, welche im ISOS und BIB als zu schützende Objekte geführt sind und über keinen übergeordneten Schutz (national oder kantonal) verfügen, werden der Schutzkategorie „kommunal geschützte Baute“ zugewiesen.
- Jene Bauten, für welche das ISOS das Erhaltensziel A (=Erhalt der Substanz) empfiehlt, die jedoch nicht im BIB geführt sind, werden in einem ersten Schritt der Schutzkategorie «erhaltenswerte Bauten» zugewiesen.
- Die erhaltenswerten Bauten, allfällige Neben- und Anbauten wurden anschliessend einzeln durch die Ortskernkommission, die Steuerungsgruppe und die Arbeitsgruppe Ortskern im Rahmen von Sitzungen oder Begehungen auf ihre Schutzwürdigkeit hin überprüft. Hinweise zu möglichen Rückstufungen waren die Einstufung im BIB, die erste und zweite Mitwirkung und Anträge, welche im Vorfeld der Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 eingegangen waren. Diese teilweise unterschiedlichen Einschätzungen sind die die erneuten Überlegungen des Gemeinderates eingeflossen. Da die Prüfung jeder einzelnen Baute bereits im Vorfeld der Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 sorgfältig erfolgt war, ist der Gemeinderat nur im Fall der Hofgasse 8 auf seine damalige Einschätzung zurückgekommen. In den übrigen Fällen hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.6. Zusammenfassung Interessensabwägung bei der Zuweisung der Bauten zu den Schutzkategorien			

26.09.2023 die bisherigen Einschätzungen bestätigt. Die Einschätzung kann nur in Zusammenhang mit der Definition der Schutzstati beurteilt werden. Interessant ist auch, dass die offene Beurteilung einiger Problemliegenschaften durch den Ortsbildpfleger, den Weg für eine einvernehmliche Lösung geöffnet hätten

- Bauten in der Zentrumszone wurden als „übrige Bauten“ eingestuft, wenn nicht im BIB oder im ISOS die einzelne Baute als schützenswert eingestuft werden. Diese Aussage stimmt bei einigen Bauten nicht. Bsp: Ermitagestrasse 1, Gartenweg 1
- Nebenbauten wurden nur in Einzelfällen und nach erfolgter Einzelprüfung unter Schutz gestellt (vgl. Planungsbericht I Seite 37) Beispiel?? Prüfen!

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.7. Umgang mit den Objektblättern von Frau Huggel			
74649,	(1) Hugo Erbacher	Antrag / Bemerkung	Bemerkung
74433	4144 Arlesheim	(1) Unnötiges Inventar soll annulliert werden	In der Arbeitsgruppe Ortskern hatten sich die Teilnehmenden dahingehend geeinigt, dass die Gemeinde und die IG FRUSCHD ihre Sicht auf die Objektblätter Huggel jeweils im Planungsbericht II darlegen. Dieses Vorgehen wurde umgesetzt. Die Objektblätter sind Teil der Interessensabwägung und damit des Planungsprozesses. Als solche müssen sie archiviert werden. Sollte es in Zukunft betreffend einer Liegenschaft, welche durch die Teilzonenvorschriften mitumfasst ist, zu einem Rechtsstreit kommen, so wäre gemäss kantonaler Denkmalpflege die Schutzkategorie gemäss Teilzonenplan relevant, nicht aber die Einschätzung in den Objektblättern.
	(2) Max Fleury	Planungsbericht Text richtig stellen	
	4105 Biel-Benken	(2) Objektblätter von frau Huggel komplett annullieren	Gesamtbeurteilung Ablehnung
		Begründung	
		(1) Das bei Frau Dr. Huggel beauftragte 3.Inventar ist unnötig und politisch motiviert. Es ist deshalb vom Gemeinderat als ungültig zu erklären und zu annullieren.	
		Planungsbericht	
		1.7. Umgang mit den Objektblättern von Frau Huggel	
		Entstehung	
		Da die Interessenabwägung das Kernstück der Raumplanung ist , muss das Interesse sorgfältig ermittelt und bewertet werden. Um das öffentliche Interesse am Schutz einzel-ner Liegenschaften zu ermitteln und zu bewerten, wurde die Kunsthistorikerin Frau Dr. phil. Doris Huggel mit der Erstellung von Objektblättern beauftragt. Frau Huggel ist mit der Baselbieter Baukultur bestens	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.7. Umgang mit den Objektblättern von Frau Huggel			

vertraut und hat u.a. in der Ortskernkommission der Gemeinde Reinach mitgewirkt. Die Objektblätter enthalten die Ermittlung und Bewertung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung der Liegenschaften. Frau Huggel hat die Liegenschaften vereinbarungsgemäss von aussen gesichtet und Archive konsultiert. Eine Kontaktaufnahme mit der Eigentümerschaft war einerseits wegen der Coronakrise erschwert und andererseits in diesem Projektstadium nicht vorgesehen. Auch eine Innenbegehung war nicht vorgesehen.

Die Ortskernkommission hat anschliessend die Aufgabe übernommen, diese Bewertung den Interessen der Eigentümerschaft gegenüberzustellen und ist in der Abwägung der beiden Interessen zu den Zuweisungen der Liegenschaften in die einzelnen Schutzkategorien gekommen.

Aufbewahrung und Einsichtnahme

Die Objektblätter werden in der Gemeindeverwaltung aufbewahrt. Sie können auf Anfrage durch die Eigentümerschaft eingesehen werden. Eine Einsichtnahme durch Drittparteien bedarf der Zustimmung durch die Eigentümerschaft.

Rechtsfolgen

Für die kantonale Denkmalpflege, die Gemeindeverwaltung und den Gemeinderat Arlesheim haben die Objektblätter keine Rechtsverbindlichkeit. Sobald die Teilzonenvorschrif-

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.7. Umgang mit den Objektblättern von Frau Huggel			

ten Siedlung Ortskern rechtsverbindlich sind, haben nur noch diese rechtliche, grundeigentümerverbindliche Wirksamkeit. Die Objektblätter, welche ein Mittel zur Entscheidung waren, haben dann ihren Zweck erfüllt.

Vereinbarungsgemäss erhält die IG FRUSCHD nachfolgend die Möglichkeit, ihre „Stellungnahme zur Inventarisierung Dr. Doris Huggel“ in den Planungsbericht zu integrieren:

Stellungnahme der IG FRUSCHD zur Gutachtertätigkeit von Frau Dr. Huggel im Rahmen der Ortskernplanung Arlesheim

Die Arbeit von Frau Dr. Huggel ist aus Sicht der IG FRUSCHD irrelevant und nichtig. Frau Dr. Huggel leitet ihre angebliche Expertise aus dem Umstand ab, dass sie Kunstgeschichte studiert und in diesem Fach auch promoviert habe. Sie erhebt demnach Anspruch, dass ihre Arbeit als wissenschaftlich zu betrachten sei. Um diesem hohen Anspruch gerecht zu werden, muss Frau Dr. Huggel zuerst und vor allem die Grundsätze der wissenschaftlichen Integrität wahren, wie z.B. im Kodex zur wissenschaftlichen Integrität der Schweizer Akademien der Wissenschaften niedergelegt
<https://www.samw.ch/de/Projekte/Uebersicht-der-Projekte/Kodex-wissenschaftliche-Integritaet.html>. Wer

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.7. Umgang mit den Objektblättern von Frau Huggel			

seine Aufträge mit der Bemerkung «die Erhöhung des Schutzstatus muss ein politisches Ziel sein» unterzeichnet, erfüllt die Anforderungen an die wissenschaftliche Integrität ganz offensichtlich nicht.

Bereits aus diesem Grund können die Arbeitsprodukte von Frau Dr. Huggel im Kontext einer amtlichen Inventarisierung nicht verwendet werden. Dazu kommt, dass die von Frau Dr. Huggel erarbeiteten Blätter an zahlreichen Stellen falsch und unvollständig sind. Es ist festzuhalten, dass für Gutachten eine unabhängige Sachlichkeit gegeben sein muss und Gutachten nicht nur der eigenen Ideologie folgen dürfen. Wie oberflächlich und bar jeder Wissenschaftlichkeit vorgegangen wurde, zeigt die Tatsache, dass Häuser pauschal selbst innen unter Schutz gestellt werden sollten, ohne dass Frau Dr. Huggel die Häuser innen begutachtet hat. Auch wurden selbst im alten Stil wieder auf-gebaute Häuser aus den 70-er und 80-er Jahren Schutzkategorien zugeteilt.

Es ist zudem festzuhalten, dass Teile der Ortskernkommission wohl bilateralen Austausch mit Frau Dr. Huggel hatten, was massgeblich gemeinsame Entscheide bei offiziellen Sitzungen der OKK und deren Stossrichtung im Nachhinein veränderte. Wie nun bekannt wurde, gibt es keine Protokolle zu den stattgehabten

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.7. Umgang mit den Objektblättern von Frau Huggel			
		<p>Sitzungen, obwohl sich auf deren Inhalt immer wieder berufen wird. Man kann somit festhalten, dass Frau Dr. Huggel statt eines neutralen, fundierten Gutachtens Politik machte.</p>	
		<p>Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Objektblätter mit ihrer Einteilung zwar seitens Ortskernkommission abgemildert wurden und gemäss Gemeinde somit nicht mehr als Grundlage der Einteilung anzusehen seien, jedoch auf Grund der datenschutzwidrigen Veröffentlichung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden, was diese zitierfähig und somit Teil von möglichen Verfahren werden lässt.</p>	
		<p>Dass die Objektblätter von Frau Dr. Huggel, selbst wenn diese ohne Auftrag erstellt wurden, die Dorfpolitik massgeblich beeinflussen, ist am Beispiel Postplatz sehr gut zu sehen. Hier wurde seitens Frau Dr. Huggel ohne Auftrag und Honorar ein Objektblatt zum Haus Zehntner erstellt, welches als Grundlage herangezogen wurde, eine bereits weitgediehene und in der Planung teure, aber rechtlich korrekt abgelaufene Planung umzuwerfen und den Projektpartnern die Planungssicherheit zu entziehen.</p>	
		<p>Solange mit diesen Objektblätter operiert wird, kann jeder Teilzonenplan oder sonstiger Entscheid angefochten werden. In diesem Zusammenhang muss sich die</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.7. Umgang mit den Objektblättern von Frau Huggel			

Gemeinde auch gut überlegen, welchem weiteren Druck sie Frau Dr. Huggel in der Öffentlichkeit aussetzen will.

Wichtig ist noch festzuhalten, dass die Inventarisierung durch Frau Dr. Huggel seitens des Kantons nicht vorgeschrieben war und die Planung ohne diese hätte durchgeführt werden können. Durch die Erstellung eines dritten Inventars neben ISOS und BIB wurden bleibende Probleme geschaffen, welche nur durch eine Neuplanung beseitigt werden könnten.

Arlesheim, 06.09.2023

Co-Präsident IG FRUSCHD
Präsident IG FRUSCHD

Hugo Erbacher
Manggold

Co-

Johannes

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1.7. Umgang mit den Objektblättern von Frau Huggel			
		<p>Geht an</p> <p>Wird zusammen mit den Unterlagen zur Gemeindeversammlung publiziert</p>	
		<p>Ort / Datum</p> <p>Arlesheim, 19. September 2023 / aktualisiert am 27.09.2023</p>	
		<p>VerfasserIn</p> <p>Katrin Bartels; Inputs der IG FRUSCHD und der Familie Wagner / Emmenegger wurden teilweise aufgenommen.</p> <p>Dieses Exemplar wurde ergänzt durch IG FRUSCHD 23.10.2023</p>	
		(2) Keine	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
74752	FDP.Die Liberalen Ortssektion Arlesheim 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>2. Im Hinblick auf die Gemeindeversammlung vom 26.4.2023 hat die FDP Arlesheim vor der Parolenfassung durch die Mitgliederversammlung einen Dorfrundgang organisiert, um kontrovers diskutierte Punkte der Teilzonenplanung vor Ort zu begutachten und Kompromisslösungen zu erarbeiten. Eine Arbeitsgruppe unserer Partei hat auf Basis dieser Erkenntnisse einen Forderungskatalog erstellt, mit dem die Teilzonenplanung mit gezielten Anpassungen zugunsten der Hauseigentümerinnen und -Eigentümern verändert werden sollte. Diese Forderungen betrafen unter anderem die umstrittenen Fachguten, die Grösse von Dachflächenfenster, den Umfang von rückwärtigen Anbauten und Kleinbauten im Garten oder Velounterstände vor dem Haus. Wir waren und sind überzeugt, dass mit diesen Forderungen der FDP der Freiraum der Eigentümer-schaft deutlich erweitert werden kann, ohne die Stossrichtungen der Revision in Frage zu stellen. Da die Gemeindeversammlung die Rückweisung der Vorlage an den Gemeinderat beschlossen hat, konnte die FDP ihre Anträge in der Detailberatung nicht einbringen.</p> <p>3. Nach Durchsicht der überarbeiteten Vorlage stellen wir fest, dass sämtliche Anträge der FDP Arlesheim berücksichtigt wurden. Es handelt sich namentlich um folgende Themen:</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Besten Dank für die Einschätzung.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			

- §6 Abs. 3: Verzicht auf die Erstellung von Fachgutachten sowie Erweiterung der Gründe für die Zulässigkeit von Ersatzneubauten

§13 Abs. 4: Erweiterung der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern

- §13 Abs. 7: Vergrößerung der Lichtfläche von Dachflächenfenstern

- §14 Abs. 1: Vergrößerung der Fläche für rückwärtige Erweiterungsbauten

- §15 Abs. 3: Verdoppelung der Fläche für Bauten auf Frei- und Gartenraumflächen

- §16 Abs. 2: Ermöglichung von Velounterstellplätzen auf Vorplätzen

- §23 Abs. 1: Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Zentrumszone

4. Aufgrund der Tatsache, dass die Eingaben der FDP Arlesheim in der Zwischenzeit berücksichtigt wurden, begrüsst die Partei die überarbeitete Fassung der Teilzonenplanung. Zudem ist positiv festzustellen, dass weitere Eingaben von Privatpersonen zu Anpassungen führten, namentlich im Bereich der Hofgasse. Schliesslich begrüssen wir das Vorgehen des Gemeinderats, gemeinsam mit kritischen Anspruchsgruppen nach Lösungen zu suchen, um eine mehrheitsfähige Vorlage zu

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
		erarbeiten und die private Interessen nach Möglichkeit zu berücksichtigen.	
74759	Urs Meile 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>3. Fazit</p> <p>Zusammenfassend ist die Planungsbehörde gehalten, die Gesamtrevision Quartierplan zu überarbeiten und im Sinne des Gesagten die Parzellen 6640 und 80 im Planungssperimeter aufzunehmen und im Rahmen dieser Planung (unter Berücksichtigung des ISOS aus dem Ortskern bzw. dem ISOS-Gebiet) und aktuelle Misstände zu beseitigen.</p> <p>Hierzu gehört ein vorgängiges & schlüssiges Verkehrskonzept, vor der Erstellung weiterer Projektplanungen.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Zu den Kritikpunkten hat sich der Gemeinderat im Einzelnen geäußert. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass Anliegen, welche nicht den Ortskern betreffen, zwar zur Kenntnis genommen werden können, jedoch an den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern dadurch keine Änderung bewirkt werden kann.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
74691	FDP.Die Liberalen Ortssektion Arlesheim 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Als Anhang erhalten Sie die Stellungnahme der FDP Arlesheim zur Teilzonenplanung.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Besten Dank</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
74615	Interessengemeinschaft pro-4144 4144 Arlesheim	Antrag / Bemerkung Der Planungsbericht II verweist immer wieder auf den Planungsbericht I, zu welchem entsprechende Anmerkungen dem Anhang zu entnehmen sind. Eventualiter sind die Anmerkungen zum Planungsbericht I im Planungsbericht II aufzunehmen resp. aufzuführen.	Bemerkung Der Gemeinderat hat zu den einzelnen Punkten im Rahmen des Mitwirkungsberichts Stellung genommen. Gesamtbeurteilung Kenntnisnahme
74751	FDP.Die Liberalen Ortssektion Arlesheim 4144 Arlesheim	Antrag / Bemerkung Die FDP-Arlesheim hat bereits im Rahmen des ersten Mitwirkungsverfahrens mit Schreiben vom 22.3.3022 den Revisionsbedarf anerkannt und den damaligen Entwurf als gelungenen Kompromiss im Spannungsfeld zwischen den Interessen der privaten Eigentümerschaft und den öffentlichen Interessen des Ortsbildes bezeichnet. Gleichzeitig haben wir verschiedene Erleichterungen zugunsten der Handlungsfreiheit der Eigentümerinnen und Eigentümer verlangt, die teilweise in der ersten Vorlage Berücksichtigung fanden.	Bemerkung Besten Dank für die Einschätzung. Gesamtbeurteilung Kenntnisnahme

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
74363	SP Arlesheim 4144 Arlesheim	Antrag / Bemerkung Die SP Arlesheim kann diese Vorlage im Sinne eines Kompromisses zwischen den Eigentümerinteressen und dem Interesse am Schutz des Dorfbildes unterstützen. Die SP Arlesheim wird keine weiteren Liberalisierungen zugunsten der Eigentümerschaften unterstützen. Insbesondere mit der Neuformulierung von §6 Abs. 3 wurde ein grosser Ermessensspielraum eingeräumt.	Schlagworte Gesamtbeurteilung Bemerkung Besten Dank für die Einschätzung. Gesamtbeurteilung Kenntnisnahme
74743	Thomas Meier 4144 Arlesheim	Antrag / Bemerkung Ein Vergleich des neuen TZP mit dem QP zeigt das einiges an Nutzungsfläche verloren geht (Hinterhof). Das kann ich nicht akzeptieren! Die im aktuellen QP-Ortskern gegebene Flexibilität betreffend bauliche Nutzung (horizontal und vertikal) geht durch den Teilzonenplan verloren. Deshalb lehnt ich den TZP ab	Bemerkung Besten Dank für Ihre Einschätzung. Gesamtbeurteilung Kenntnisnahme
74665	Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	Antrag / Bemerkung Energetische Sanierung muss möglich werden	Bemerkung Das Teilzonenreglement Siedlung Ortskern hat dort, wo eine kommunale Rechtsetzungskompetenz vorhanden ist,

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
		Das Reglement des TZP muss aufzeigen, wie im Ortskern die energetische Sanierung von maroden Gebäuden erreicht werden kann. Im aktuellen Reglement fehlen da Lösungsansätze. Es gibt nur einschränkende Regeln.	namentlich bei der Gestaltung von Wärmepumpen, aufgezeigt, wie diese modernen Wärmelieferanten im Ortskern umgesetzt werden können. Auch bei der Aussenisolation hat sich der Gemeinderat für die Eigentümerschaft eingesetzt, indem die schriftliche Zusage vorliegt, dass Abweichungen vom Gebäudegrundriss im Zentimeterbereich durch Aussenisolation bewilligungsfähig sind. Solaranlagen liegen vollständig in der Kompetenz des Kantons. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Teilzonenreglement die energetische Sanierung soweit möglich unterstützt.
			<p>Gesamtbeurteilung</p> <p>sinngemäss bereits umgesetzt</p>
74740	Johannes Manggold e.a.	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Hinzukommt, dass ohne zu wissen, was an den angrenzenden oder zum Teil aktuell noch dazugehördenden Gebieten (z.Bsp. Badhofbereich, Finkelerweg) wirklich geplant ist, eine langfristige sinnvolle Planung unter Einbezug des Souveräns nicht möglich ist. Hier werden bereits ohne Einbezug des Souveräns Weichen gestellt.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Die Bevölkerung wird betreffend Beplanung von weiteren Arealen zu gegebener Zeit im Rahmen der Mitwirkung und der Gemeindeversammlungsbeschlüsse einbezogen.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
			Kenntnisnahme
74745	Rita Leuthardt 4144 Arlesheim	Antrag / Bemerkung Ich bin mit der geänderten Version noch nicht einverstanden.	Bemerkung Danke für die Einschätzung. Gesamtbeurteilung Kenntnisnahme
74754	Urs Meile 4144 Arlesheim	Antrag / Bemerkung In rubrizierter Angelegenheit endet die öffentliche Planaufgabe zum Teilzonenplan Siedlung Ortskern und zum Strassenlinienplan Siedlung Ortskern am 12 November 2023. Bis dahin nimmt die Gemeinde Arlesheim weiterhin Stellungnahmen entgegen. Diese können online über das E-Mitwirkungsrecht der Gemeinde (https://mitwirken-arlesheim.ch), per Brief oder persönlich auf der Gemeindeverwaltung abgegeben werden.	Bemerkung Keine Gesamtbeurteilung Kenntnisnahme
74650	Hugo Erbacher	Antrag / Bemerkung	Bemerkung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
4144	Arlesheim	<p>Narratives der Gemeinde korrigieren</p> <p>Von der Gemeinde werden bei Veranstaltung und in Planungsdokumenten immer wieder folgende Narratives geäussert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das öffentliche Interesse will diesen Teilzonenplan • Der Teilzonenplan ist breit abgestützt • Der Teilzonenplan hat eine gute Balance zwischen privaten und öffentlichen Interessen <p>Nach 850 Unterschriften für unsere Petition und einer Gemeindeversammlung, die den TZP zurückgewiesen hat, sind diese Aussagen als Narratives entlarvt und sollte von den Gemeindevertretern nicht mehr weiter erzählt werden.</p>	<p>Die Beplanung des Ortskerns wurde von der Gemeindeversammlung initiiert: Der heute rechtskräftige Quartierplan (QP) Ortskern stammt aus den 1970er Jahren. Der raumplanungsrechtliche Rahmen hat sich zwischenzeitlich wesentlich verändert. So stammt das totalrevidierte Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, SGS 400) aus dem Jahr 1998. Auch das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde nach dem Quartierplan Ortskern erlassen. Im Jahr 2011 wurde aufgrund eines Antrags zur Erstellung eines Dachfensters an einer Liegenschaft im Ortskern festgestellt, dass dies mit dem gültigen Quartierplan-Reglement Ortskern nicht möglich sei. Weil die Dachlandschaft ein wichtiger Teil des Ortskerns ist und der QP Ortskern durch die zahlreichen Mutationen unübersichtlich geworden war, hat der Gemeinderat am 7.7.2015 beschlossen, eine Totalrevision des QP Ortskerns anzugehen. Mit Beschluss vom 26.11.2015 hat die Gemeindeversammlung einen vorgezogenen Einzelantrag betr. Dachflächenfenster für nicht erheblich erklärt und damit die vom Gemeinderat geplante Totalrevision des QP Ortskern unterstützt.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Ortskern wurde ermittelt, wie das öffentliche Interesse den Ortskern betreffend zu umschreiben ist. Zum historischen Ortskern wurden folgende strategischen Zielsetzungen erarbeitet:</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
			<ul style="list-style-type: none"> > Zukünftige Entwicklungen orientieren sich an den bestehenden Bauvolumen. > Eine wesentliche bauliche Verdichtung wird nicht angestrebt. Die bestehenden Bauvolumen werden jedoch besser ausgenutzt (z.B. Ausbau von Dachgeschossen und Scheunen zu Wohnzwecken). > Die für den Charakter des Historischen Ortskerns wesentlichen Elemente wie Häuser, Bäume, Einfriedungen und Vorgärten werden erhalten. > Um- und Neubauten gliedern sich besonders sorgfältig in den Bestand ein. > Die historische Bausubstanz wird wo notwendig sorgfältig an neue Bedürfnisse angepasst. > Die ortstypischen Gebäudeproportionen und -stellungen sowie Dachformen werden erhalten. > Langsame Veränderungen sind auch im Historischen Ortskern möglich. Grossflächige, radikale Eingriffe werden vermieden.
			<p>Die Teilzonenvorschriften setzen diese Zielsetzungen um. Damit ist das öffentliche Interesse gewahrt. Die Eigentümer der Liegenschaften erhalten neu die Möglichkeit von Dachflächenfenstern, von Erweiterungsbauten und eine etwas freiere Gestaltung der Dachlandschaft. Im</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
			Umkehrschluss werden Neu- und Ersatzbauten restriktiv geregelt. Damit sind die Privatinteressen betreffend die Intensivierung der Nutzung der bestehenden Bausubstanz sehr gut gewahrt.
			Gesamtbeurteilung Kenntnisnahme
74737	Johannes Manggold e.a.	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Nicht angepasst ist der ganze Rest:</p> <p>Auszonung Badhof, Abzonung von 3 auf 2 Geschosse, unsinniges drittes Inventar durch Frau Huggel, Wertminderung durch Nutzungsminderung und Unterschützstellung für Betroffene, fehlendes Verkehrskonzept etc. etc.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Richtigstellungen:</p> <p>> Es handelt sich nicht um eine Auszonung des Badhofs, sondern um eine zeitlich verschobene, separate Beplanung. Dabei wird die Bevölkerung in geeigneter Weise einbezogen werden.</p> <p>> Es handelt sich nicht generell um eine Abzonung von 3 auf 2 Geschosse, sondern in 5 Einzelfällen wird neu auf den Bestand abgestellt, anstatt an der teilweise möglichen dreigeschossigen Bebaubarkeit gemäss Quartierplan Ortskern festzuhalten. Bei einem Teil der Liegenschaften, welche gemäss Quartierplan Ortskern dreigeschossig hätten errichtet werden können, können dafür die</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			

Dachgeschosse besser beleuchtet und damit genutzt und Erweiterungsbauten erstellt werden.

> Die Objektblätter von Frau Huggel stellten eine wichtige Grundlage dar für die Diskussion in der Ortskernkommission über die Schutzstati. Die Objektblätter stellen eine Fachmeinung dar. Dieser Fachmeinung wurden weitere fachlich begründete Argumente hinzugefügt, um so zu einer Interessensabwägung zu gelangen und die Einstufung der Bauten in den Schutzkategorien vornehmen zu können.

> Gerade weil im Ortskern lediglich eine sanfte Verdichtung geplant ist, wird sich das Verkehrsaufkommen dadurch nicht wesentlich verändern. Ein Verkehrskonzept ist für andere Planungen in der Gemeinde beauftragt.

> Neben den einzelnen Mindernutzungen kommt es auch zu Mehrnutzungen

> Die Bauten wurden den Schutzkategorien nach reiflicher Abwägung und mehrfacher Mitwirkung der Eigentümerschaft zugewiesen.

Gesamtbeurteilung

Kenntnisnahme

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
74656	Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Rechte vom aktuell gültigen QP müssen übernommen werden</p> <p>Aktuell sind die Rechte welche mit dem Besitz einer Parzelle im QP-Ortskern definiert. Während eine Vielzahl von Liegenschaftsbesitzern diese Rechte genutzt hat und somit vom TZP nur unwesentlich tangiert werden, verliert eine kleine Gruppe ihre Rechte und ihre Parzellen erfahren eine grosse Wertminderung. Deshalb muss dafür gesorgt werden, dass die im QP-Ortskern definierten Rechte in den Teilzonenplan übernommen werden müssen. Ist dies nicht der Fall, muss der neue TZP abgelehnt werden.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Planungen gehen mit Mehr- und Mindernutzungen einher. Es wäre willkürlich, einzelne Besitzer von der Systematik auszunehmen. Daher sind Mindernutzungen möglich.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Ablehnung</p>
74667	Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Sichtachse, Bebauungskonzept ungültig</p> <p>Die eingereichte Petition gegen die von der Gemeinde im Rahmen der Wohnbaustrategie geförderten Projekte auf dem Burri- und dem Andlauer-Parkplatz wurde mit einem vom Gemeinderat erstellten weitreichendes baulichen Konzept, für das ganze Dorf dürfe nur noch 2-geschossig gebaut werden, beantwortet. Die betroffenen Liegenschaftsbesitzer wurden nie in die Entscheidungen zu diesem Konzept miteinbezogen. Der Zusammenhang zur Petition ist nicht nachvollziehbar. Das Schreiben welches</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Nach Ansicht des Gemeinderates hat die Höhe der Bebauung einen signifikanten Einfluss auf die Sichtachsen. Daher sieht der Gemeinderat einen Zusammenhang zwischen der Petition, welche Sichtachsen fordert und den Teilzonenvorschriften, welche die Höhe von Bauten im Ortskern beschränken.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Ablehnung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
		diese Petition beantwortet steht nicht in Beziehung zu dieser Petition und kann nicht akzeptiert werden.	
74653	Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	Antrag / Bemerkung TZP stoppen, weil er Streit ins Dorf bringt Im neuen Teilzonenplan werden eine kleine Gruppe von Liegenschaftsbesitzern unnötig benachteiligt. Das ist nicht im Sinne der Öffentlichkeit und keine Basis für ein friedliches Zusammenleben im Dorf.	Bemerkung Es wird nicht möglich sein, die öffentlichen Interessen an der Erhaltung der Bausubstanz umzusetzen, ohne die Rechte der Eigentümer zu verändern, indem sie sowohl neue Möglichkeiten erhalten, als auch bisherige Freiheiten reduziert werden. Gesamtbeurteilung Ablehnung
74646, 74739	(1) Hugo Erbacher 4144 Arlesheim (2) Johannes Manggold e.a.	Antrag / Bemerkung (1) Wir wollen keinen Systemwechsel und keine Neuvermessung vom Ortskern Wir wehren uns dagegen, dass im neuen Teilzonenplan weitere Bereiche eingeführt und die Parzellen in Teilparzellen unterteilt werden. Bis anhin regeln die Zone, das Baufeld und die gesetzlichen Abstände die baulichen Rechte. Der Systemwechsel mit Strassenlinie, kombiniert mit Vorplatzbereich, Gebäude, Erweiterungsbereich, Frei-	Bemerkung Die präzise Definition der Vorplatzbereiche, Erweiterungsbereiche sowie Frei- und Gartenräume im Teilzonenplan wurde in der kantonalen Vorprüfung zwingend eingefordert. Der Gemeinderat teilt aber die Ansicht der Antragsteller nicht, wonach dies eine Neuvermessung auslösen würde. Der Teilzonenplan ist präzis erstellt und es benötigt daneben nicht einen "Situationsplan".

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
		<p>und Gartenraum macht eine Neuvermessung aus, ohne welche die Anwendung der Regeln des TZP nicht möglich wäre. Wir lehnen diese Systemwechsel ab.</p> <p>(2) Unsinnig ist auch der Systemwechsel weg von der Parzelle mit gesetzlichen Mindestabständen zur Parzelle mit Strassenlinien, Gebäudegrundriss, Vorplatzbereich, Frei- und Gartenraum und Erweiterungsbau. Die zusätzliche Unterteilung der Parzellen löst eine Neuvermessung des Ortskerns aus. Die Geometer der Firma Jermann werden die zu jeder Parzelle gehörenden Vermessungspläne überarbeiten müssen. Denn nur mit einem ergänzten Situationsplan, wo die unterschiedlichen Bereiche ganz genau eingezeichnet sind, kann man eine Bewilligung zum Beispiel für einen Velounterstand bekommen. Arlesheim ist übrigens die einzige von 86 Gemeinden im Kanton BL, die das so machen will.</p>	<p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
74736	Johannes Manggold e.a.	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Wesentliche Anpassungen/Verbesserungen gegenüber der an der Gemeindeversammlung zurückgewiesenen Version 3 sind:</p> <p>-Dachausbauten und Dachfenster (Antrag FDP/Jenzer)</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Danke für die Einschätzungen.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
		<p>-Die Liegenschaften der Hofgasse bleiben wie bis anhin in der W2-Zone. Werden aber als "Erhaltenswert" eingestuft und unter Schutz gestellt.</p> <p>-Bei den "Erhaltenswerten" Liegenschaften werden die Bedingungen etwas gelockert. Bei den Gründen die einen Ersatzbau ermöglichen, gibt es aber Zweifel, ob ein "einfacher" Hausbesitzer das durchsetzen kann und nicht im konkreten Fall der Heimatschutz vor der Türe steht und ein Veto einlegt.</p> <p>Weitere Anpassungen sind rein kosmetischer Natur.</p>	
74664	Hugo Erbacher 4144 Arlesheim	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Wir wollen keinen Strassenraum, wo nur noch der GR entscheidet</p> <p>Mit der Genehmigung des Strassenlinienplanes entsteht ein Strassenraum, wo die Gemeinde Projekte ohne Erlaubnis der Stimmbürger realisieren kann. Das wollen wir nicht. Wir wollen auch bei Projekten im Strassenraum mitentscheiden.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Die Kompetenzen des Gemeinderates zur Gestaltung des Strassenraumes ergeben sich aus dem Raumplanungs- und Baugesetz, dem Gemeindegesetz und dem Strassengesetz Basel-Landschaft.</p> <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>im übergeordneten Recht geregelt</p>

