

gemeindearlesheim

Erläuterungen zur Gemeindeversammlung

Donnerstag, 24. November 2022, 19.30 Uhr
Aula der Gerenmattschulen

Traktanden

1 – Protokoll der Gemeindeversammlung vom 23.06.2022

2 – Budget 2023

3 – Finanzplan 2023 – 2030

4 – Offener Brief IG pro 4144 Quartierplanung Untere Widen II; Prüfung auf Zuständigkeit der Gemeindeversammlung und Antrag auf Ablehnung der Erheblicherklärung des Antrags e:
«Bei zukünftigen Quartierplänen sind die baulichen Dimensionen mittels Profilen der realen Dimensionen auszustecken»

5 – Diverses

Arlesheim, 22. Oktober 2022

Der Gemeindepräsident
Markus Eigenmann

Die Leiterin Gemeindeverwaltung
Katrin Bartels

Beilagen:

> Booklet

Ergänzende Unterlagen unter [www.arlesheim.ch/Politik/Gemeindeversammlung/sämtliche Unterlagen](http://www.arlesheim.ch/Politik/Gemeindeversammlung/sämtliche_Unterlagen)

> Detail Budget 2023, inkl. Kommentar und Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Budget 2023

Genehmigung

Allgemeines

Genauere Angaben zum Budget finden Sie im beiliegenden Booklet abgedruckt.

Das detaillierte Budget 2023 liegt elektronisch vor. Sie können dieses unter www.arlesheim.ch (Rubrik: Politik/Gemeindeversammlung/sämtliche Unterlagen) herunterladen. Es enthält ausführliche Erläuterungen zu einzelnen Positionen.

Budget 2023 in Kürze

Das Budget für das Jahr 2023 sieht einen Aufwand von CHF 54 821 706 und einen Ertrag von CHF 54 881 080 vor. Daraus ergibt sich ein Mehrertrag (Gewinn) von CHF 59 374.

Das Budget 2023 ist gegenüber dem Vorjahresbudget vor allem geprägt vom Mehraufwand bei den Personalkosten (Verwaltung, Schulen) aufgrund von einem vom Kanton prognostizierten Teuerungsausgleich von 2 % sowie durch den vertraglichen Anstieg der Löhne (Erfahrungsstufe). Weitere Kostensteigerungen fallen aus gesetzlichen oder operativen Gründen an, wie steigende Fremdkapitalzinsen, Energiekosten und notwendige Unterhaltsarbeiten.

Die Basis der Steuerbudgetierung bildet die Rechnung 2021. Nach der Aufrechnung des vom Kanton empfohlenen Wachstums bei Einkommen und Vermögen der Jahre 2022 und 2023, wurde ein Zuwachs des Steuersubstrats durch neue Steuerzahlende in bezugsbereiten Immobilien berücksichtigt. Die vom Regierungsrat vorgeschlagene Vermögenssteuerreform, über welche Ende November abgestimmt wird, ist im Budget nicht berücksichtigt. Eine Annahme hätte eine Verschlechterung des Budgets von netto rund CHF 350 000 zur Folge. Bei den Steuereinnahmen von juristischen Personen wird aufgrund der kantonalen Steuerreform 2017 mit deutlichen Mindereinnahmen gerechnet, welche nur teilweise mit neu zuziehenden Unternehmungen kompensiert werden können (siehe auch Vorwort des Gemeinderates zum Budget 2023 im Booklet).

Investitionen (Beträge in TCHF)

Den Investitionsplan finden Sie im beiliegenden Booklet abgedruckt.

Verwaltungsvermögen

Für 2023 sind folgende Investitionen vorgesehen. Davon werden die in blau geschriebenen Beträge «mit dem Budget 2023» beschlossen:

Allgemeine Verwaltung	405	
Mantelnutzung Setzwerk	260	Sondervorlage 2019
IT-Hardware gemäss Informatikkonzept (mobile Arbeitsplätze)	55	mit Budget 2022
Mobiliar Sozialberatung 1. OG Setzwerk	90	mit Budget 2023

Bildung	518	
Anschaffungen gemäss Informatikkonzept Schulen	376	mit Budget 2023
Turnhalle Domplatz (Mehrzweckhalle)	30	mit Budget 2021
Primarschule G1, Sanierung Folie & Beton DG 2. + 3. OG	40	mit Budget 2022
Mobiliar Primarschule (Programm)	72	mit Budget 2022
Kultur und Freizeit	660	
Setzwerk Ausführung	1000	Sondervorlage 2019
Setzwerk Einstellhalle	800	Sondervorlage 2019
Beiträge an Setzwerk (Kanton BL und Fund Raising)	-2000	mit Budget 2023
Schwimmbad, Folienersatz inkl. Projektierung	310	mit Budget 2022, 2023
Darlehen FC Arlesheim Sanierung Sportanlagen	500	mit Budget 2023
Hangrutschsicherung Ermitage	50	Gesamtbetrag mit 2018
Soziale Sicherheit	120	
Fensterersatz General Guisan-Strasse 9	120	mit Budget 2023
Verkehr	1055	
Ersatz Strassenbeleuchtung	120	mit Budget 2023
Diverse Strassenbauten	580	mit Budget 2023
Umbau Bushaltestellen (behindertengerecht)	120	mit Budget 2021
Kommunalfahrzeuge Werkhof	235	mit Budget 2023
Umweltschutz und Raumordnung	980	
Wasserleitungsnetz	550	mit Budget 2023
Neues Reservoir mit Dornach	300	Sondervorlage 2016
Reservoir Spitalholz Sanierung Röhrenkeller	500	mit Budget 2022
Wasseranschlussbeiträge	-400	mit Budget 2023
Kanalisationsanlagen	500	mit Budget 2023
Kanalisationsanschlussbeiträge	-530	mit Budget 2023
Quartierplanung Postplatz	50	mit Budget 2020
Quartierplanung Postplatz Beteiligung Dritter	-25	mit Budget 2023
Quartierplanung Bad- und Sonnenhof	80	mit Budget 2020, 2021, 2023
Quartierplanung Bad- und Sonnenhof Beteiligung Dritter	-45	mit Budget 2023

Seite 3

Antrag

Das Budget 2023 der Einwohnergemeinde Arlesheim wird genehmigt.

Festsetzung der Gemeindesteuerfüsse

- a) Einkommens- und Vermögenssteuer natürlicher Personen (§ 19 StG):
Steuerfuss: 47 % der Staatssteuer (unverändert)
- b) Ertrags- und Kapitalsteuer juristischer Personen (§§ 58 Abs. 2 Bst. b und 62 Abs. 2 Bst. b StG):
Ertragssteuer, Steuerfuss: 50 % der Staatssteuer (bisher 4 % des Reinertrages)
Kapitalsteuer, Steuerfuss: 50 % der Staatssteuer (bisher 0,55 ‰ des Kapitals)

Den Finanzplan finden Sie im beiliegenden Booklet abgedruckt.

Wozu ein Finanzplan?

Gemäss § 157c Abs. 2 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindengesetz) hat der Gemeinderat periodisch einen Finanz- und Aufgabenplan zu erstellen und der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu bringen. Dieser beschreibt für die nächsten acht Jahre die voraussichtliche Entwicklung der Gemeindeaufgaben mit ihren Auswirkungen auf den Finanzbedarf. Er soll auch die Massnahmen zur Beibehaltung eines auf Dauer ausgeglichenen Finanzhaushaltes aufzeigen und ist der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Budget zu unterbreiten.

Der Finanzplan ist ein Planungsinstrument des Gemeinderats. Er ist rechtlich nicht verbindlich. Der Gemeinderat aktualisiert den Finanzplan jährlich.

Planungsannahmen

Der Finanzplan bildet die Fortschreibung der Daten des Budgets 2023 unter Berücksichtigung des Investitionsplans und Planungsannahmen bis in das Jahr 2030 ab und sieht eine Steuerfussreduktion auf 45 % (entspricht Steuerfuss bis 2021) ab dem Jahr 2027 vor. Die vom Kanton und der Finanzplankommission vorgeschlagenen Kostenfaktoren (Personalkosten + 2.5 % bzw. ab 2026 2 % sowie Sachkosten + 2 % pro Jahr bzw. ab 2026 + 1.5 % pro Jahr) wurden dabei berücksichtigt. Weitere Annahmen sind im Booklet ersichtlich.

Finanzplan 2023 – 2030

Der Finanzplan geht vom Budget 2023 mit einem Mehrertrag von CHF 59 374 aus. In den kommenden acht Jahren sind Investitionen von netto insgesamt CHF 17.8 Millionen (Verwaltungsvermögen Zunahme CHF 21.6 Millionen und Finanzvermögen Abnahme von CHF 3.8 Millionen) vorgesehen. In den nächsten vier Jahren halten sich angenommene Kostensteigerungen und Mehrerträge die Waage, so dass in dieser Periode mit ausgeglichenen Ergebnissen gerechnet werden kann. Allerdings ist ein Schuldenabbau so nicht möglich und die Verschuldung nimmt aufgrund der hohen Investitionstätigkeit weiter zu. Nach dem Grossprojekt «Setzwerk, Kulturhaus in Arlesheim» bleiben die Investitionen in den Bereichen Bildung (Sanierung Mehrzweckhalle Domplatz) und Verkehr hoch – erst ab 2027 pendeln sich die jährlichen Investitionen

auf einem Niveau von rund CHF 2 Millionen ein. Ab dem Jahr 2027 werden aufgrund der zurzeit angenommenen Steuerfussreduktion auf 45 % deutliche Verluste erwartet. Das hohe Investitionsvolumen bis 2026 und die operativen Verluste ab 2027 führen zu einer Zunahme der Verschuldung um rund CHF 6 Millionen in der Planungsperiode.

Fazit

Basis eines gesunden Finanzhaushaltes ist ein ausgeglichenes Budget bzw. Deckung der Investitionen mit einem positiven Cash Flow. Der vorliegende Finanzplan zeigt unter den angenommenen Planungsparametern Handlungsbedarf auf. Das Ziel des Gemeinderates ist es, den Selbstfinanzierungsgrad auf das gesetzte Ziel von 100 % zu steigern und dadurch die Verschuldungszunahme zu stoppen.

Hinweis

Der Finanzplan ist ein Planungsinstrument. Er enthält keine Ausgabenbeschlüsse und keine Beschlüsse zum Steuerfuss. Alle geplanten Ausgaben und Einnahmen sowie allfällige Steueranpassungen, Abgabe von Grundstücken / Liegenschaften müssen jeweils im Rahmen der Budgetvorlage oder als Sondervorlage von der Gemeindeversammlung beschlossen werden, damit sie rechtswirksam werden.

Seite 5

Antrag

Der Finanzplan 2023 – 2030 wird zur Kenntnis genommen.

Offener Brief IG pro 4144 Quartierplanung Untere Widen II; Prüfung auf Zuständigkeit der Gemeindeversammlung und Antrag auf Ablehnung der Erheblicherklärung des Antrags e: «Bei zukünftigen Quartierplänen sind die baulichen Dimensionen mittels Profilen der realen Dimensionen auszustecken» Genehmigung

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 27.04.2022 ist die IG pro 4144, vertreten durch C. Schüpbach mit einem offenen Brief an den Gemeinderat getreten. Die darin genannten Anliegen sollten nach Ansicht der Absender gem. § 68 Gemeindegesetz (GemGes SGS 180) geprüft werden. Die Überlegungen der IG pro 4144 beziehen sich auf die Quartierplanung «Untere Widen II», welche von der Gemeindeversammlung am 30. März 2022 gutgeheissen wurde.

Gemäss § 68 GemGes können Stimmberechtigte Anträge stellen, welche in die Befugnis der Gemeindeversammlung fallen. Der Gemeinderat kann entweder eine Vorlage ausarbeiten, einen Gegenvorschlag unterbreiten oder die Anträge der Gemeindeversammlung zur Erheblicherklärung unterbreiten. Bei der Erheblicherklärung sind Anträge auf Nicht-Eintreten, Verschieben, Rückweisung an den Gemeinderat oder Überweisung an eine Kommission zulässig.

Gemäss § 69 GemGes können nach der Behandlung der angekündigten Geschäfte Fragen gestellt werden, welche in der Regel an derselben Versammlung beantwortet werden. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass diejenigen Anträge, welche nicht den Kriterien nach § 68 entsprechen, als Anfragen gem. § 69 behandelt und beantwortet werden.

Überlegungen pro 4144 Nr. 1 und Antrag a

«Einmal mehr wurde ein QP eigens auf das Projekt des Investors ausgerichtet. Wir hätten es vorgezogen, wenn die Gemeinde vorerst die Rahmenbedingungen und Prämissen zur Entwicklung des Areals definiert hätte, nach welchen sich dann die Projekte / Bauvorhaben auszurichten hätten.

Antrag a: Bei zukünftigen Quartierplänen hat die Gemeinde im Vorfeld die Rahmenbedingungen und Prämissen zur Entwicklung des Areals eigenständig und im Sinne und Vorgaben geltender Grundlagen der Gemeinde zu definieren.»

Antwort: Bestehende Grundlagen der Gemeinde bedürfen keiner weiteren Regelung, um bei Quartierplanverfahren Beachtung zu finden. Es ist Sache der Geschäftsprüfungskommission (GPK) darauf zu achten, dass Rechtsnormen richtig angewendet und Gemeindeversammlungsbeschlüsse ordnungsgemäss umgesetzt werden. Das Anliegen fällt daher nicht in die Kompetenz der Gemeindeversammlung und wird gemäss § 69 GemGes nachstehend beantwortet.

Das Quartierplanverfahren richtet sich nach §§ 37ff Raumplanungs- und Baugesetz (RPG, SGS 400). § 37 Abs. 2 RPG legt fest, dass die Erstellung einer Quartierplanung von den beteiligten Grundeigentümerinnen und –eigentümern oder von der Gemeinde veranlasst werden kann. Im konkreten Fall hat die Gemeinde unabhängig vom Quartierplanverfahren Untere Widen II das Hochhauskonzept erarbeitet und diesem mit der Quartierplanung zur Umsetzung verholfen. Weitere strategische Ziele konnten durch den Quartierplanvertrag umgesetzt werden. Damit wird der Gemeinderat dem Anliegen gerecht, die geltenden Grundlagen gemeindeseitig vorgängig zu definieren und im Rahmen der Quartierplanung umzusetzen.

Für Zonen mit Quartierplanpflicht formuliert die Gemeinde Prämissen und Vorgaben im Rahmen der Ortsplanungsrevision und hält diese im Zonenreglement fest. Neben diesen Arealen gibt es allerdings eine Vielzahl weiterer Flächen, bei denen ein freiwilliges Quartierplanverfahren möglich ist. Es ist weder zweckdienlich noch mit einem angemessenen Aufwand möglich, für alle optionalen Quartierplanungen vorab Rahmenbedingungen zu formulieren. Wenn ein Gesuch zur Einleitung eines Quartierplanverfahrens eingereicht wird, formuliert der Gemeinderat bei Bedarf verbindliche Vorgaben und teilt diese den Antragstellern im Rahmen seines Beschlusses mit.

Überlegungen pro 4144 Nr. 2

«Das kommunale Hochhauskonzept der Gemeinde Arlesheim wurde als Grundlage zum Quartierplan Untere Weiden II und insbesondere für das 60m Hochhaus angeführt. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um ein Konzept aus dem Gemeinderat, welches nicht von der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde. Im Gegensatz: Im Hochhauskonzept Basel-Landschaft hingegen ist im Gebiet Schoren-Untere Weiden kein Eignungsraum angedacht. Eine im o. g. kommunalen Hochhauskonzept angeführte regionale Planung als Begründung wurde bspw. bereits mit dem negativen Urnenentscheid zum Quartierplan van Baerle in der Gemeinde Münchenstein zur Makulatur und kann nicht weiter als Begründung gelten.»

Antrag: Kein Antrag zu diesen Überlegungen.

Antwort: Im Hochhauskonzept der Gemeinde Arlesheim wird in Kapitel 5 Bezug genommen auf die übergeordneten Planungsinstrumente. So weist der Kantonale Richtplan das in der Tallage befindliche Siedlungsgebiet als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung aus. Das Raumkonzept der Birsstadt sieht im relevanten Raum die Verdichtung für Gewerbe und Industrie vor. Im kantonalen Hochhauskonzept wird die Tallage aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte grösstenteils ausser Acht gelassen. Dies ist als Hinweis darauf zu verstehen, dass die ÖV-Erschliessung bei der Umsetzung eines Hochhausbaus im Tal verbessert werden muss. Auch wenn die Quartierplanung van Baerle Münchenstein in der kommunalen Abstimmung vom 26.09.2021 durch den Souverän Münchenstein knapp nicht angenommen wurde (was zum Zeitpunkt der Planung Untere Widen II nicht bekannt war), so sieht das Hochhauskonzept Münchenstein im Eignungsraum E4, angrenzend an Arlesheim, eine Bebauung bis zu 40 m vor. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Hochhauskonzept der Gemeinde Arlesheim in Einklang mit den übergeordneten oder benachbarten Planungen steht. Auf freiwilliger Basis hat der Gemeinderat das Hochhauskonzept öffentlich vorgestellt und in eine Mitwirkung geschickt. Neben der Bevölkerung wurden auch die Birsstadtgemeinden und ganz explizit Münchenstein und Reinach angesprochen.

Überlegungen pro 4144 Nr. 3 und Antrag b

«Kommunales Hochhaus-Konzept

An der Gemeindeversammlung vom 30.3.2022 wurde suggeriert, das Hochhauskonzept sei von einer früheren Gemeindeversammlung akzeptiert worden. Über das Konzept wurde jedoch die Arlesheimer Bevölkerung lediglich informiert (September 2020). Es stützt auf einen alleinigen Gemeinderatsentscheid und wurde nicht, wie im kantonalen Hochhauskonzept empfohlen, der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Antrag: Zukünftige Konzepte, analog dem Hochhauskonzept sind gemäss Empfehlungen von übergeordneten Stellen (bspw. Kanton) zu verfahren und jeweils der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen.»

Antwort: Das im kantonalen Hochhauskonzept vorgesehene Vorgehen ist wie folgt: «Mit Vorteil erlassen die Gemeinden die kommunalen Hochhauskonzepte (Stufe Gemeinderat) und integrieren sie in den kommunalen Richtplan (Einwohnergemeindeversammlung, Einwohnerratsbeschluss).» Die Gemeinde Arlesheim verfügt nicht über einen kommunalen Richtplan. Eine Überführung des Hochhauskonzepts in einen kommunalen Richtplan ist daher in Arlesheim derzeit nicht möglich bzw. wäre nur bei einer Erstellung eines kommunalen Richtplans denkbar. Zum Hochhauskonzept konnte sich die Bevölkerung anlässlich der öffentlichen Informationsveranstaltung am 10. September 2020 und durch schriftliche

Eingaben äussern. Damit konnte die grösstmögliche Mitwirkung sichergestellt werden. Auf diese Mitwirkung wurde anlässlich der Gemeindeversammlung am 30. März 2022 verwiesen. Zur Unterstellung des Hochhauskonzeptes unter die Genehmigungspflicht der Gemeindeversammlung fehlen die gesetzlichen Grundlagen. Somit fällt das Anliegen nicht in die Kompetenz der Gemeindeversammlung und wird mit obenstehenden Überlegungen beantwortet.

Überlegungen pro 4144 Nr. 4 und Antrag c

«Erläuterungen zur Gemeindeversammlung Traktandum 3 (S. 9):

Die Ausführungen zu der Gegenüberstellung zu den Vor- und Nachteilen wurde nicht ausgewogen dargestellt (8 positive Punkte ggü. 2 negativen), womit dies nicht nur suggestiv, sondern auch nicht Art. 19, Gesetz über die politischen Rechte entspricht.

Antrag: In den Erläuterungen zur Gemeindeversammlung sind allfällige Wertungen und gegensätzliche Standpunkte ausgewogen darzustellen resp. aufzuführen.»

Antwort: Rügen gegen die Erläuterungen können mit Stimmrechtsbeschwerde geltend gemacht werden. Gegen den Gemeindeversammlungsentscheid vom 30.03.2022 ist innert Frist keine Beschwerde eingegangen. Der Gemeinderat nimmt den Hinweis auf die ungenügende Ausgeglichenheit der Darstellung zur Kenntnis. Er ist bei jeder Gemeindeversammlung bestrebt, die Vor- und Nachteile für die Gemeinde als Ganzes ausgeglichen darzustellen. Mit Bezug auf die Darstellung von Auswirkungen von Quartierplanungen gibt der Gemeinderat zu bedenken, dass die Erarbeitung einer Quartierplanung naturgemäss eine Optimierung und damit Erhöhung der positiven und Reduktion der negativen Auswirkungen zum Ziel hat. Die Darstellung der Auswirkungen muss daher weniger auf numerische Ausgeglichenheit als auf Vollständigkeit der Argumente abzielen.

Die Beachtung der bestehenden Gesetzgebung (im konkreten Fall das Gesetz über die politischen Rechte) kann durch die GPK überprüft werden. Die Prüfhandlungen liegen aber nicht in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. Das Anliegen wird mit obenstehenden Ausführungen beantwortet.

Überlegungen pro 4144 Nr. 5 und Antrag d und e

«Dimension des Büro-Hochhauses:

An der Gemeindeversammlung vom 30.3.2022 behauptete Frau Gemeinderätin Laager, dass das bestehende <PTT->-Gebäude fast 60 m hoch sei, wenn man den Aufbau und die Antennen mitrechnet. In der Realität ist dieses Gebäude aus den 70er Jahren rund 32 m hoch plus Aufbau und Antennen. Dies äusserte sie als Erwiderung auf unsere Aussage, für den / die «Normalbürger / Normalbürgerin» sei sehr schwierig, sich ein 60 m hohes Gebäude vorzustellen, die Bilder in den Unterlagen der Gemeinde seien dazu keine Hilfe gewesen: diffus, aus nichts sagenden Blickwinkeln aufgenommen. Wir sind der Meinung, dass auf Anfrage der Gemeinde der Planer mit Profilen, bspw. Lichtraumprofilen die Dimensionen des Hochhauses hätte zeigen müssen.

Oder noch besser: die Gemeinde hätte die Dimension selbst mittels Profilen aufzeigen sollen, als das <Hochhauskonzept> der Bevölkerung im September 2020 vorgestellt wurde.

Antrag d: An den Gemeindeversammlungen sind unrechtmässige und offensichtlich irreführende Aussagen insbesondere seitens des Gemeinderates zu unterlassen.»

Antwort: Wie die Antragstellenden selbst ausführen, wurde die Höhe inkl. Antennen genannt, um sich eine Vorstellung von der vertikalen Ausdehnung des Hochhauses zu machen. Antennen sind in ihrer Formgebung gut mit Profilen vergleichbar, weshalb der Hinweis durchaus angebracht war. Das PTT-Gebäude selbst ist 41 m hoch. Das Gebäude inkl. Antennen ist 53 m hoch.

Es ist selbstverständlich, dass alle Gemeinderätinnen und -räte in ihren Voten stets versuchen, korrekte Aussagen zu machen. Dennoch können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden. Vorliegend wurde die Dimension durch bildgebende Verfahren dargestellt. Erstmals wurde beim Hochhauskonzept zudem das 3D-Geoportal verwendet, mit dem die Wirkung des 60 m Hochhauses von jedem Standpunkt innerhalb der Gemeinde angeschaut werden konnte. Der Gemeinderat ist daher der Ansicht, dass eine genügende Grundlage bestand, um sich eine Vorstellung von der Dimension des Hochhauses zu machen. Das Anliegen richtet sich nicht auf die Schaffung oder Änderung eines Reglements und liegt somit nicht in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. Die Anfrage wird mit obenstehenden Ausführungen beantwortet.

Antrag e: «Bei zukünftigen Quartierplänen sind die baulichen Dimensionen mittels Profilen der realen Dimensionen auszustecken.»

Antwort: Der Gemeinderat hat bei der Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion angefragt, ob eine kommunale Kompetenz bestehe, im Gemeindereglement eine Norm zur Regelung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens zu erlassen. Mit Schreiben vom 1. Juni 2022 hat die Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion die Frage wie folgt beantwortet:

Seite 9

«Das Informations- und Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 4 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) wird im Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft und in der dazugehörigen Verordnung auf kantonaler Stufe geregelt. Es ist bei allen Richt- und Nutzungsplanungen durchzuführen. Unter die Nutzungsplanung fällt auch das Quartierplanverfahren als Sondernutzungsplanung nach S 37 ff. RBG. Die Planungshoheit obliegt diesbezüglich den Gemeinden. [...] Das Quartierplanverfahren, also die erforderlichen Schritte zur Erlangung einer rechtskräftigen Quartierplanung, ist kantonal geregelt. Die Ausgestaltung des Verfahrens wird aber inhaltlich den Gemeinden überlassen. Nach unserer Auffassung der Rechtslage ist es zulässig, wenn die Gemeinden eine Regelung zum Informations- und Mitwirkungsverfahren erlassen. Somit kann in einem Gemeindereglement vorgesehen werden, dass die möglichen baulichen Dimensionen durch das Ausstecken von Profilen zu verdeutlichen sind. Mit der Einführung einer solchen Regelung stellen sich aber auch weitere Fragen. Geregelt werden müsste z. B. die Kostentragungspflicht der für die Bauprofile anfallenden Kosten. Weiter müsste geregelt werden, wer die Bauprofile ausstecken muss. Im Quartierplan ist i. d. R. die genaue Ausgestaltung des Bauvorhabens zudem noch nicht abschliessend bestimmt. Werden z. B. Baubereiche in einem Quartierplan definiert, was nicht unüblich ist, sagt dies noch nichts über die genaue Positionierung und die Dimension der Überbauung aus. Deswegen bleibt es fraglich, ob durch das Aufstellen von Bauprofilen während des Quartierplanverfahrens die endgültigen Dimensionen des Bauvorhabens akkurat wiedergegeben werden können. Im Baubewilligungsverfahren müssen nach § 126 Abs. 6 RBG die Bauprofile des Bauvorhabens während der Dauer der öffentlichen Auflage aufgestellt werden. Somit besteht die Pflicht zum Ausstecken von Bauprofilen bereits in einem späteren Verfahrensschritt, in welchem zudem die endgültigen Dimensionen des Bauvorhabens definiert worden sind. Im Hinblick auf die bereits bestehende Pflicht des Aufstellens von Bauprofilen im Baubewilligungsverfahren erscheint ein vorgängiges Aufstellen u. U. als unverhältnismässig. Insbesondere bezüglich der noch nicht abschliessend festgelegten Positionierung und Dimensionierung der möglichen Baukörper muss die Zweckmässigkeit von Bauprofilen im Quartierplanverfahren zur Veranschaulichung der Dimensionen in Frage gestellt werden.»

Aufgrund der Ausführungen der Bau- und Umweltschutzdirektion könnte der Gemeinderat das Anliegen, dass Profile bei Quartierplanverfahren aufgestellt werden müssen, theoretisch in einem Reglement vorsehen. Der Gemeinderat geht jedoch mit der Bau- und Umweltschutzdirektion einig, dass eine solche Vorschrift nicht zielführend ist, weil die Planung einzelner Gebäude zum Zeitpunkt der Quartierplanung noch nicht abgeschlossen ist. Profile werden zu einem späteren Zeitpunkt in der Planung aufgestellt. Die Verdoppelung der Aufstellung von Profilen würde zu unnötigen Kosten führen, zumal mit heutigen bildgebenden Verfahren preiswerte andere Möglichkeiten bestehen, eine Vorstellung der Bebauung zu vermitteln. Aufgrund dieser Überlegungen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung den Antrag betr. Profilaufstellung im Quartierplanverfahren für nicht-erheblich zu erklären.

Überlegungen pro 4144 Nr. 6 und Antrag f

«Finanzielle Abgabe des Planers an die Gemeinde Arlesheim:

An der Gemeindeversammlung wurde argumentiert, dass die Realisation des Uptown Basel 500 Millionen Franken kosten würde, dass alles privat finanziert werden würde. Der vorgesehene Infrastrukturbeitrag wurde auf rund CHF 5.3 Mio. festgelegt, laut Unterlagen der Gemeinde. Wenn die Ausgaben für die Realisation wie angekündigt stimmen, wäre der aktuell vom Gemeinderat verhandelte Infrastrukturbeitrag viel zu tief und müsste u. E. im Bereich von 20 Millionen als Gegenleistung zum planungsbedingten Mehrwert liegen. Der durchschnittliche Bodenpreis im Anhang zu den Unterlagen (Beilage 7) liegt mit CHF 748.26 pro m² ebenfalls zu tief.

Antrag: Bei Quartierplänen mit allfälligen Infrastrukturbeiträgen sind diese, durch die Gemeinde bestimmte, unabhängige und ausgewiesene Experten, zu bewerten. Allfällige Mehrwerte haben sich auf aktuelle durchschnittliche Bodenpreise zum Zeitpunkt der aktuellen Verhandlungen und nicht auf allfällige statistische oder Werte aus der Vergangenheit der Vorjahre zu beziehen.»

Antwort: Die Art der Erhebung von Bodenpreisen und der Beizug von Experten sind Vollzugsfragen. Diese können durch die GPK geprüft, jedoch nicht durch die Gemeindeversammlung entschieden werden. Der Antrag wird daher als Anfrage gemäss § 69 beantwortet.

Es existiert kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Investitionsvolumen und dem Infrastrukturbeitrag, so dass die Höhe des ersteren keine Rückschlüsse auf die erforderliche Höhe des Beitrages zulässt. Der Infrastrukturbeitrag für die Quartierplanung Untere Weiden II basiert auf der vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinie zur Erhebung von Infrastrukturbeiträgen gemäss Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (SRS 7.1 – 2.1). Er wurde an mehreren Sitzungen zwischen dem Bauherrn, dem Planungsbüro und der Gemeinde behandelt. Für die Verhandlungen hat die Gemeinde dabei Daniel Kündig (Blauhut AG) als sachverständigen Experten hinzugezogen.

Im Rahmen der Ermittlung des Bodenwertes wurden verschiedene Ansätze geprüft und hinsichtlich ihrer Aussagekraft gegenübergestellt. Berücksichtigt wurden dabei u. a. die vom statistischen Amt publizierten Bodenwerttabellen (hochgerechnet auf das aktuelle Jahr) und der zur Verfügung stehende Kaufvertrag für ein benachbartes Grundstück. In anderen Quartierplanungen hatte die Gemeinde eher negative Erfahrungen mit der Aussagekraft von professionellen Bodenwertermittlungen gemacht, so dass auf diesen Ansatz bewusst verzichtet wurde. Bei der Berechnung des Bodenwerts im Gebiet Untere Weiden galt es zu berücksichtigen, dass fast ein Drittel des Quartierplanareals im Konsultationsbereich einer Erdgashochdruckleitung liegt. Dies schränkt die Nutzungsmöglichkeiten erheblich ein und senkt den Bodenwert gegenüber vergleichbaren Gewerbestandorten spürbar.

Überlegungen pro 4144 Nr. 7

«Bestehende Gleis-Infrastruktur Areal Schoren / untere Weiden:

Das Industrieareal Schoren trägt seit langem den Namen vom «kantonal bedeutenden Arbeitsgebiet». Unter anderem führt auf dem ganzen Areal eine Bahnlinie für Gütertransporte bis zum Bahnhof Münchenstein. In unseren Augen wäre diese Bahnlinie zu erhalten und nutzen. Diese soll auf keinen Fall durch die Planung von Uptown Basel zerstört oder komplett entfernt werden. Eher wünschen wir uns, dass die Bahnlinie für Gütertransporte wieder zur Verwendung kommt. Übrigens geht diese Bahnlinie bis tief ins Areal Untere Weiden (ehemals Stöcklin Papier) nebenan.»

Kein Antrag.

Antwort: Der Gemeinderat nimmt das Anliegen zur Kenntnis. Die Gleisanschlüsse der genannten Areale sind zum heutigen Zeitpunkt nach wie vor durch Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

Seite 11

Antrag

- a) Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Anträge a bis d und der Antrag f der IG pro 4144 vom 27. April 2022 nicht in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung fallen. Die Antworten des Gemeinderats zu den Anträgen a bis d und zum Antrag f der IG pro 4144 werden zur Kenntnis genommen.
- b) Der Antrag e der IG pro 4144 vom 27. April 2022 «Bei zukünftigen Quartierplänen sind die baulichen Dimensionen mittels Profilen der realen Dimensionen auszustecken» wird für nicht erheblich erklärt.

