

# gemeindearlesheim

## Einladung zur Gemeindeversammlung

**Mittwoch, 20. April 2016, 20.00 Uhr**

Aula der Gerenmattschulen

### Traktanden

- 1 – Protokoll der Gemeindeversammlung vom 26. November 2015
- 2 – Ortsplanrevision, Genehmigung Zonenplan Siedlung und Zonenplanreglement\*
- 3 – Verkauf der Parzelle 1631 «Im Langacker»\*
- 4 – Diverses

Arlesheim, 22. Februar 2016

Der Präsident  
Karl-Heinz Zeller Zanolari

Der Leiter Gemeindeverwaltung  
Thomas Rudin

**Diese Einladung bitte an die Gemeindeversammlung mitnehmen.  
Sie gilt als Stimmrechtsausweis für den Adressaten bzw. die Adressatin.  
Missbräuchliche Verwendung ist strafbar.**

Beilagen:

- ▶ Reglement zur Ortsplanrevision

\* Diese Traktanden unterstehen gemäss § 49 Gemeindegesetz dem fakultativen Referendum.

Alle Dokumente finden Sie unter [www.arlesheim.ch/Politik/Gemeindeversammlung/Einladungen](http://www.arlesheim.ch/Politik/Gemeindeversammlung/Einladungen)



### Ausgangslage

Seite 3

In unserer Gemeinde besteht ein vielfältiges Angebot an Wohn- und Lebensraum und sie ist heute eine begehrte Wohnlage sowie ein attraktiver Standort für Firmen. Sie hat sich in den vergangenen Jahren massvoll entwickelt. Die rund 9200 Einwohnerinnen und Einwohner werden als ideale Grösse angesehen. Den eingeschlagenen Weg wollen wir weiterführen, um so die hohe Qualität unseres Wohnumfeldes sicherstellen zu können und notwendige Entwicklungen zuzulassen. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die Zonenvorschriften der Gemeinde gesamthaft zu revidieren. Die aktuellen Zonenvorschriften Siedlung vom 2. November 1982 wurden in den 70er Jahren erarbeitet und sind einerseits nicht mehr zeitgemäss und andererseits müssen sie den geänderten kantonalen und eidgenössischen Vorgaben angepasst werden.

Bereits im Jahr 2006 haben sich zahlreiche engagierte Einwohnerinnen und Einwohner beim Erarbeiten des Leitbilds Arlesheim 2020 «Wo Menschen einander begegnen» zum Thema Dorfbild Gedanken gemacht und zum öffentlichen Raum folgende Leitgedanken formuliert:

- Die vorhandenen Lebens- und Wohnqualitäten in Arlesheim sind zu erhalten und harmonisch weiterzuentwickeln.
- Die vorhandenen Qualitäten verlangen, dass Neues in der Ortsplanung sehr sorgfältig geplant und realisiert wird.
- Die Beibehaltung der bestehenden Einwohnerzahl ist anzustreben.

Die Aussagen aus dem Leitbild wurden von einer Arbeitsgruppe in der «Strategie für die räumliche Entwicklung» als Massnahmen für eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung konkretisiert. Nach Anhörung der politischen Parteien und der Fachkommissionen verabschiedete der Gemeinderat die definitive Fassung der Strategie vom 21.12.2010. Sie bildet zusammen mit dem Energiesachplan und dem Grün-, Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept die Grundlage der neuen Zonenvorschriften.

### Was sind Zonenvorschriften?

Gemäss § 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) erlassen Gemeinden Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet. Die Zonenvorschriften bestehen aus einem Zonenplan (Karte) und einem Zonenreglement, welches Zweck und Mass der Nutzung in den einzelnen Zonen umschreibt. Die Zonenvorschriften regeln für GrundeigentümerInnen verbindlich, wie sie ihr Grundstück nutzen dürfen. Zum Beispiel als Wohnzone (W), Wohn-Geschäftszone (WG), Gewerbezone (G), Grünzone oder Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (OeWA). Mit diesen Instrumenten wird die zulässige Bodennutzung bezüglich Zweck, Ort und Mass parzellenscharf und grundeigentumsverbindlich festgelegt. Der Zonenplan ist Teil einer umfassenden Nutzungsplanung, welche bestimmte funktional zusammenhängende Gebiete definiert.

Der Zonenplan der Gemeinde wird von der Gemeindeversammlung festgelegt und ist vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zu genehmigen. Er bildet zusammen mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz das wesentliche öffentlich-rechtliche Instrument, das beim Planen und Bauen zu beachten ist. Zonenpläne und Zonenvorschriften werden in der Regel alle 15 Jahre überprüft und falls nötig revidiert. In Arlesheim ist eine solche Überprüfung nach mehr als 30 Jahren überfällig.

## Ziele der Ortsplanrevision

Die vom Gemeinderat paritätisch zusammengesetzte Arbeitsgruppe mit Vertretern des Gemeinderats und Fachleuten setzte mit der vorliegenden Planung folgende Forderungen aus der Strategie für die räumliche Entwicklung um:

### Bauzonen

- › Grundsätzlich wird das Beibehalten der heutigen Einwohnerzahl von ca. 9 200 Personen angestrebt.
- › Anpassung der Zonenvorschriften an die aktuellen Bedürfnisse und gesetzlichen Grundlagen.
- › Keine Erweiterung des Baugebiets, da die bestehenden Bauzonen noch erhebliche Reserven aufweisen, sodass eine massvolle Verdichtung nur entlang der Hauptverkehrsachsen oder an speziell geeigneten Orten mittels Quartierplänen erfolgt.
- › Erhalt der schützenswerten Baudenkmäler und Ensembles.
- › Auf die Beibehaltung des Ortsbildes und eine gute bauliche Gestaltung im ganzen Baugebiet wird sehr grossen Wert gelegt.
- › Die Bestimmungen in den drei unterschiedlichen Wohnzonen W2 werden angeglichen.
- › Verdichtung der Gewerbegebiete im Tal an weniger sensiblen Orten.
- › Die Regelung für Detailverkaufsbetriebe bleibt bestehen.
- › Die Flächen für öffentliche Werke und Anlagen für das Gemeinwesen sind genügend.

Seite 4

### Verkehr

- › Die Strassen in Arlesheim sind gebaut.
- › Vorbehalten sind kleinere Erschliessungsstrassen bei grösseren Überbauungen.
- › Kein Anschluss an die H18 mit dem sogenannten Sundgauerviadukt.
- › Abtausch der Kantonsstrassen Birseck- und Baselstrasse gegen die Gemeindestrasse Talstrasse und Schaffung einer leistungsstarken Verbindung im Tal mit Münchenstein.

### Umwelt und Natur

- › Die für Arlesheim charakteristische Durchgrünung der Wohnquartiere soll weiter bewahrt und fortgesetzt werden.
- › Energieeffizienz hat in der Gemeinde oberste Priorität.
- › Die Nutzung erneuerbarer Energieträger sowie der Abwärme wird gefördert.
- › Bei Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen ist der Anschluss an ein Wärmeverbundnetz zu prüfen.
- › Im Sinne der Nachhaltigkeit soll auf die Verwendung von umweltschonenden Materialien hingewirkt werden.

## Die wichtigsten Änderungen

Die Weiterentwicklung des Zonenreglements bringt mit der Anpassung an die neuen Rechtsgrundlagen von Bund und Kanton einige wichtige Änderungen mit sich.

### Grünflächenziffer

Neu wird nicht mehr die Bebauung, also der Fussabdruck eines Gebäudes, sondern die versiegelte Fläche limitiert. Die Bebauungsziffer wird deshalb durch die Grünflächenziffer abgelöst. Diese Massnahme bietet den Architektinnen und Architekten mehr Gestaltungsfreiraum und soll gleichzeitig den grünen Charakter der Gemeinde sichern.

### Zonen mit Quartierplanpflicht

Die Gemeinde will mit den letzten grossen Bauzonenreserven sorgfältig umgehen. Neu gibt es deshalb bei grossen und teilweise unbebauten Arealen eine Quartierplanpflicht. So kann an gut erschlossenen Standorten (z.B. Neuarlesheim) verdichtet oder aber bei bestehenden parkartigen Arealen (z.B. Bruggweg) auf die bestehende Bebauung und Bepflanzung besonders Rücksicht genommen werden.

### Auf- und Umzonung

Entlang der Birseck- und der Baselstrasse, am Bahnhof und in der Nähe der Tramhaltstellen wird eine moderate Verdichtung angestrebt, indem von einer zweigeschossigen in eine dreigeschossige Wohn-Geschäftszone aufgezont wird. Das zusätzliche Geschoss berücksichtigt das heutige Ortsbild in starkem Mass, weil an diesen Standorten oft das Sockelgeschoss frei gelegt ist und so die Gebäude schon heute

dreigeschossig in Erscheinung treten. Ebenfalls wurden die Gebäudehöhen in der Gewerbezone im Tal angehoben. Hier wurde so differenziert, dass auf die sensiblen Orte, wie z.B. die angrenzenden Wohnzonen oder die Reinacherheide Rücksicht genommen wird.

### Gebäude- und Fassadenhöhe

Die aktuellen Maximalmasse lassen nur eine beschränkte Raumhöhe zu, welche den heutigen Bedürfnissen nach höheren Wohnräumen nicht mehr gerecht werden. Weiter benötigen energieeffiziente Bauten zunehmend mehr Decken- und Isolationsstärken. Mit der massvollen Anpassung der Gebäudehöhen wird diesen Anforderungen Rechnung getragen.

### Dachformen

Neu sind begrünte Flachdächer in allen Zonen zulässig. Das Flachdach ermöglicht gegenüber dem Satteldach eine optimale Flächennutzung des obersten Geschosses. Flachdachbauten fügen sich äusserst gut in den Bestand, da die Gebäude weniger hoch werden als Häuser mit Satteldächern. Zudem halten Dachbegrünungen 40 – 90 % des Regenwassers zurück und entlasten die Siedlungsentwässerung. Nebst der optischen Aufwertung bilden begrünte Dächer Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Unbefriedigende Dachformen wie Tonnen- (halbrundes Dach) oder Kreuzgiebeldächer sind aus ästhetischen Gründen nicht mehr zugelassen.

Wichtigste Änderungen im Überblick dargestellt

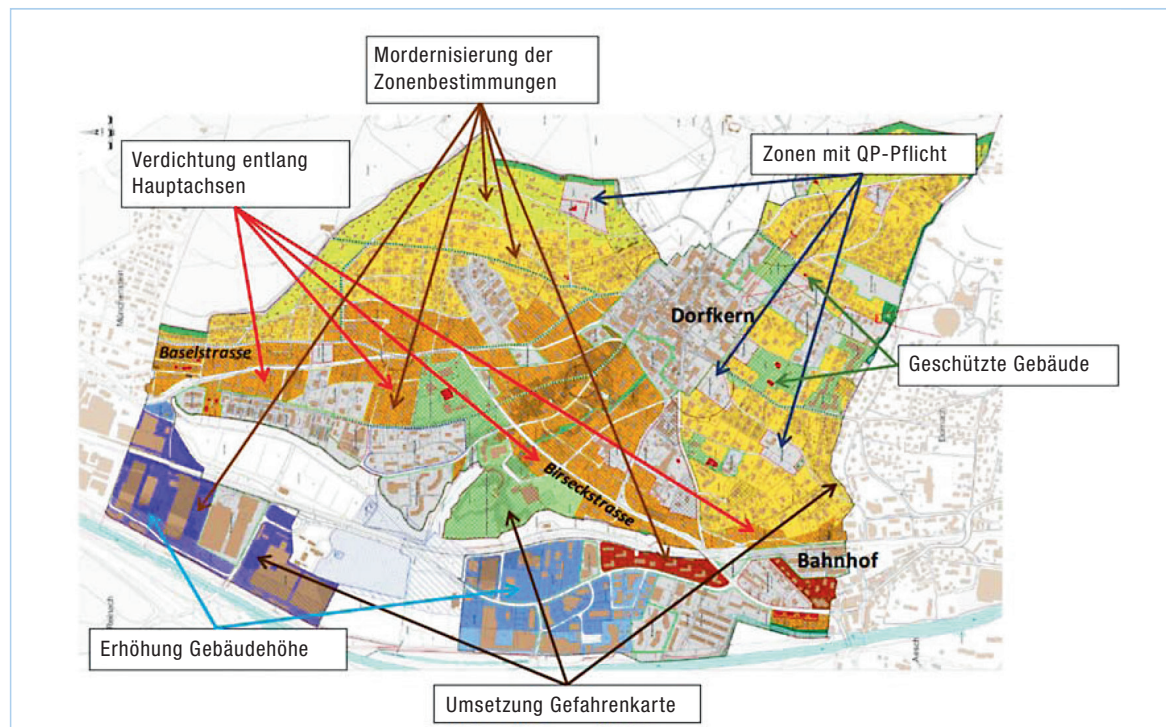


Abb. 1  
Aktueller Zonenplan

### Kantonale Vorprüfung

Die neuen Zonenvorschriften wurden durch die kantonalen Fachstellen begutachtet. Mit Schreiben vom 8. September 2015 teilte das Amt für Raumplanung mit, dass mit der Umsetzung seiner Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Vorgaben sind im vorliegenden Reglement berücksichtigt.

### Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 7 RBG machen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Planungsentwürfe öffentlich bekannt. Die Bevölkerung hat dabei die Möglichkeit, Einwendungen und Vorschläge einzureichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen.

An insgesamt sieben Informationsveranstaltungen wurden der Bevölkerung die neuen Zonenvorschriften vorgestellt. Die vorliegenden Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan, Zonenreglement, Planungsbericht)

konnten vom 23. November bis zum 23. Dezember 2015 auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden und waren zur selben Zeit auf der Gemeinde-Homepage aufgeschaltet. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens sind rund 50 schriftliche Eingaben eingegangen, welche alle behandelt und bei der Ausführung teilweise berücksichtigt werden konnten.

Für das Gewerbe wurden separate Informationsveranstaltungen durchgeführt, anlässlich derer die spezifischen Änderungen in den Gewerbezonon erläutert und die Anliegen des Gewerbes abgeholt wurden. Berechtigte Anliegen sind in die Zonenvorschriften eingeflossen.

Das Mitwirkungsergebnis konnte der Bevölkerung an einem Informationsanlass am 24. Februar 2016 vorgestellt werden. Vom 25. Februar bis am 20. April 2016 lag der Mitwirkungsbericht zudem zur Einsicht auf der Gemeindeverwaltung auf.

Seite 6

### **Schlussbemerkung**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die neuen Zonenvorschriften auf die örtlichen Verhältnisse sinnvoll Rücksicht nehmen und die verschiedenen Anforderungen an die Zukunft optimal erfüllen.

### **Antrag**

Der Zonenplan Siedlung und das dazugehörnde Reglement werden gemäss Vorlage genehmigt.

## Beschluss

Alle Werte in CHF

### Verkauf Grundstück Parzelle 1631 «Im Langacker»

Seite 7

#### Strategie des Gemeinderates

Im Jahr 2011 hat die Gemeinde die Parzelle 574 (Bromhübelweg 20) erworben. Im Jahr 2012 wurden neben einem kleineren Landkauf zur Arrondierung der Grundstücke im Gebiet «Obesunne» noch die Liegenschaften Postplatz 2 und 3 inkl. der umfangreichen Grundstücke erworben. Ein weiterer strategischer Grundstückskauf ist aktuell geplant. Die bisherigen Grundstückskäufe konnten jeweils aus eigenen Mitteln finanziert werden (keine zusätzliche Verschuldung). Für die inzwischen erfolgte Ausfinanzierung der Deckungslücke der Basellandschaftlichen Pensionskasse mussten aber zusätzliche Darlehen in Höhe von 10,5 Millionen aufgenommen werden. Damit bestehen aktuell Darlehen von 25,5 Millionen. Bis zum Jahr 2005 war die Gemeinde schuldenfrei. Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, die Verschuldung auf 60 % der Steuereinnahmen zu begrenzen. Gemäss aktueller Planung wird diese im Jahr 2016 82 % betragen, da die umfangreichen aktuellen und anstehenden Investitionen (Schulhausbauten, «Unser Saal») nicht mehr aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Der Gemeinderat hat daher bereits im Rahmen der Finanzplanung 2015 bis 2019 beschlossen, dass durch Landverkäufe 10,5 Millionen an zusätzlichen Mitteln im Rahmen einer noch zu definierenden Strategie eingenommen werden sollen. Nur damit kann gemäss aktueller Finanzplanung im Jahr 2020 das gesteckte Verschuldungsziel knapp wieder erreicht werden.

Am 28.05.2015 hat der Gemeinderat seine inzwischen definierte Strategie wie folgt kommuniziert:

*Der Gemeinderat hält im Grundsatz an seiner bisherigen Landstrategie fest und gibt Immobilien im Finanzvermögen nur im Baurecht ab – mit einer Ausnahme:*

*In den nächsten fünf Jahren sollen Immobilien im Wert von maximal CHF 10,5 Millionen verkauft werden, damit die Verschuldung auf eine vernünftige Grösse abgebaut werden kann. Die Ausfinanzierung der Deckungslücke der Pensionskasse, die Liquiditätsplanung und die geplanten Investitionen im Rahmen des Finanzplanes sind für diese einmalige Ausnahme verantwortlich. Im Weiteren wurde in den letzten fünf Jahren mehr Land erworben als im Finanzplan abgebildet, dies führte u. a. zu einer Verschlechterung der Liquidität.*

*Zudem hat der Gemeinderat beim Verkauf der Parzelle Bahnhof Nord und dem Kauf der Parzelle Ermitagestrasse 2 kommuniziert, dass die Parzellen an der Ermitagestrasse 2 inkl. der Parzellen Nr. 134 und 1395 zu einem späteren Zeitpunkt wieder veräussert werden.*

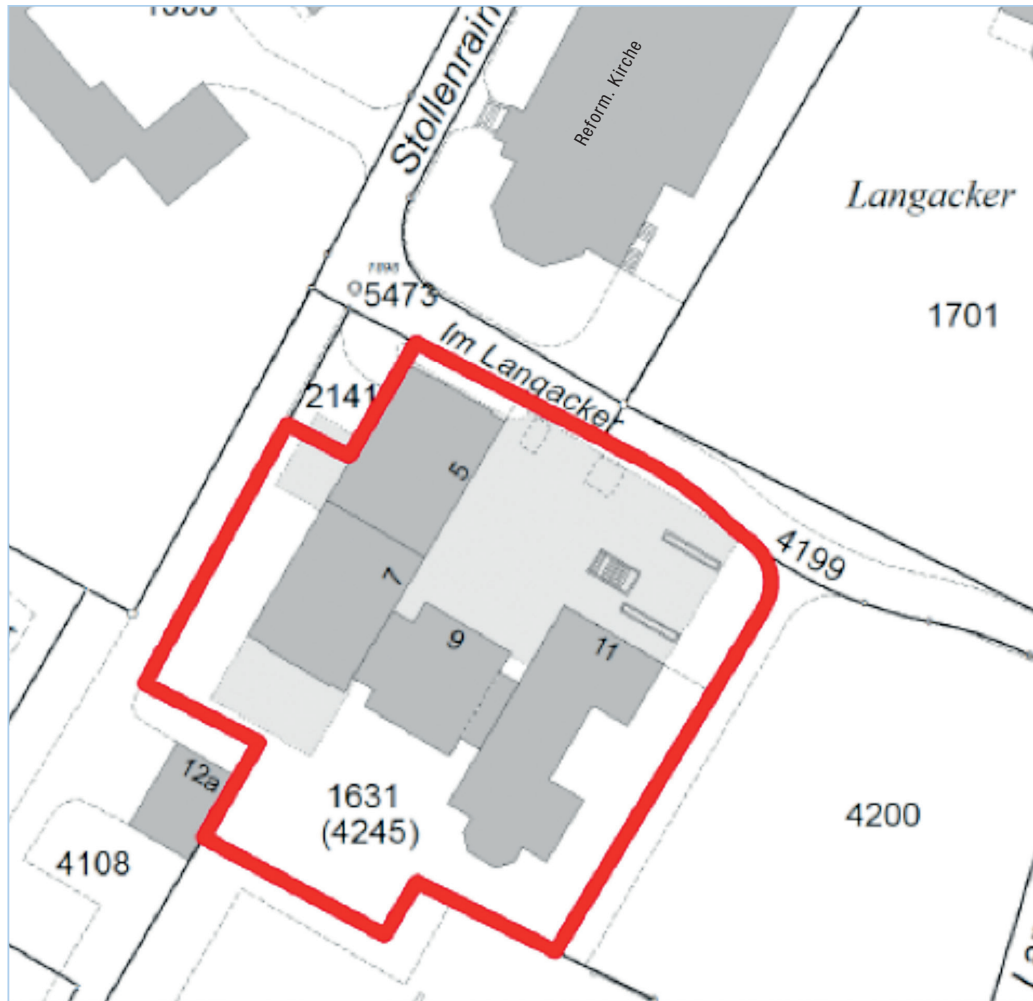
*Der Gemeinderat hat in seiner Strategie beschlossen, nur überbaute Grundstücke zu veräussern. Der Zweck (Wohnen) bleibt zudem gesichert über die rechtsgültige Zonenplanung. Die Parzellen an der Ermitagestrasse 2 werden hingegen zurzeit nicht veräussert, damit über eine Baurechtslösung die Möglichkeit der Einflussnahme der Gemeinde auf zukünftige Entwicklungen gewahrt bleibt.*

*Der Gemeinderat wird seine Strategie an einer nächsten Gemeindeversammlung vorstellen und bis dahin bereits erste Gespräche mit möglichen Landkäufern führen.*

*Alle Verkäufe über CHF 300 000.– (gesamter jährlicher Höchstbetrag) müssen von der Gemeindeversammlung bewilligt werden.*



**Abb. 1:**  
Situationsplan  
Parzelle 1631



Im Rahmen dieser Strategie sind erste Verhandlungen nun so weit fortgeschritten, dass das bebaute Grundstück Parzelle 1631 Grundbuch (GB) Arlesheim im Umfang von 2 108 m<sup>2</sup> veräussert werden kann. Diese Parzelle ist mit einem Baurecht belegt (Baurechtsparzelle 4245) mit den Liegenschaften «Im Langacker» 5 – 11.

Bezüglich Festlegung des Verkaufspreises wurde durch die Gemeinde und den potentiellen Käufer ein Schätzer bestimmt. Der Verkauf soll zu einem durch den Schätzer festgelegten Verkehrswert erfolgen. Damit kann ein Verkauf zu einem marktkonformen Preis sichergestellt werden.

Zum Zeitpunkt der Budgetierung lagen bezüglich Landverkäufe noch keine verbindlichen Angaben zu den verkaufsreifen Parzellen und dem voraussichtlichen Landwert vor. Daher wurden die möglichen Auswirkungen dieser Verkäufe im Budget 2016 nicht berücksichtigt. Durch den Verkauf an den bisherigen Baurechtsnehmer wird der Baurechtsvertrag hinfällig. Daher entfallen die bisher budgetierten jährlichen Baurechtszinseinnahmen in Höhe von 54 490.–, wobei zu berücksichtigen ist, dass im Jahr 2017 gemäss dem gültigen Baurechtsvertrag eine Anpassung – nach heutigem Stand eine deutliche Senkung – des Baurechtszinses erfolgen würde.

### Antrag

Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Parzelle 1631 GB Arlesheim im Umfang von 2 108 m<sup>2</sup> (aktuell Baurechtsparzelle 4245) zum durch einen von beiden Parteien gemeinsam bestimmten Schätzer ermittelten Verkehrswert an den bisherigen Baurechtsnehmer zu veräussern.









**Diese Einladung bitte an die Gemeindeversammlung mitnehmen.  
Sie gilt als Stimmrechtsausweis für den Adressaten bzw.  
die Adressatin. Missbräuchliche Verwendung ist strafbar.**