

Protokoll der Gemeindeversammlung Arlesheim

vom 22. September 2021 in der Sporthalle Hagenbuchen

- Vorsitz: Markus Eigenmann, Gemeindepräsident
- Protokoll: Rainer Fässli, Stabsdienste
- Traktanden:
1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2021
 2. Quartierplanung „Neu Arlesheim Nord“
 3. Reglement über die Mehrwertabgabe
 4. Reglement über den Fonds für Infrastrukturbeiträge und Mehrwertabgaben
 5. Teilrevision Reglement über Zusatzbeiträge nach dem Gesetz über Ergänzungsleistungen
 6. Diverses

Die Gemeindeversammlung wird durch drei Lehrpersonen der Musikschule Arlesheim musikalisch eröffnet. Alexandra Iosif, Yvonne Deusch und Michael Deusch spielen verschiedene Stücke aus der Bretagne und aus Irland.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann begrüsst die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Er weist darauf hin, dass nach § 53 Abs. 3 des Gemeindegesetzes Bild- und Tonaufnahmen nur mit Zustimmung der Gemeindeversammlung erstellt werden dürfen. Er fragt an, ob die Versammlung damit einverstanden ist, dass zu Protokollzwecken Tonaufnahmen von der Gemeindeversammlung erstellt werden.

Es werden keine Wortmeldungen verlangt.

Es wird einstimmig beschlossen:

://: Von der Gemeindeversammlung werden zu Protokollzwecken Tonaufnahmen erstellt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann weist auf die Covid-19-Schutzbestimmungen hin. Die Stühle dürfen nicht verschoben werden, ausser bei im gleichen Haushalt lebenden Personen. Es gilt eine allgemeine Maskentragpflicht. Rednerinnen und Redner dürfen am Mikrophon während ihres Votums die Maske ablegen. Nach der Gemeindeversammlung ist die Halle zügig und geordnet zu verlassen.

Die Medien sind vertreten durch Benedikt Kaiser für das Wochenblatt.

Für die heutige Gemeindeversammlung entschuldigt hat sich Katharina Müller.

Die Sprecher der Gemeindegemeinschaft sind:

- Flurin Leugger (Traktandum 2)
- Markus Dudler (Traktandum 3)
- Markus Dudler (Traktandum 4)
- Roger Pfister (Traktandum 5)

Als Stimmzählerinnen und Stimmzähler werden bestimmt:

- Noëmi Sibold (Sektor vorne links)
- Christophe Bürki (Sektor vorne rechts inkl. Gemeinderat)
- Thomas Arnet (Sektoren hinten links und hinten rechts)

Gemeindepräsident Markus Eigenmann weist darauf hin, dass die nicht Stimmberechtigten sowohl von den Platzanweiserinnen und –anweisern, wie auch mittels Hinweistafeln angewiesen worden sind, in den entsprechend ausgeschilderten Sektoren Platz zu nehmen. Der Gemeindepräsident bittet die nicht Stimmberechtigten, sich nicht an den Abstimmungen zu beteiligen.

Im Weiteren stellt er fest, dass die Unterlagen zur Gemeindeversammlung rechtzeitig verschickt worden sind. Zudem waren alle Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde abrufbar.

Traktandum 1: **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2021**
Genehmigung

Gemeindepräsident Markus Eigenmann weist darauf hin, dass das Protokoll auf der Internetseite der Gemeinde aufgeschaltet war. Der Vorsitzende schlägt vor, auf das Vorlesen des Protokolls zu verzichten.

Es werden keine Wortmeldungen zum Protokoll verlangt.

Es wird einstimmig beschlossen:

://: Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2021 wird einstimmig genehmigt.

Traktandenliste

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt die Versammlung an, ob sie mit der vorliegenden Traktandenliste einverstanden ist.

Es werden keine Wortmeldungen zur Traktandenliste verlangt.

Es wird einstimmig beschlossen:

://: Die Traktandenliste wird genehmigt.

Traktandum 2: **Quartierplanung „Neu Arlesheim Nord“**
Genehmigung

Gemeinderätin Ursula Laager erläutert die Vorlage. Das grosse, gut erschlossene Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Dornach–Arlesheim. Der Perimeter umfasst ca. 20'000 m² und wird von der Birseckstrasse, der Bahnhofstrasse und dem Steinweg umrandet. Im Zonenplan Siedlung ist das gesamte Gebiet als eine Zone mit Quartierplanpflicht ausgewiesen.

In den letzten fünf Jahren sind verschiedene Planungsschritte unternommen worden. Begonnen hat es 2016 mit dem Zonenplan Siedlung. Darin wurde für dieses Gebiet die Zone mit Quartierplanpflicht beschlossen. Daran anschliessend erfolgte eine Testplanung. Ziel war die Prüfung der Einpassung der Umgebung. In einem nächsten Schritt wurde 2019 ein Masterplan erstellt, mit dem Ziel, die innere Gestaltung und mögliche Etappierungen aufzuzeigen. Mit der vorliegenden Quartierplanung Neu-Arlesheim Nord werden die Teilgebiete mit den einzelnen Parzellen konkretisiert, aber unter Berücksichtigung eines für alle Parzellen geltenden Aussenraumkonzepts.

Gemäss § 11.9 des Zonenreglements Siedlung soll die Zone mit Quartierplanpflicht „Neu-Arlesheim“ der Wohn- und Geschäftsnutzung dienen. Aufgrund der guten Erschliessung soll verdichtet gebaut werden. Die Bebauung soll einen urbanen Charakter aufweisen und etappierbar sein. Die vorliegende Quartierplanung umfasst drei Parzellen mit drei verschiedenen Eigentümern, fünf Gebäude und ein für alle Parzellen geltendes Verkehrs- und Aussenraumkonzept. Die Parkierung für das gesamte Areal erfolgt unterirdisch mittels einer Tiefgarage. Der Projektperimeter beinhaltet weder schützenswerte Gebäude, noch schützenswerte Naturobjekte.

An dieser Stelle verweist Gemeinderätin Ursula Laager auf die in den Erläuterungen abgebildete Auflistung der wesentlichsten Quartierplandaten. Die Tabelle ermöglicht einen einfachen Überblick über die wichtigsten Kennzahlen. Von den fünf geplanten Gebäuden sind zwei achtstöckig und drei sechsstöckig. Die achtstöckigen Gebäude sind max. 25 m und die sechsstöckigen Gebäude max. 18 m hoch. Insgesamt sind 122 Wohnungen vorgesehen. Über alle drei Parzellen gerechnet beträgt die durchschnittliche Ausnutzungsziffer 1.65.

Der Quartierplanvertrag regelt sowohl das Verhältnis der verschiedenen Eigentümer untereinander wie auch die Vereinbarungen, welche die Gemeinde mit den Eigentümern getroffen hat. Auch der Infrastrukturbeitrag und die anrechenbaren Sachleistungen werden darin festgehalten. Der Infrastrukturbeitrag wird aufgrund des Mehrwertes infolge der höheren Ausnutzung berechnet. Im vorliegenden Fall beträgt der Infrastrukturbeitrag rund 2 Mio. Franken. Ein Teil davon – rund CHF 470'000.- – kann in Form von Sachleistungen erbracht werden. Der Restbetrag wird in den Infrastruktur-Fonds einbezahlt. Dieses Geld steht dann für Aufwertungsmassnahmen in diesem Quartier zur Verfügung. Alle Sachleistungen müssen ein öffentliches Interesse aufweisen oder der Aufwertung des Quartiers dienen. Der Quartierplatz steht der ganzen Quartierbevölkerung zur Verfügung. Zudem besteht die Option, dass die Gemeinde dort bei Bedarf einen Kindergarten erstellen kann. Im Weiteren besteht ein Konzept für die Grundwasserwärmenutzung, welches auch für andere Quartierplanungen angewendet werden kann.

Verkehrstechnisch ist das Areal mit der Anbindung an die Verkehrsdrehscheibe Bahnhof Dornach-Arlesheim sehr gut erschlossen. Das erstellte Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass eine Reduktion der Stammparkplätze von 1,0 auf 0,7 Stammparkplätze pro Wohnung möglich ist. Dies ergibt 136 Stammparkplätze. Alle Stammparkplätze befinden sich unterirdisch in einer Tiefgarage. In der Peripherie zum Quartierplanareal bestehen max. 7 Besucherparkplätze. Eine Reduktion der Besucherparkplätze ist gesetzlich nicht möglich. Die geplanten Gebäude beinhalten eine Wohn- und Gewerbenutzung. Zudem besteht eine Option für einen Doppelkindergarten. Es sind 5 Gebäude – 2 achtgeschossige und 3 sechsgeschossige – mit einer Maximalhöhe von 25 m und insgesamt max. 122 Wohnungen vorgesehen. Die Ausnutzungsziffer liegt je nach Gebäude zwischen 1,4 und 1,8. Das Aussenraumkonzept umfasst alle drei Parzellen. Es besteht ein öffentliches Durchwegungsrecht für Fussgänger und Velos, wobei es sich nicht um eine offizielle Veloroute handelt. Die Aussenraumgestaltung beinhaltet Massnahmen zur Gewährleistung der Biodiversität mittels einheimischer Pflanzen sowie die Pflanzung von mindestens 30 Bäumen. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind acht Eingaben eingegangen. Diverse Punkte zu den Bereichen Biodiversität und Lebensräume für Kleintiere konnten in den Quartierplanvertrag aufgenommen werden. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung konnte die Kompatibilität der Quartierplanung mit allfälligen zukünftigen, kantonalen Verkehrsprojekten sichergestellt werden.

Gemeinderätin Ursula Laager verweist auf die in den Erläuterungen aufgelisteten Vor- und Nachteile der vorliegenden Quartierplanung. Besonders zu erwähnen ist die Realisierung einer verdichteten Bebauung an einem Ort, der durch seine Lage und Erreichbarkeit dafür prädestiniert ist. Zudem wird zusätzlicher Wohnraum im bestehenden Siedlungsgebiet geschaffen. Auf der anderen Seite bedeutet die Quartierplanung eine weitere Verdichtung und Überbauung einer bisher schwach genutzten, grossen Fläche im Siedlungsgebiet. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Quartierplan Neu-Arlesheim Nord und das dazugehörige Reglement gemäss Vorlage zu genehmigen.

Gemäss **Flurin Leugger** von der Gemeindekommission stimmt die Kommission der Quartierplanung zu. Im Weiteren begrüsst die Gemeindekommission, dass in den Erläuterungen zur Gemeindeversammlung eine Auflistung der wichtigsten Kennzahlen und eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile enthalten sind.

Die verdichtete Bebauung findet hier am genau richtigen Ort statt, nämlich beim Bahnhof. Die verdichtete Bauweise ermöglicht es, mehr Wohnraum zu schaffen, ohne dafür mehr Boden verbauen zu müssen. Auch wenn dies im Quartierplanvertrag nicht explizit festgehalten ist, so hat die Bauherrschaft zugesichert, dass sie auf eine soziale Durchmischung des Quartiers achten wird.

Eine Kommissionsminderheit war der Quartierplanung gegenüber kritisch eingestellt, weil damit eine weitere, grosse Fläche in Arlesheim überbaut wird. In den letzten zehn Jahren ist Arlesheim lediglich um 2 % gewachsen. In den 60-er und 70-er Jahren betrug das Bevölkerungswachstum in Arlesheim innerhalb von 10 Jahren 50 %. Die Mehrheit der Gemeindekommission möchte eine massvolle Weiterentwicklung. Dazu gehört eine sinnvolle Verdichtung. Und selbst, wenn dies zu einer gewissen Urbanisierung führen sollte, so wäre dies im Bahnhofgebiet genau der richtige Ort dafür. Die Gemeindekommission empfiehlt daher, der Quartierplanung zuzustimmen.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann zeigt an dieser Stelle den Parolenspiegel der Parteien zur Quartierplanung Neu-Arlesheim Nord.

Partei	Abstimmungsempfehlung
FDP	Ja
Frischlufft	Ja
SP	Ja
CVP	Ja
Grünliberale	Ja
SVP	Stimmfreigabe

Wie **Lea Mani** erklärt, empfiehlt die SP, der Vorlage zuzustimmen. Das Areal eignet sich aufgrund der hervorragenden Erschliessung besonders gut für eine verdichtete Bauweise. Die SP begrüsst zudem, dass neuer Wohnraum geschaffen und die Anzahl Parkplätze reduziert werden konnte. Im Rahmen der Vernehmlassung hat die SP die Schaffung von 15 % gemeinnützigem Wohnraum gefordert. Dieser Punkt ist leider nicht in den Quartierplanvertrag aufgenommen worden. Die SP wird dazu unter dem Traktandum „Diverses“ einen Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes stellen.

Marcel Liner möchte im Zusammenhang mit dem Infrastrukturbeitrag wissen, warum die Alleebäume von der Eigentümerschaft als Sachleistungen angerechnet werden können. Schliesslich verursacht die Pflege der Bäume einen Mehraufwand für den Werkhof. Eine weitere Frage betrifft die vom Bundesrat per 2050 beschlossene Klimaneutralität. Erfüllt die Quartierplanung diese Klimaneutralität?

Gemeinderätin Ursula Laager weist darauf hin, dass die Alleebäume von der Eigentümerschaft gepflanzt und bezahlt werden. Darum können diese als Sachleistung angerechnet werden. Die Pflege des Strassenraumes, zudem auch die Pflege der Alleebäume gehört, liegt nach wie vor bei der Gemeinde. Zudem dürfen Unterhaltsarbeiten nicht aus dem Infrastrukturfonds bezahlt werden.

Bezüglich der Klimaneutralität verweist Gemeinderätin Ursula Laager auf die Erläuterungen zur Gemeindeversammlung. Darin wird unter dem Kapitel „Energie und Nachhaltigkeit“ auf den zugrunde liegenden „SIA-Effizienzpfad Energie“ hingewiesen. Dieser ist sehr umfassend und detailliert.

Gemäss **Roger Angst** stimmt auch die Frischluft der Quartierplanung zu. Die Frischluft findet es gut, dass diesmal nicht ein einzelner Grossinvestor hinter dem Projekt steht, sondern drei Arlesheimer Familien. Zudem soll fast die Hälfte der Fläche grün bleiben und kinderfreundlich werden. Der Zonenplan Siedlung sieht für dieses Gebiet ausdrücklich einen urbanen Charakter vor. Darum ist dort genau der richtige Ort für eine verdichtete Bauweise.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt.

Es wird einstimmig beschlossen:

://: Der Quartierplan „Neu Arlesheim Nord“ und das dazugehörige Reglement werden gemäss Vorlage genehmigt.

Traktandum 3:

Reglement über die Mehrwertabgabe Genehmigung

Gemeinderat Pascal Leumann erläutert die Vorlage. Eine Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile aus, welche der Eigentümerschaft durch Planungen entstehen. Die Mehrwertabgabe ist das Gegenstück zum Planungsnachteil durch Enteignung und will die Eigentümerschaft an den Folgekosten von Verdichtungen beteiligen. Die Mehrwertabgabe ist ein planungsrechtliches Mittel.

Im Jahr 2019 hat der Kanton Basel-Landschaft eine Mehrwertabgabe für Einzonungen eingeführt und gleichzeitig ein Verbot für kommunale Mehrwertabgaben für Um- und Aufzonungen erlassen. Die Gemeinde Münchenstein hat diesen Verbot bis vor das Bundesgericht weitergezogen und schliesslich recht erhalten. Im Jahr 2020 hat das Bundesgericht das Verbot für Um- und Aufzonungen aufgehoben und kommunale Mehrwertabgaben für zulässig erklärt.

Infrastrukturbeiträge können im Zusammenhang mit Quartierplanungen bereits heute erhoben werden, jedoch eben nicht für Landentwicklungsprojekte, welche nicht über eine Quartierplanung erfolgen. Arlesheim hat aber gerade hier Handlungsbedarf. Die Mehrwertabgabe beläuft sich auf 30 % des Bodenmehrerts bei Auf- und Umzonungen infolge von Planungen. Durch die Mehrwertabgabe nicht erfasst werden Verkehrswertsteigerungen durch Erneuerungen und Erweiterungen oder durch Landpreisanstiege. Die Freigrenze beträgt CHF 30'000.-. Es wird also nur dann eine Mehrwertabgabe erhoben, wenn der Mehrwert über CHF 30'000.- liegt. Für die Erhebung der Mehrwertabgabe wird zuerst der Bodenwert vor der Planungsmassnahme ermittelt. Dann kommt es zu einer Planungsmassnahme, zum Beispiel zu einer Aufzoning. Anschliessend wird der Bodenwert nach der Planungsmassnahme ermittelt. Die Differenz zwischen den beiden Bodenwerten ergibt den Mehrwert. Von diesem Mehrwert können die Planungskosten abgezogen werden. Von diesem bereinigten Mehrwert können dann 30 % als Mehrwertabgabe abgeschöpft werden.

Im Reglement wird im Zusammenhang mit der Ermittlung und Verfügung der Mehrwertabgabe auf die kantonale Gesetzgebung über die Abgeltung von Planungsmehrwerten GAP verwiesen. Dort sind die Verfahrensvorschriften und der Rechtsweg vorgegeben. Der Verweis auf das GAP erlaubt zudem die nahtlose Übernahme der neuen Regelungen im Falle einer kantonalen Revision des GAP. Das Reglement enthält dennoch eine Bestimmung, wonach der Gemeinderat die Modalitäten bei Bedarf in einer Verordnung regeln kann. Die Mehrwertabgabeforderung entsteht bei mehrwertrealisierenden Veräusserungen. Davon ausgenommen sind zum Beispiel Erbgänge und güterrechtliche Eigentumsübertragungen. Die Mehrwertabgabeforderung entsteht auch bei Baurechtsbegründungen und bei rechtskräftigen Baubewilligungen. Grundstücke der Einwohnergemeinde, welche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, sind von der Mehrwertabgabe ausgenommen. Die Einnahmen aus den Mehrwertabgaben und Infrastrukturbeiträgen sind zweckgebunden und dienen in erster Linie zum Ausgleich entschädigungspflichtiger Nachteile aus den Planungsmassnahmen sowie für Massnahmen der Raumplanung, insbesondere für öffentliche Infrastrukturen.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Reglement über die Mehrwertabgabe gemäss Vorlage zu genehmigen.

Gemäss **Markus Dudler** von der Gemeindekommission hat sich für die Kommission die Frage gestellt, ob es sinnvoll ist, ein Reglement zu verabschieden, für dessen Eckwerte noch keine kantonalen Vorgaben bestehen. In Anbetracht der vielen anstehenden Bauprojekte und der angespannten Finanzlage der Gemeinde macht dies jedoch durchaus Sinn. Schliesslich soll nicht nur die Eigentümerschaft von den erzielten Planungsmehrwerten profitieren können, sondern auch die Gemeinde. Die Gemeindekommission empfiehlt daher, dem Reglement zuzustimmen.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann zeigt an dieser Stelle den Parolenspiegel der Parteien zum Reglement über die Mehrwertabgabe.

Partei	Abstimmungsempfehlung
FDP	Ja
Frischlufft	Ja
SP	Ja
CVP	Ja
Grünliberale	Ja
SVP	Ja

Marcel Liner bedankt sich im Namen der Frischlufft beim Gemeinderat für die schnelle und kompetente Umsetzung der Vorlage. Die Frischlufft stimmt sowohl dem Reglement über die Mehrwertabgabe, wie auch dem unter dem Traktandum 4 folgenden Reglement über den Fonds für Infrastrukturbeiträge und Mehrwertabgaben zu.

Im Jahr 1977 hat der Kanton Basel-Stadt eine Mehrwertabschöpfung von bis zu 50 % eingeführt. 1981 wurde die Mehrwertabschöpfung in das Raumplanungsgesetz aufgenommen. Die Kantone haben die Regelung allerdings nur sehr zögerlich umgesetzt, so leider auch der Kanton Basel-Landschaft. Der Kanton Zürich hat schon vor Jahren beispielhaft gezeigt, was es bedeuten kann, wenn ein Kanton Steuergelder für öffentliche Infrastrukturprojekte einsetzt. Damals hat die Realisierung S-Bahn-Netzes in vielen Gemeinden zu einem markanten Anstieg der Bodenpreise rund um die S-Bahnhöfe geführt. Es wurde also mit Geldern der öffentlichen Hand ein Infrastrukturprojekt erstellt, welches zu Mehrwerten für private Eigentümer geführt.

Im § 4 des Reglements hätte sich die Frischluft auch eine tiefere Freigrenze als die CHF 30'000.- vorstellen können. Was den Abschöpfungssatz von 30 % anbelangt, so ist die Frischluft der Auffassung, dass ein Satz von 50 % - also der Hälfte des erzielten Mehrwertes - gerechtfertigt wäre. Dies nicht zuletzt auch im Hinblick auf die angespannte Finanzlage der Gemeinde.

Marcel Liner von der Frischluft stellt folgenden Änderungsantrag:

Im § 4 Abs. 1 ist der Abschöpfungssatz von 30 % auf 50 % zu erhöhen.

Gemeinderat Pascal Leumann erklärt, dass der im Reglement festgelegte Abschöpfungssatz von 30 % dem entspricht, was gemäss einem Schweiz weiten Vergleich die Mehrheit der Kantone mit einer Mehrwertabgabe kennen. Auch der Kanton Basel-Landschaft beabsichtigt, einen Abschöpfungssatz von max. 30 % festzulegen. Münchenstein hat zum Beispiel einen Abschöpfungssatz von 25 %. Der Gemeinderat empfiehlt daher, den Abschöpfungssatz von 30 % beizubehalten.

Silvia Alig unterstützt den Antrag von Marcel Liner. Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung fällig. Zudem kann der Gemeinderat die Modalitäten in einer Verordnung regeln. Es stellt sich zudem die Frage, wie der Umgang mit Bauten ist, die rechtlich zwar unabhängig voneinander sind, im gestalterischen Erscheinungsbild aber doch voneinander abhängig sind.

Gemeinderat Pascal Leumann weist darauf hin, dass in den Fällen von gemeinschaftlichem Eigentum die Mehrwertabschöpfung nicht zum Zeitpunkt der Veräusserung, sondern beim Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung erfolgt. Letztlich wird die Praxis zeigen müssen, wie mit solch besonderen Fällen umzugehen ist.

Markus Dudler erklärt, dass auch die CVP die Erhöhung des Abschöpfungssatzes von 30 % auf 50 % diskutiert hat. Im Hinblick darauf, dass auch der Kanton beabsichtigt, einen Abschöpfungssatz von max. 30 % festzulegen, hat die CVP jedoch beschlossen, keinen entsprechenden Antrag zu stellen.

Wie **Balz Stückelberger** erklärt, spricht sich die FDP gegen eine Erhöhung des Abschöpfungssatzes auf 50 % aus. Es stellt sich die Frage, wie stark die Allgemeinheit mit profitieren soll, wenn eine Privatperson einen Planungsmehrwert erzielt. Mit 30 % bewegt sich Arlesheim im Schweiz weit üblichen Rahmen. Eine Erhöhung auf 50 % wäre rein willkürlich und würde nicht dem vom Kanton beabsichtigten Abschöpfungssatz von max. 30 % entsprechen.

Lea Mani unterstützt persönlich den Antrag von Marcel Liner. Ein Abschöpfungssatz von 50 % wäre durchaus fair. Schliesslich kommt das Geld wieder der Allgemeinheit zugute. In Basel-Stadt gilt ein Abschöpfungssatz von 50 % und es wird trotzdem nach wie vor rege investiert.

Gemäss **Roger Pfister** erachtet die SVP die 30 % für ausgewogen. Auch der Kanton wird keinen höheren Abschöpfungssatz festlegen. Und schliesslich bringen auch die 30 % einen Nutzen für die Allgemeinheit.

Marcel Liner von der Frischluft hält fest, dass eine Erhöhung des Abschöpfungssatzes auf 50 % kaum zu einer Erhöhung der Mieten führen würde. Schliesslich würde die Hälfte des Planungsmehrwertes immer noch bei der Eigentümerschaft bleiben. Im Weiteren bedauert die Frischluft, dass die Thematik der Mehrwertabgabe nicht innerhalb des Vereins Birsstadt, zu dem auch die Gemeinde Arlesheim gehört, behandelt worden ist. Somit hätte sichergestellt werden können, dass in allen Birsstadt-Gemeinden in etwa der gleich hohe Abschöpfungssatz zur Anwendung gelangen würde.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann weist darauf hin, dass es erst durch das Bundesgerichtsurteil vom Dezember 2020 möglich wurde, dass die Gemeinden eine Mehrwertabgabe erheben können. Vorher war dies verboten. Wenn sich zuerst alle Gemeinden der Birsstadt damit hätten befassen müssen, würde bis heute sicher noch kein Reglement vorliegen. Dies wäre zeitlich schlicht nicht möglich gewesen. Aus diesem Grund kann auch nicht erst noch auf die definitiven Vorgaben des Kantons gewartet werden.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann erläutert das Abstimmungsprozedere. Zuerst wird über den Änderungsantrag von Marcel Liner abgestimmt. Anschliessend folgt die Schlussabstimmung zur Genehmigung oder Ablehnung des Reglements.

Mit 46 zu 21 Stimmen wird beschlossen:

://: Der Änderungsantrag von Marcel Liner auf Erhöhung des Abschöpfungssatzes von 30 % auf 50 % wird abgelehnt.

Es wird einstimmig beschlossen:

://: Das Reglement über die Mehrwertabgaben wird gemäss Vorlage genehmigt und tritt nach Genehmigung durch die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft rückwirkend per 1. Oktober 2021 in Kraft.

Traktandum 4: **Reglement über den Fonds für Infrastrukturbeiträge und Mehrwertabgaben**
Genehmigung

Gemeinderat Pascal Leumann erläutert die Vorlage. Mit dem Fondsreglement wird die Verwendung der Mittel aus den Infrastrukturbeiträgen und Mehrwertabgaben geregelt. Die an der heutigen Gemeindeversammlung beschlossene Einführung der Mehrwertabgabe bedingt eine Revision des seit dem 18.06.2020 bestehenden Reglements über den Fonds für Infrastrukturbeiträge. Auf diese Weise können die Verwendung der Infrastrukturbeiträge und der Mehrwertabgaben in einem Reglement geregelt werden.

In den §§ 1 und 3 des Fondsreglements wird die Verwendung des Fondskapitals geregelt. Der Hauptverwendungszweck besteht gemäss dem Raumplanungsgesetz des Bundes in der Enteignungentschädigung bei materieller Enteignung. In zweiter Linie können aus dem Fonds öffentliche Infrastrukturen, welche einen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen, finanziert werden. Dabei handelt es sich um Massnahmen gemäss dem Raumplanungsgesetz.

Als öffentliche Infrastrukturen gelten beispielsweise Grün- und Aussichtsschutzzonen im Siedlungsgebiet oder am Siedlungsrand, Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, Grünanlagen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung eignen oder das Wohnumfeld verbessern, usw. Insbesondere gemeint sind damit das Strassen- und Wegnetz, Spielplätze/Freizeitanlagen/Sportplätze/Grillstellen, Plätze und Flächen mit Eignung als Veranstaltung- und/oder Aufenthaltsort, Einrichtungen zur Förderung des lokalen Vereins-/Sozial- und Kulturlebens, Schulanlagen, Anschlüsse an den öffentlichen Verkehr, etc.

Als Aufwertungsmassnahmen gelten beispielsweise Massnahmen zur Vergrösserung von Grün- und Freiflächen, die Erhöhung des Erholungs- bzw. Aufenthaltswerts, die Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Flächen, die erhöhte Gestaltungsqualität, die Erhöhung der Qualität des Strassen- und Wegnetzes, die Angebotserweiterungen zugunsten der Freizeitgestaltung und Begegnung sowie die Angebotserweiterungen zugunsten der Bildung und des sozialen und kulturellen Austausches.

Gemäss Reglement kann der Gemeinderat über Einzelausgaben bis zu einer Höhe von CHF 200'000.- selbst entscheiden. Über Ausgaben von mehr als CHF 200'000.- entscheidet die Gemeindeversammlung.

Der Gemeinderat beantragt, das Reglement über den Fonds für Infrastrukturbeiträge und Mehrwertabgaben gemäss Vorlage zu genehmigen.

Gemäss **Markus Dudler** stimmt die Gemeindekommission dem Fondsreglement einstimmig zu. Die definierten Verwendungszwecke machen Sinn. Der Gemeinderat ist aufgefordert, die Mittel aus dem Fonds mit Bedacht zu verwenden. Jede neue Infrastruktur ist auch mit Kosten für den Unterhalt verbunden und diese Kosten können nicht durch den Fonds finanziert werden, sondern müssen von der Gemeinde getragen werden.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann zeigt an dieser Stelle den Parolenspiegel der Parteien zum Reglement über den Fonds für Infrastrukturbeiträge und Mehrwertabgaben.

Partei	Abstimmungsempfehlung
FDP	Ja
Frischlufft	Ja
SP	Ja
CVP	Nein
Grünliberale	Ja
SVP	Ja

Markus Dudler weist namens der CVP darauf hin, dass Um- und Aufzonungen immer auch eine verdichtete Bauweise bedeuten. Damit verbunden ist ein erhöhter Energieverbrauch. Eine Mehrheit der CVP-Mitglieder fordert deshalb, dass auch Massnahmen zum Klimaschutz, zur Förderung der Energieeffizienz und für städteplanerische Massnahmen zur Minderung der negativen Auswirkungen des Klimawandels aus dem Fonds finanziert werden können. Die Gemeinde Arlesheim ist Energiestadt und bekennt sich zu den Klimazielen des Bundes. Es ist daher erstaunlich, dass der Gemeinderat keine diesbezüglichen Massnahmen in das Reglement aufgenommen hat.

Markus Dudler von der CVP stellt den Antrag, den § 4 des Reglements wie folgt zu ergänzen:

§ 4 Infrastrukturen

¹ Mit Geldern aus dem Fonds können insbesondere folgende Infrastrukturen ganz oder zum Teil finanziert werden:

- > **in Massnahmen zum Klimaschutz und Energieeffizienz**
- > **in städteplanerische Massnahmen zur Verminderung der negativen Auswirkungen des Klimawandels**
 - > in Grün- und Aussichtsschutzzonen im Siedlungsgebiet oder am Siedlungsrand
 - > in Zonen für öffentliche Werke und Anlagen
 - > in Uferschutz- sowie Landschaftsschutz- und Landschaftsschonzonen
 - > in Grünanlagen oder in mit Bäumen bestockten Flächen auf Allmend, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern.

² Damit sind insbesondere gemeint:

- > **Produktionsanlagen von Strom und Wärme mit alternativen Energien**
- > **Beschattung von Aufenthaltsorten wie Bus- und Tramstationen**
- > **Massnahmen eines flächendeckenden Wasserkonzepts zum Trinken und Abkühlen**
 - > das Strassen- und Wegnetz
 - > Spielplätze, Freizeitanlagen, Sportplätze und Grillstellen
 - > Plätze und Flächen mit Eignung als Veranstaltungs- und / oder Aufenthaltsort
 - > Einrichtungen zur Förderung des lokalen Vereins-, Sozial- und Kulturlebens
 - > Schulanlagen
 - > Anschlüsse an den öffentlichen Verkehr.

Gemeinderat Pascal Leumann weist darauf hin, dass mit den vom Gemeinderat gefassten Formulierungen im § 4 die Mehrheit der im Ergänzungsantrag gestellten Forderungen abgedeckt werden kann. So wird zum Beispiel die Beschattung von Aufenthaltsorten wie Bus- und Tramstationen durch die im Reglement postulierte Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum abgedeckt. Die vom Gemeinderat gewählten Formulierungen sind bewusst offen gehalten, um entsprechenden Handlungsspielraum bei den Massnahmen zu haben. Im Weiteren möchte der Gemeinderat vermeiden, dass aus dem Fondsreglement für öffentliche Infrastrukturen ein Subventionsreglement für private Fördermassnahmen wird.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fügt ergänzend an, dass sich das damalige kantonale Vorprüfungsverfahren für das Reglement über den Fonds für Infrastrukturbeiträge inhaltlich sehr schwierig gestaltete. Es ist zu befürchten, dass der Kanton eine derartige Erweiterung nicht akzeptieren würde.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann erläutert erneut das Abstimmungsprozedere. Zuerst wird über den Änderungsantrag von Markus Dudler abgestimmt. Anschliessend folgt die Schlussabstimmung zur Genehmigung oder Ablehnung des Reglements.

Mit grossem Mehr gegen 7 Stimmen wird beschlossen:

://: Der Änderungsantrag von Markus Dudler auf Ergänzung des § 4 des Reglements wird abgelehnt.

Es wird einstimmig beschlossen:

://: Das Reglement über den Fonds für Infrastrukturbeiträge und Mehrwertabgaben wird gemäss Vorlage genehmigt und tritt nach Genehmigung durch die Finanz- und Kirchendirektion des Kantons Basel-Landschaft rückwirkend per 1. Oktober 2021 in Kraft.

Traktandum 5: **Teilrevision Reglement über Zusatzbeiträge nach dem Gesetz über Ergänzungsleistungen**
Genehmigung

Gemeinderätin Monika Strobel erläutert die Vorlage. Das bestehende Reglement ist seit dem Jahr 2018 in Kraft. Aufgrund der gemachten Erfahrungen hat der Gemeinderat beschlossen, das Reglement in zwei Punkten zu ergänzen bzw. zu ändern. Die Teilrevision dient der Begrenzung der EL-Zusatzbeiträge und der Kostendämpfung.

Die in den Ergänzungsleistungen anrechenbaren Heim- und Spitalkosten betragen für das Jahr 2021 CHF 170.- pro Tag und werden durch den Kanton finanziert. Sind die effektiven Heimkosten grösser als dieser Betrag, entsteht eine Finanzierungslücke, welche durch die jeweilige Niederlassungsgemeinde finanziert werden muss. Neu sollen nur noch jene Personen EL-Zusatzbeiträge erhalten, welche bereits vor dem Heim- oder Spitaleintritt in Arlesheim wohnhaft waren. Für Personen, welche vor dem Heim- oder Spitaleintritt in einer anderen Gemeinde im Kanton Basel-Landschaft Wohnsitz hatten, ist die entsprechende Wohnsitzgemeinde zuständig. Die entsprechende Ergänzung im § 2 des Reglements sorgt für eine klare Regelung der Zuständigkeit und ist für Arlesheim als Standortgemeinde von zwei Alters- und Pflegeheimen sehr wichtig.

Bei der Änderung des § 5 geht es um die Rückforderung der Zusatzbeiträge. Gemäss aktueller Regelung sind die Erben von Personen, die Zusatzbeiträge erhalten haben, zur Rückzahlung der Beiträge verpflichtet, wenn die Erbschaft den Freibetrag bei den Ergänzungsleistungen übersteigt. Dieser Freibetrag beträgt gemäss Ergänzungsleistungsgesetz derzeit CHF 30'000.- für Alleinstehende und CHF 50'000.- für Ehepaare. Mit der vorgeschlagenen Reglementsänderung wird die Verbindung mit dem Freibetrag gemäss Ergänzungsleistungsgesetz gekappt und stattdessen ein reduzierter Erbschafts-Freibetrag von CHF 10'000.- eingesetzt. Der Erbschafts-Freibetrag soll in erster Linie dazu dienen, dass die Erben damit die Kosten für die Beerdigung finanzieren können. Aus der Sicht des Gemeinderates ist es vertretbar, dass Erbschaften, welche diesen Freibetrag überschreiten, zur Rückzahlung der Zusatzbeiträge verwendet werden müssen.

Der Gemeinderat beantragt, die Teilrevision des Reglements über die Zusatzbeiträge nach dem Ergänzungsleistungsgesetz gemäss Vorlage genehmigen.

Roger Pfister erklärt, dass die Gemeindekommission der Vorlage einstimmig zustimmt. Die Änderungen tragen zur Klärung der Zuständigkeiten und zur Senkung der Kosten für die Gemeinde bei.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann zeigt an dieser Stelle den Parolenspiegel der Parteien zur Teilrevision des Reglements über die Zusatzbeiträge nach dem Gesetz über Ergänzungsleistungen.

Partei	Abstimmungsempfehlung
FDP	Ja
Frischlufft	Ja
SP	Ja
CVP	Ja
Grünliberale	Ja
SVP	Ja

Gemäss **Silvia Alig** stimmt auch die FDP der Vorlage einstimmig zu. Die Änderungen sind sinnvoll und vertretbar.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt.

Es wird einstimmig beschlossen:

://: Die Teilrevision des Reglements über die Zusatzbeiträge nach dem Gesetz über Ergänzungsleistungen wird gemäss Vorlage genehmigt und tritt nach Genehmigung durch die Finanz- und Kirchendirektion des Kantons Basel-Landschaft rückwirkend per 1. Oktober 2021 in Kraft.

Traktandum 6:

Diverses

Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2021

Gemeindepräsident Markus Eigenmann verweist auf die letzte Gemeindeversammlung, an der zwei Anfragen nach § 69 des Gemeindegesetzes gestellt worden sind. Die Anfrage von Marcel Liner zur Gestaltung der Erläuterungen bei den Quartierplanvorlagen ist – wie die heutige Quartierplanung Neu-Arlesheim Nord gezeigt hat – vom Gemeinderat bereits umgesetzt worden.

Die zweite Anfrage von Thomas Epple beinhaltete die Frage, warum im Gegensatz zum Kanton Basel-Stadt bei Abtimmungen im Kanton Basel-Landschaft noch ein zusätzliches Couvert verwendet werden muss. Nach Auskunft der Landeskanzlei ist dies im kantonalen Gesetz über die politischen Rechte explizit so vorgesehen. Eine allfällige Gesetzesänderung müsste also auf kantonaler Ebene über den Landrat eingebracht werden.

Antrag nach § 68 des Gemeindegesetzes

Noëmi Sibold erklärt, dass die SP einen Antrag nach § 68 des Gemeindegesetzes stellt. Dabei geht es darum, dass bei künftigen Quartierplänen der Gemeinderat bei den Verhandlungen mit der Eigentümerschaft jeweils die Schaffung von mindestens 15 % gemeinnützigem Wohnraum fordert.

Bei der letzten Bevölkerungsbefragung ist bemängelt worden, dass in Arlesheim zu wenig bezahlbarer Wohnraum vorhanden sei. Die SP sieht hier Handlungsbedarf. Oft wird bei Neubauten günstiger Wohnraum durch teureren Wohnraum verdrängt. Quartierplanungen sind ein geeignetes Instrument, um soziale und ökologische Standards verstärkt durchzusetzen. In seiner Wohnraumstrategie spricht sich der Gemeinderat für eine soziale und demographische Durchmischung sowie für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus. Dies kann aus Sicht der SP nur erreicht werden, wenn genügend bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Dabei ist gemeinnütziger Wohnungsbau nicht mit sozialem Wohnungsbau gleichzusetzen. Es geht primär um bezahlbaren Wohnraum für den Mittelstand, sowie für Familien mit Kindern und ältere Personen.

Noëmi Sibold von der SP stellt folgenden Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes:

Der Gemeinderat wird beauftragt, bei künftigen Quartierplänen mit Wohneinheiten mindestens 15 % gemeinnützigen Wohnraum (Kostenmiete) im entsprechenden Reglement festzuhalten.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann bestätigt, dass es sich formell um einen Antrag nach § 68 des Gemeindegesetzes handelt, welcher in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung liegt. Der Gemeinderat nimmt den Antrag entgegen und wird an der nächsten Gemeindeversammlung über das weitere Vorgehen informieren.

Verabschiedung von Thomas Rudin, Leiter Gemeindeverwaltung

Gemeindepräsident Markus Eigenmann weist darauf hin, dass dies heute die letzte Gemeindeversammlung von Thomas Rudin als Leiter der Gemeindeverwaltung war. Ab der Gemeindeversammlung im November 2021 wird Katrin Bartels als Nachfolgerin seinen Platz übernehmen. Gemeindepräsident Markus Eigenmann würdigt die Arbeit von Thomas Rudin insbesondere mit Bezug auf die Vorbereitung der Gemeindeversammlungsgeschäfte und die anschliessende, korrekte Umsetzung der Beschlüsse.

Auch die Unterstützung durch Thomas Rudin bei rechtlichen Fragen rund um die Gemeindeversammlungen und bei Verfahrensfragen hat der Sprechende sehr geschätzt. Gemeindepräsident Markus Eigenmann bedankt sich auch im Namen des Gemeinderates nochmals ganz herzlich bei Thomas Rudin für die geleistete Arbeit und die Unterstützung.

Thomas Rudin, Leiter Gemeindeverwaltung, bedankt sich beim Gemeindepräsidenten, dem Gemeinderat und allen Anwesenden für die Anerkennung. Er hat diese Aufgabe sehr gerne wahrgenommen und als äusserst spannend und interessant empfunden. Sein Dank geht auch an die Parteien und Kommissionen für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Roger Pfister spricht im Namen der Gemeindekommission seinen Dank an Thomas Rudin aus und überreicht ihm ein kleines Präsent. Thomas Rudin hat mit viel Geduld und Verständnis die Fragen und Wünsche der Gemeindekommission entgegengenommen. Die Kommission hat ihn als unkomplizierte und fröhliche Person kennen gelernt und die Zusammenarbeit mit ihm sehr geschätzt. Im Namen der Gemeindekommission wünscht er Thomas Rudin alles Gute.

Die Gemeindeversammlung verabschiedet Thomas Rudin mit Applaus.

Abschliessend weist **Gemeindepräsident Markus Eigenmann** darauf hin, dass die Gemeinde noch einen Apéro im Feuerwehrmagazin offeriert.

Schluss der Versammlung um 22:15 Uhr.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:



Der Protokollführer:

