

gemeindearlesheim

Erläuterungen zur Gemeindeversammlung

Mittwoch, 22. September 2021, 19.30 Uhr
Sporthalle Hagenbuchen

Traktanden

- 1 – Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24.06.2021
- 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

Arlesheim, 17. August 2021

Der Gemeindepräsident
Markus Eigenmann

Der Leiter Gemeindeverwaltung
Thomas Rudin

Beilagen:

- > Reglement zur Quartierplanung Neu Arlesheim NORD
- > Reglement über die Mehrwertabgabe
- > Reglement über den Fonds für Infrastrukturbeiträge und Mehrwertabgaben
- > Reglement über die Zusatzbeiträge nach dem Gesetz über Ergänzungsleistungen

Ergänzende Unterlagen auch unter www.arlesheim.ch/Politik/Gemeindeversammlung/Einladungen

- > Planunterlagen QP Neu Arlesheim NORD
- > Planungsbericht QP Neu Arlesheim NORD
- > Mitwirkungsbericht QP Neu Arlesheim NORD

Ausgangslage

Seite 3

Der Quartierplanperimeter «Neu Arlesheim NORD» umfasst die Parzellen 1139, 1142 und 3651. Insgesamt beträgt die Fläche der drei Parzellen 8993 m².

Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Dornach-Arlesheim. Der Ortskern von Arlesheim befindet sich nordöstlich, im Süden liegt Dornach.

Der Perimeter wird im Westen von der kantonalen Birseckstrasse, im Norden von der Bahnhofstrasse, im Osten und Süden von der Zone mit Quartierplan-Pflicht «Neu Arlesheim» begrenzt.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstrasse liegt der Quartierplan «Bahnhof Nord», der den Quartierplan «Bahnhofsgebiet» fortführt. Im Nordwesten liegt mit dem Quartierplan «Schappe» ein Gebiet mit einer Mischnutzung (Industrie und Wohnen). Der südliche Teil des übergeordneten städtebaulichen Betrachtungsperimeters liegt hauptsächlich in den Wohn- und Geschäftszonen WG3 und WG4.

Heute befinden sich ein Wohn- und Gewerbebau, zwei Industrie- und Gewerberäume, Lagergebäude, ein Kleintierstall, sowie Wohn- und Gastwirtschaftsgebäude (Güllelöchli) auf dem Areal.

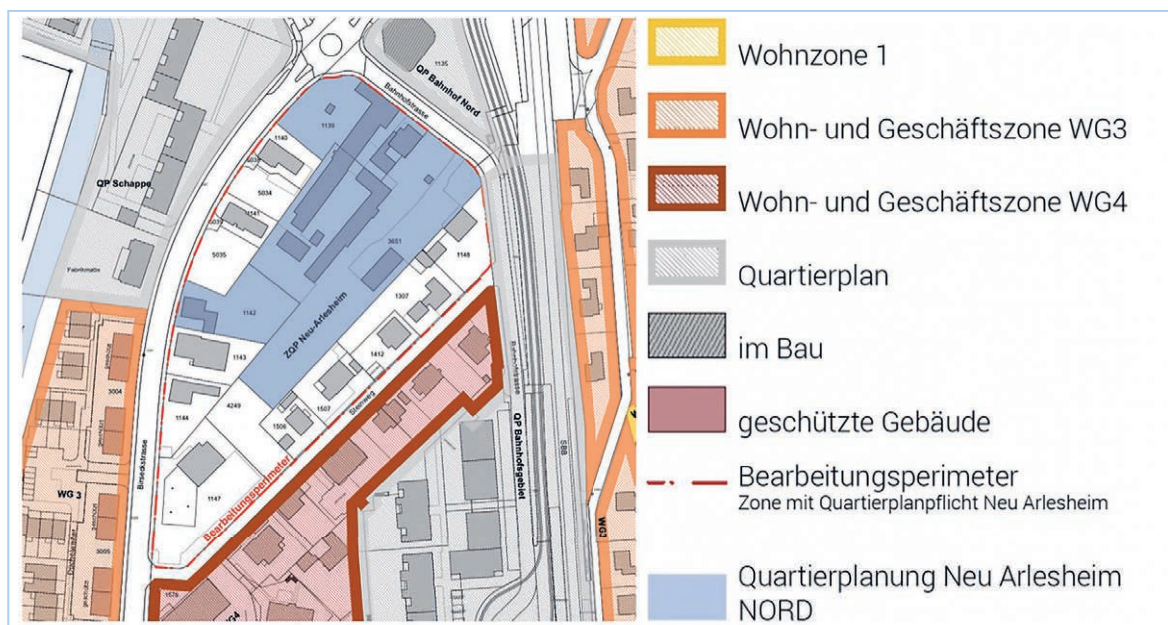


Abb. 1
Aufnahme Perimeter der Test- und Masterplanung Richtung Norden. Im Norden: die drei Parzellen der Quartierplanung Neu Arlesheim NORD

Quelle: Google Earth, abgerufen am 6. April 2020

Abb. 2
 Bearbeitungsperimeter ZQP
 Neu Arlesheim der Test-
 und Masterplanung
 und Quartierplanperimeter
 Neu Arlesheim NORD

Quelle Grundlagenkarte:
 AV-Daten GIS BL / Pläne
 Quartierplanung Bahnhof Nord



Warum eine Quartierplanung?

Das nahe zum Bahnhof gelegene Areal widerspricht mit der heutigen Gewerbenutzung und den Nutzungsziffern den verabschiedeten Leitbildern des Kantons Basel-Landschaft und der Gemeinde Arlesheim. Aufgrund dessen hat die Gemeinde Arlesheim das Areal im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2016 (Genehmigung 2017) in eine Zone mit Quartierplan-Pflicht (ZQP) «Neu Arlesheim» umgezont. Im Zonenreglement sind dabei städtebauliche Auflagen festgehalten worden, die bei allen Quartierplanungen in dieser Zone zu berücksichtigen sind.

Mit der Genehmigung des Zonenplans Siedlung durch den Regierungsrat gilt für die ZQP «Neu Arlesheim» Folgendes:

- › Das Gebiet soll der Wohn- und Geschäftsnutzung dienen.
- › Aufgrund der Lage, Grösse und der guten Erschliessung eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise.
- › Die Bebauung soll einen urbanen Charakter aufweisen und die städtebaulichen Qualitäten des Umfelds erhöhen.
- › Die Quartierplanung hat die Etappierung einer Entwicklung des gesamten Areals aufzuzeigen, so dass auch bei mehreren über einen längeren Zeitraum gestaffelten Entwicklungsschritten eine qualitativ hochstehende, harmonische Gesamtsituation sichergestellt wird, sowohl in den Entwicklungsphasen als auch im Endausbau.

Um eine städtebauliche Qualität und Identität über die ganze Zone sicherstellen und diese bei der geforderten Etappierung steuern zu können, wurde ein behördenverbindlicher Masterplan erarbeitet. Der Masterplan basiert auf einem qualitätssichernden Varianzverfahren (Testplanung).

In diesen vorhergegangenen Verfahrensschritten wurden die grundsätzliche Zielsetzung, der Städtebau, das Frei- und Grünraumkonzept, der Verkehr, sowie die Fragen zur Nachhaltigkeit und Etappierung geklärt und festgelegt.

Die vorliegende Quartierplanung, welche nur einen Teil der ZQP umfasst, basiert auf dem Masterplan. Durch sie wird die planungsrechtliche Grundlage für eine quartierverträgliche und ortsbaulich zusammenhängende Bebauung geschaffen. Die Quartierplanung geht unter Einbezug der übergeordneten Ziele der Gemeinde in Bezug auf die architektonische, wie auch die soziale Verdichtung bewusst mit dem direkten Umfeld, der Nachbarschaft um und bezieht diese mit ein.

So wird entlang der Bahnhof- wie auch der Birseckstrasse die Baumallee fortgesetzt. Zudem erhält das Quartier durch die Schaffung einer öffentlichen Durchwegung eine neue verkehrsberuhigte Verbindung für Fussgänger und Velofahrer zwischen Bahnhof- und Birseckstrasse.

Die Quartierplanung sichert grundeigentümergebunden die Förderung der Biodiversität, die naturnahe Umgebungsgestaltung, die energieeffiziente und nachhaltige Bauweise sowie die Gesamtaufwertung des Perimeters.

Kenndaten zur Quartierplanung

Involvierte Parzellen	1139	1142	3651
Fläche	8993 m ²		
Nutzungsart	Wohnen öffentliche Nutzung, Kultur, Restauration und wenig störende Betriebe. Entlang der Bahnhofstrasse sind zudem mässig störende Betriebe, sowie Verkaufsflächen bis 500 m ² zulässig.		
Anzahl Parkplätze Projekt	130 Maximal 167		
zu pflanzende Bäume	30		
Anzahl Baukörper	1	1	3
Anzahl Geschosse	8 Vollgeschosse	6 Vollgeschosse	2x 6 Vollgeschosse 1x 8 Vollgeschosse
Wohnungen (Projekt)	22	17	83
BGFH	3242 m ²	1691 m ²	10 267 m ²
Klein- und Anbauten	241 m ²	180 m ²	339 m ²
Ausnützungsziffer (AZ)	1.8	1.4	1.72

Seite 5

Bebauungs- und Aussenraumkonzept



Abb. 1
Situationsplan Vorprojekte
Quartierplan Neu Arlesheim
NORD

©UC'NA Architekten ETH
SIA BSA 2020

Die geplante Bebauungsstruktur sieht fünf Solitärbauten vor, welche in ihrer Struktur auf die unterschiedlichen Situationen und ihr Gegenüber reagieren. Die Bauten entlang der Bahnhofstrasse wirken als eine Art Filter hin zum verkehrsberuhigten und grünen Innern des Areals. Der Längsbau im Herzen des Areals strukturiert den privaten Gartenraum und den gemeinsam nutzbaren Hofraum. Die städtebauliche Setzung dieses Baus, der vorwiegend Familien ein neues zu Hause bieten soll, referenziert die heute auf dem Areal stehende Schreinerei. Die beiden kleineren Mehrfamilienhäuser stehen mitten im Garten.

Im Aussenraum werden drei charakteristisch unterschiedliche Räume identifiziert. Der publikumsorientierte alleegesäumte Raum entlang der Hauptachsen, der private Gartenraum sowie der Hofraum, der sich entlang der Durchwegung öffnet.

Leider ist der heutige Baumbestand in keinem guten Zustand, aufgrund dessen wird über das Reglement und den Plan die Neupflanzung von mindestens 30 einheimischen und standortgerechten Bäumen sichergestellt.

Energie und Nachhaltigkeit

Ziel der Quartierplanung ist die Minimierung der Betriebsenergie, der grauen Energie, der Treibhausgasemissionen und die Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise.

Seite 6

Grundsätzlich werden für die Bebauung innerhalb des Quartierplanperimeters die Zielwerte gemäss «SIA-Effizienzpfad Energie» (SIA 2040) angestrebt.

Der «SIA-Effizienzpfad Energie» (SIA 2040) ist ein Planungsinstrument. Bereits in den frühen Planungsphasen ist es essenziell, die Bilanz der nicht erneuerbaren Primärenergie und der Treibhausgasemissionen zu kennen und das Kriterium «Energieeffizienz» zu behandeln.

Die Gesamtbetrachtung der Zone mit Quartierplan-Pflicht «Neu Arlesheim» zeigt, dass es lohnend ist, im nächsten Detaillierungsschritt die Grundwasserwärmenutzung zu prüfen. Dies wird von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern angestrebt und falls sinnvoll umgesetzt.

Für die Grundeigentümerschaft sind eine ressourcenschonende, nachhaltige, zukunftsorientierte und ökologische Bauweise sowie die Aussenraumgestaltung grundsätzliche Anliegen.

Erschliessung und Parkierung

In unmittelbarer Nähe des Quartierplan-Areals mit einer Fusswegdistanz von weniger als 350 m befindet sich der Bahnhof Dornach-Arlesheim.

Durch die im Quartierplan sichergestellte öffentlich nutzbare Durchwegung (Fuss- und Radweg) wird das neue Quartier zusätzlich direkt an die Fusswegverbindungen vom Bahnhof zum Dorfkern Arlesheim und ins Naherholungsgebiet an der Birs sowie an das kantonale Radwegnetz angebunden.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Bahnhofstrasse. Die direkt an die Bahnhofstrasse angebundene Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt lässt zu, dass der gesamte Perimeter oberirdisch verkehrsbefreit wird. Die Parkierung wird nahezu komplett in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Oberirdisch sind lediglich, in den im Quartierplan festgelegten Bereichen (an den Rändern des Perimeters), Besucherparkplätze für kurzzeitige Parkierung zugelassen.

Maximal sind 167 Parkplätze innerhalb des Areals zulässig. Die Grundeigentümerschaft ist bestrebt, die Anzahl der Parkplätze zu reduzieren. Aus diesem Grund haben sie mittels eines Mobilitätskonzepts geprüft, inwiefern eine Reduktion der gesetzlich vorgegebenen Parkplätze möglich ist. Das Bestreben liegt bei einer Reduktion um 0.3 Parkplätze pro Wohneinheit. Das Verkehrsgutachten zeigt, dass der Zielwert mit verantwortbaren Mobilitätsmassnahmen, welche im Quartierplan-Reglement festgelegt sind, erreicht werden kann.

Anhand des Verkehrsgutachtens ist nachgewiesen, dass auch bei Betrachtung des schlechtesten Falles, das planungsbedingte Verkehrsaufkommen quartierverträglich ist.

Der Lärmschutznachweis zeigt, dass die Planungswerte eingehalten werden.

ABK und kantonale Vorprüfung

Der Quartierplan «Neu Arlesheim NORD» wurde der Arealbaukommission am 18.06.2020 vorgestellt. Insbesondere die Empfehlung, bereits im Quartierplanverfahren ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten, um die gewünschte Reduktion der Stammparkplätze zu ermöglichen, wurde umgesetzt.

Die Quartierplanung wurde dem Kanton Basel-Landschaft zur Prüfung am 14.09.2020 vorgelegt.
Die Rückmeldung des Kantons ist am 16.12.2020 eingetroffen.

Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurde die Quartierplanung fachlich und inhaltlich bereinigt.

Öffentliche Mitwirkung

Die Gemeinde Arlesheim führte das öffentliche Mitwirkungsverfahren vom 15. September bis zum 23. Oktober 2020 zur Quartierplanung «Neu Arlesheim NORD» durch.

Die Planungsunterlagen konnten während diesem Zeitraum auf der Gemeindeverwaltung eingesehen oder von der Gemeinewebsite heruntergeladen werden.

Am 16. September 2020 fand zudem eine Orientierungsveranstaltung für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde statt.

Insgesamt sind acht Mitwirkungseingaben eingegangen. Auf diverse Eingaben konnte eingegangen werden. Insbesondere Anliegen, die in Zusammenhang mit der Biodiversität und dem Schutz und der Schaffung von Lebensräumen für (Kleinst-)Lebewesen stehen, konnten berücksichtigt werden und wurden vertieft im Reglement aufgenommen.

Quartierplanvertrag

Privatrechtliche Vereinbarungen sowie die Gewährleistung von Dienstbarkeiten werden im Rahmen des vorliegenden Quartierplanvertrages geregelt. In diesem sind auch die Zugänglichkeit des zentralen Quartierplatzes sowie das öffentliche Durchgangsrecht festgelegt. Zudem haben die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft vereinbart, dass bei Bedarf ein öffentlicher Kindergarten im Quartier realisiert werden soll.

Im Rahmen des Quartierplanvertrages konnte für die Teilzone der Zone mit Quartierplanpflicht mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Infrastrukturbeitrag auf der Basis des planungsbedingten Mehrwertes von ca. CHF 2 000 000.– festgelegt werden.

Gegenüberstellung Vor- und Nachteile

Den zahlreichen Vorteilen (+), die sich aus der Quartierplanung ergeben, stehen nur wenige Nachteile (–) gegenüber:

- + Realisierung einer verdichteten Bebauung an einem hierfür durch seine Lage und Erreichbarkeit prädestinierten Ort.
- + Umsetzung der übergeordneten Vorgaben für die Innenentwicklung sowie der Zielsetzungen des Leitbilds Arlesheim 2021 – 2035.
- + Bessere Einflussnahme der Gemeinde auf die Gestaltung der Bauten und Aussenräume auf Grundlage der Zone mit Quartierplanpflicht.
- + Schaffung zusätzlichen Wohnraums im bestehenden Siedlungsgebiet.
- + Gewährleistung einer neuen, attraktiven Wegverbindung für den Langsamverkehr sowie eines attraktiven Quartierhofes mit hoher Aufenthaltsqualität.
- + Förderung der Biodiversität im bebauten resp. verdichteten Umfeld.
- + Verlagerung der Flächen für den ruhenden Verkehr in das Untergeschoss.
- + Reduktion der Stampoßplätze für PW bei gleichzeitiger Förderung des Veloverkehrs durch zusätzliche Abstellmöglichkeiten.
- + Gewährleistung einer hohen Energieeffizienz bei Neubauten.
- + Einrichtung eines neuen Kindergartens (bei Bedarf) in zentraler Lage mit guter und sicherer fussläufiger Erreichbarkeit und eingebettet in einen attraktiven, sicheren Aussenraum.
- Leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen im Umfeld der Bebauung.
- Es findet eine weitere Verdichtung und Überbauung einer vorher schwach genutzten grossen Fläche mit entsprechenden Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld statt.
- Zusatzbelastung durch zu erwartende Bautätigkeit im bebauten Umfeld.

Schlussbemerkung / Würdigung

Mit der Quartierplanung «Neu Arlesheim NORD» wird die Quartierplanpflicht für die Parzellen Nrn. 1139, 1142 und 3651 umgesetzt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass durch den Quartierplan «Neu Arlesheim NORD» die Ziele, die die Basis der in der Ortsplanungsrevision 2016 festgelegten ZQP bildeten, qualitativ erreicht werden und dass die geplante Umsetzung ein wichtiger Beitrag zur Erreichung des Leitbildes 2021 der Gemeinde ist.

Antrag

Der Quartierplan «Neu Arlesheim NORD» und das dazugehörige Reglement werden gemäss Vorlage genehmigt.

Ausgangslage

Seite 9

Eine Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile aus, die durch Planungen entstehen. Das Gegenstück zur Mehrwertabgabe bildet die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile gemäss den Regeln der Enteignung. Das Bundesgesetz über die Raumplanung verlangt von den Kantonen, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile durch Planungen vorzusehen (Art. 5 Abs. 1 RPG). Im Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (kurz: GAP) hat der Kanton Basel-Landschaft mit Wirkung per 1. Mai 2019 eine Mehrwertabgabe für Einzonungen (Landwirtschaftsland wird zu Bauland) eingeführt. Gleichzeitig hat der Kanton in § 2 Abs. 2 GAP festgelegt, dass die Gemeinden nicht berechtigt sind, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben. Eine kommunale Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen ist im Kanton Basel-Landschaft damit verboten worden. Einzig im Rahmen von Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan ist es den Gemeinden erlaubt, mit der Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Infrastrukturbeiträge in Form von Geld-, Sach- und Dienstleistungen zu vereinbaren.

Mit Urteil vom 19. November 2020 hat das Bundesgericht die Beschwerde der Gemeinde Münchenstein gegen das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten teilweise gutgeheissen und zwei Bestimmungen dieses Gesetzes aufgehoben (BGer 1C_245/2019). Die Aufhebung betrifft zwei Bestimmungen, welche erst in der parlamentarischen Beratung im Landrat eingefügt worden waren. Aufgehoben wurde zum einen § 2 Abs. 2 GAP, welcher den Gemeinden verboten hat, eine Planungsmehrwertabgabe auch bei Auf- und Umzonungen zu erheben. Die Regelung verletzt direkt das Bundesgesetz über die Raumplanung und das verfassungsmässige Rechtsgleichheitsgebot. Zum anderen hat das Bundesgericht die Freigrenze von CHF 50 000.– in § 4 Abs. 2 GAP als Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz gewertet und ebenfalls aufgehoben. Als Richtwert wird vom Gericht eine Freigrenze von CHF 30 000.– vorgegeben.

Laut Pressemitteilung des Kantons wird der Regierungsrat dem Parlament eine neue gesetzliche Regelung unterbreiten, welche dem bundesgerichtlichen Entscheid Rechnung tragen soll. Es ist zu erwarten, dass eine neue Fassung in etwa der ursprünglichen Vorlage des Regierungsrates entsprechen wird. In der damaligen Vorlage waren die Gemeinden berechtigt, im Zonenreglement für Bodenmehrwerte, die aus einer Auf- oder Umzonung von Bauzonen resultieren, eine Mehrwertabgabe von maximal 30 % des Bodenmehrwerts vorzusehen. Weiter enthielt die Vorlage einen Freibetrag von CHF 30 000.–.

Es steht den Gemeinden kraft bundesgerichtlichen Entscheids somit offen, eine kommunale Mehrwertabgabe einzuführen. Solange der Kanton von seiner Kompetenz zur Erhebung einer Mehrwertabgabe nicht Gebrauch macht, kann den Gemeinden nicht verwehrt sein, diese Aufgabe in eigener Kompetenz wahrzunehmen, weil sie eng mit der ihnen obliegenden Ortsplanung verknüpft ist (vgl. BGE 142 I 177 vom 16.11.2016, ebenfalls die Einwohnergemeinde Münchenstein betreffend). Die Einwohnergemeinde Münchenstein kennt als bisher einzige Gemeinde im Kanton Basel-Landschaft eine kommunale Mehrwertabgabe. Solange der Kanton untätig ist, können die Gemeinden nach Vorbild der Gemeinde Münchenstein eine eigene Regelung für eine Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen einführen.

Handlungsbedarf und Regelungsvorschlag

Die Gemeinde Arlesheim ist mit zahlreichen Landentwicklungsprojekten konfrontiert. Im Rahmen von Quartierplänen besteht die Möglichkeit, Infrastrukturbeiträge im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu vereinbaren. Entsprechend hat die Gemeindeversammlung am 18. Juni 2020 das Reglement über den Fonds für Infrastrukturbeiträge genehmigt. Zusätzlich existieren im Siedlungsgebiet der Gemeinde Arlesheim ein Teilzonenplan «Dürmmatt» sowie zwei Gesamtüberbauungspläne «Im Lee» und «Neumättli». Aus Gründen der Rechtsgleichheit sind Auf- und Umzonungen im gesamten Baugebiet gleich zu behandeln, unabhängig vom gewählten Planungsinstrument. Auf Auf- und Umzonungen im Siedlungsgebiet ist eine einheitliche kommunale Mehrwertabgabe zu erheben. Darüber hinaus erleichtert eine kommunale Mehrwertabgabe die Aushandlung von Infrastrukturverträgen bei Quartierplanungen, da ein umstrittener Bodenmehrwert auch hoheitlich verfügt werden könnte.

Seite 10

Die Mehrwertabgabe muss in einem von der Gemeindeversammlung genehmigten Erlass geregelt sein; die kommunalen Vorschriften sollen sich auf das Notwendigste beschränken und, soweit möglich, in das (zu überarbeitende) kantonale Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten einordnen lassen.

Die wesentlichen Bestimmungen im Einzelnen

Zweck und Grundsatz (§ 1 f.)

Regelungsbereich ist die Abgeltung von Planungsmehrwerten bei Auf- oder Umzonungen im Gebiet der Gemeinde.

Ermittlung und Verfügung (§ 3)

Für die Ermittlung und Verfügung der Mehrwertabgaben wird auf das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten verwiesen. Weitere Modalitäten regelt der Gemeinderat in einer Verordnung.

Planungsvorteil (§ 4)

Die Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen beträgt 30 % auf den errechneten Bodenmehrwert. Dabei gilt eine Freigrenze von CHF 30 000; bei mehreren Grundstücken derselben Grundeigentümerschaft kann die Freigrenze nur einmal geltend gemacht werden.

Fälligkeit (§ 5)

Die Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt (Indexbasis 12.2020 = 100). Sie ist innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zu bezahlen. Danach wird ein Verzugszins in der Höhe des für Enteignungsentschädigungen üblichen Zinsfusses erhoben.

Weitere Vereinbarungen (§ 6)

Die Gemeinde ist berechtigt, anstelle der Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Geld-, Sach- oder Dienstleistungen zu vereinbaren, die mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang stehen. Die von der Grundeigentümerschaft zu erbringende Leistung darf betraglich nicht mehr ausmachen als den Maximalbetrag der Mehrwertabgabe auf Auf- oder Umzonungen, was auch bei einer Kombination von Mehrwertabgabe und verwaltungsrechtlichem Vertrag gilt.

Ausnahmen (§ 7)

Die Einwohnergemeinde ist von der Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

Verwendung der Mehrwertabgabe (§ 8)

Die Gemeinde stellt die zweckgebundene Verwendung der Mehrwertabgabe und Infrastrukturbeiträge durch einen Fonds sicher. Die Mehrwertabgabe und Infrastrukturbeiträge werden nach Massgabe des Reglements über den Fonds für Infrastrukturbeiträge und Mehrwertabgaben verwendet.

Erschliessungsabgaben (§ 9)

Erschliessungsabgaben für Wasser-, Abwasser-, Strassenanlagen etc. werden separat nach Massgabe des jeweiligen Reglements erhoben, sofern in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag nichts anderes vereinbart worden ist.

Genehmigung und Inkrafttreten (§ 10)

Dieses Reglement soll nach der Genehmigung der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft per 1. Oktober 2021 in Kraft gesetzt werden.

Vorprüfung

Mit Schreiben vom 20. Juli 2021 hat die Bau- und Umweltdirektion das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung mitgeteilt. Die darin erwähnten zwingenden Vorgaben wurden in der Vorlage an die Gemeindeversammlung übernommen.

Seite 11

Antrag

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

Reglement über den Fonds für Infrastrukturbeiträge und Mehrwertabgaben

Genehmigung

Ausgangslage

Wie in Traktandum 3 «Reglement über die Mehrwertabgabe» dargelegt plant der Gemeinderat die Einführung einer Mehrwertabgabe. Die Einführung einer Mehrwertabgabe bedingt, dass auch das Reglement über den Fonds für Infrastrukturbeiträge angepasst und um die Mehrwertabgabe ergänzt wird. Aufgrund der umfassenden Änderungen wurde eine Totalrevision des mit Entscheid vom 18. Juni 2020 durch die Gemeindeversammlung gutgeheissenen Reglements über den Fonds für Infrastrukturbeiträge vorgenommen.

Reglement über den Fonds für Infrastrukturbeiträge / Das Wesentliche in Kürze

Die wesentlichen Elemente des Reglements können wie folgt zusammengefasst werden:

Zweck (§ 1)

Mit der Schaffung des Fonds sind in erster Linie entschädigungspflichtige Nachteile aus Planungsmassnahmen zu finanzieren. Zusätzlich können die Fondsmittel auch zur Finanzierung öffentlicher Infrastrukturen verwendet werden.

Äufnung (§ 2)

Alle nach dem Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 und dem Reglement über Mehrwertabgabe der Gemeinde zustehenden Erträge aus Mehrwertabgaben und Infrastrukturen sind dem Fonds zuzuweisen.

Verwendung des Fondskapitals (§ 3)

Die Mittel des Fonds sind in erster Linie für Enteignungsentschädigungen im Sinne von Artikel 5 Absatz 2 des Raumplanungsgesetzes zu verwenden. Weiter können sie für die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Infrastrukturen verwendet werden, sofern diese einen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen. Verwaltungskosten der Gemeinde bei der Erhebung von Infrastrukturbeiträgen und Mehrwertabgaben dürfen dem Fonds belastet werden. Infrastrukturbeiträge dürfen ausschliesslich gemäss dem vertraglich Vereinbarten verwendet werden.

Infrastrukturen und Nutzungen (§ 4)

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

- Grün- und Aussichtsschutzzonen im Siedlungsgebiet oder am Siedlungsrand
- Zonen für öffentliche Werke und Anlagen
- Uferschutz- sowie Landschaftsschutz- und Landschaftsschonzone
- Grünanlagen oder mit Bäumen bestockte Flächen auf Allmend, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern.

Damit sind insbesondere gemeint:

- › 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

Aufwertung (§ 5)

Als Aufwertung / Verbesserung bestehender Infrastrukturen wird insbesondere angesehen:

- › Quantitative Verbesserungen durch Massnahmen zur Vergrösserung von Grün- und Freiflächen
- › Qualitative Verbesserungen zur Erhöhung des ökologischen Werts von Grün- und Freiflächen oder des Erholungs- bzw. Aufenthaltswerts
- › Schaffung und / oder Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit
- › Erhöhte Gestaltungsqualität (Wohnumfeldaufwertung)
- › Massnahmen zur Erhöhung der Qualität des Strassen- und Wegnetzes
- › Angebotserweiterungen zugunsten der Freizeitgestaltung, der Begegnung, der Bildung / Wissensvermittlung sowie des sozialen und kulturellen Austauschs.

Seite 13

Ausgabenkompetenz (§ 6)

Der Gemeinderat entscheidet über Ausgaben bis zu einer Höhe von CHF 200 000.– zusätzlich zu seiner Finanzkompetenz. Der Gemeinderat kann diese Ausgabenkompetenz bis zu CHF 20 000.– an die Verwaltung delegieren. Über Ausgaben ab einer Höhe von CHF 200 000.– entscheidet die Gemeindeversammlung.

Verzinsung (§ 8)

Das Fondskapital wird verzinst. Massgebend ist der vom Gemeinderat festgelegte Zinssatz für die Verzinsung der Spezialfinanzierungen.

Inkraftsetzung (§ 9)

Das Inkrafttreten dieses Reglements ist für den 1. Oktober 2021 vorgesehen.

Kantonales Vorprüfungsverfahren

Mit Schreiben vom 20. Juli 2021 hat die Bau- und Umweltschutzdirektion das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung mitgeteilt. Die darin erwähnten zwingenden Vorgaben wurden in der Vorlage an die Gemeindeversammlung übernommen.

Antrag

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

Teilrevision Reglement über Zusatzbeiträge nach dem Gesetz über Ergänzungsleistungen

Genehmigung

Ausgangslage

Das Reglement über Zusatzbeiträge nach dem Gesetz über Ergänzungsleistungen wurde am 18. April 2018 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und ist seit 1. Juli 2018 in Kraft. Die in der EL-Berechnung anrechenbaren Heim- und Spitalkosten sind begrenzt; angerechnet werden im Jahr 2021 CHF 170.00 / Tag. Wenn die effektiven Heimplaten höher sind, als die in der EL-Berechnung maximal anrechenbaren Platen, entsteht eine Finanzierungslücke. Für die Deckung dieser Finanzierungslücke ist die Niederlassungsgemeinde zuständig.

Handlungsbedarf und Regelungsvorschlag

Aufgrund der im Alltag gesammelten Erfahrungen hat der Gemeinderat beschlossen, eine Teilrevision des Reglements vorzunehmen und das Reglement in zwei Punkten abzuändern, respektive zu ergänzen. Mit den Änderungen soll einerseits eine Unklarheit bei der Zuständigkeit geklärt werden. Neu sollen nur noch jene Personen Zusatzbeiträge erhalten, welche bereits vor dem Heimeintritt in der Gemeinde Arlesheim niedergelassen waren. Andererseits soll der Erbschaftsfreibetrag vom Freibetrag nach dem Gesetz über Ergänzungsleistungen losgelöst und auf CHF 10 000.– gesenkt werden.

Die wesentlichen Bestimmungen im Einzelnen

Zuständigkeit (§ 2)

Gemäss den aktuellen Regelungen übernimmt die Gemeinde Arlesheim die Zusatzbeiträge von Personen, welche in der Gemeinde niedergelassen sind. Gemäss dem Anmelde- und Registergesetz können Personen, welche von einer anderen Gemeinde direkt in ein Heim ziehen, sich in der Gemeinde Arlesheim als niedergelassen anmelden. Macht eine Person von dieser Möglichkeit Gebrauch, muss die Gemeinde die Zusatzbeiträge übernehmen. Da die Gemeinde Arlesheim Standortgemeinde von zwei Alters- und Pflegeheimen ist, kann dies für die Gemeinde finanziell nachteilig sein. Mit der geplanten Revision soll diesbezüglich Klarheit geschaffen werden. Neu erhalten nur noch jene Personen Zusatzbeiträge, welche bereits vor dem Heimeintritt in der Gemeinde niedergelassen sind. Für Personen, welche vor dem Heimeintritt in einer anderen Gemeinde im Kanton Baselland niedergelassen waren, ist diese Gemeinde zuständig.

Rückforderung von Zusatzbeiträgen (§ 5)

Grundsätzlich sind Erben dazu verpflichtet, die Zusatzbeiträge nach dem Ableben der anspruchsberechtigten Person zurück zu bezahlen, falls die Erbschaft den Freibetrag übersteigt. Gemäss dem aktuellen Reglement sind Erben von Personen, die Zusatzbeiträge erhalten haben, zur Rückzahlung verpflichtet, wenn die Erbschaft den Freibetrag der Ergänzungsleistung übersteigt. Der Freibetrag für Ergänzungsleistungen beträgt für Alleinstehende zurzeit CHF 30 000.– und für Ehepaare CHF 50 000.–. Der Freibetrag im Rahmen der Ergänzungsleistungen dient dazu, dass anspruchsberechtigte Personen nicht ihr gesamtes Vermögen aufbrauchen müssen, ehe sie Ergänzungsleistungen beantragen können. Der Freibetrag bei den Zusatzbeiträgen hingegen sollte in erster Linie dazu dienen, dass die Erben nach dem Ableben der anspruchsberechtigten Person die Kosten für die Beerdigung und weitere Kosten decken können. Für diese Kosten ist der neu vorgesehene Freibetrag von CHF 10 000.– grundsätzlich ausreichend und es ist vertretbar, dass Erbschaften, welche den Freibetrag überschreiten, zur Rückzahlung der Zusatzbeiträge aufgewendet werden.

Antrag

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

