

gemeinde arlesheim

Erläuterungen zur Gemeindeversammlung

Donnerstag, 25. November 2021, 19.30 Uhr
Sporthalle Hagenbuchen

Traktanden

- 1 – Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22.09.2021
- 2 – Budget 2022
- 3 – Finanzplan 2022 – 2029
- 4 – Mutation Parzellen Nrn. 2658 / 2954 (Schneckenbündten)
- 5 – Teilrevision Gemeindeordnung: Einführung des Initiativrechts
- 6 – Diverses

Arlesheim, 26. Oktober 2021

Der Gemeindepräsident
Markus Eigenmann

Die Leiterin Gemeindeverwaltung
Katrin Bartels

Beilagen:

- > Booklet Budget 2022 und Finanzplan 2022 – 2029

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

- > Detail Budget 2022, inkl. Kommentar und Bericht Rechnungsprüfungskommission
- > Planunterlagen Mutation
- > Planungsbericht Mutation
- > Mitwirkungsbericht Mutation

Allgemeines

Das detaillierte Budget 2022 liegt elektronisch vor. Sie können dieses unter www.arlesheim.ch (Rubrik: Politik/Gemeindeversammlung/Einladungen) herunterladen. Es enthält ausführliche Erläuterungen zu einzelnen Positionen. Weitere Angaben zum Budget finden Sie im beiliegenden Booklet abgedruckt.

Budget 2022 in Kürze (Beträge in CHF)

Das Budget sieht einen Aufwand von 53 797 475.– und einen Ertrag von 53 009 819.– vor. Daraus ergibt sich ein Mehraufwand (Verlust) von –787 656.–. In diesem budgetierten Ertrag wurde bereits mit dem beantragten Steuerfuss von 48 % gerechnet.

Das Budget 2022 ist gegenüber dem Vorjahresbudget vor allem geprägt vom Mehraufwand bei den Personalkosten (Verwaltung, Schulen). Dem Wachstum durch den vertraglichen Anstieg der Löhne (Erfahrungsstufe) für Verwaltungspersonal und Lehrpersonen stehen Sparmassnahmen in der Verwaltung gegenüber. Weitere Senkungen der Personalkosten werden in den Folgejahren angestrebt. Kostensteigerungen aus gesetzlichen oder operativen Gründen wurden mehrheitlich durch einzelne Sparvorgaben des Gemeinderats kompensiert. Der Aufwand konnte somit auf Vorjahresniveau belassen werden. Die Basis der Steuerbudgetierung bildet die Rechnung 2020, welche durch nachhaltig wegfallende Steuererträge geprägt wurde. Nach der Aufrechnung des vom Kanton empfohlenen Wachstums bei Einkommen und Vermögen der Jahre 2021 und 2022, wurde ein Zuwachs des Steuersubstrats durch neue Steuerzahlende in bezugsbereite Immobilien berücksichtigt.

Der seit dem Budget 2021 eingeschlagene Weg, wobei jede Ausgabe durch den Gemeinderat kritisch hinterfragt und vertretbar reduziert wird, wird konsequent fortgesetzt. Da das strukturelle Defizit nicht vollständig durch eine Steuererhöhung ausgeglichen wird, bleibt der Spardruck weiterhin gewollt hoch. Längerfristige und nachhaltige Einsparungen sollen jedoch sorgfältig vorbereitet und umgesetzt werden können, ohne dass das Eigenkapital währenddessen drastisch abnimmt. Der Gemeinderat beantragt aus diesen Überlegungen einen Steuerfuss von 48 %.

Investitionen (Beträge in TCHF)**Verwaltungsvermögen**

Mit der Genehmigung des Budgets werden folgende Investitionen beschlossen (Erklärung der Signaturen siehe unten):

Allgemeine Verwaltung	2290
* Gemeindesaal Mantelnutzung im Saalbau	2235
** IT-Hardware gemäss Informatikkonzept (mobile Arbeitsplätze)	55
Bildung	462
* Turnhalle Domplatz (Mehrzweckhalle)	350
Primarschule G1, Sanierung Folie & Beton DG 2. + 3. OG	40
*** Mobiliar Primarschule (jährliche Anschaffung)	72

Kultur und Freizeit	6550
* Gemeindesaal Ausführung	6435
* Beiträge an Saal (Kanton BL und Fund Raising)	– 1000
** Schwimmbad, Folienersatz inkl. Projektierung	150
** Schwimmbad, für die Projektierung der Sanierung Kanalisation und WC-Anlagen	25
* Sportanlagen Widen, Sanierung Platz	850
* Hangrutschsicherung Ermitage	90
Verkehr	815
Diverse Strassenbauten	545
* Umbau Bushaltestellen (behindertengerecht)	130
Kommunalfahrzeuge Werkhof	140
Umwelt und Raumplanung	1973
Wasserleitungsnetz	390
* Neues Reservoir mit Dornach	300
** Reservoir Spitalholz Sanierung Röhrenkeller	350
Reservoir Spitalholz Ersatz Mittelzonenpumpen	150
Pumpwerk Wyden, Sanierung Flachdach	75
Wasseranschlussbeiträge	– 400
Kanalisationsanlagen	1000
Kanalisationsanschlussbeiträge	– 530
* Sanierung Aufbahrungshalle / Friedhof generell	578
* Revision Ortskernplanung	50
* Quartierplanung Postplatz	60
Quartierplanung Postplatz Beteiligung Dritter	– 72
* Quartierplanung Bad- und Sonnenhof	55
Quartierplanung Bad- und Sonnenhof Beteiligung Dritter	– 33

Seite 3

* Diese Kredite wurden bereits früher oder werden mit separaten Vorlagen bewilligt.

** Mit dem Budget 2022 werden folgende Gesamtkredite genehmigt: 110 für die IT-Hardware gemäss Informatikkonzept; 400 für Folienersatz im Schwimmbad; 100 für die Sanierung der Kanalisation sowie der WC-Anlagen im Schwimmbad; 850 für Sanierung Röhrenkeller Reservoir Spitalholz.

*** Mit dem Budget 2022 wird folgender Nachtragskredit genehmigt: Mobiliar Primarschule (jährliche Anschaffung) + 144 für die Jahrestanchen 2022 und 2023 (Total 216).

Antrag

Das Budget 2022 der Einwohnergemeinde Arlesheim wird genehmigt.

Festsetzung der Gemeindesteuersätze

a) Einkommens- und Vermögenssteuer natürlicher Personen (§ 19 StG):

Steuerfuss: 48 % der Staatssteuer

b) Ertrags- und Kapitalsteuer juristischer Personen (§§ 58 Abs. 2 und 62 Abs. 2 StG):

Ertragssteuer, Steuersatz: 4 % des Reinertrages (wie bisher)

Kapitalsteuer, Steuersatz: 0.55 ‰ des Kapitals (wie bisher)

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 Gemeinderat hat sich für eine Steuererhöhung um 3 % entschieden, da die Erfolgsrechnungen und Investitionssummen dies erfordern. Seit Jahren gehört Arlesheim mit einem Steuerfuss von 45 % zu den steuergünstigsten Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft. Der Finanzplan sieht eine Steuerfusserhöhung auf 48 % ab dem Jahr 2022 vor. Nachhaltige Reduktionen bei den Steuererträgen machen diese Steuererhöhung nötig. Die von der Finanzplankommission vorgeschlagenen Kostenfaktoren (Personalkosten + 1.5 % sowie Sachkosten + 1 % pro Jahr) wurden dabei berücksichtigt.

Finanzplan 2022–2029

Der Finanzplan geht vom Budget 2022 mit einem Aufwandüberschuss von CHF –787 656.– aus. In den kommenden acht Jahren sind Investitionen von netto insgesamt CHF 25.8 Millionen (Verwaltungsvermögen Zunahme CHF 29.6 Millionen und Finanzvermögen Abnahme von CHF 3.8 Millionen) vorgesehen. Der Kanton empfiehlt im 2023 den Ertrag der Vermögenssteuer um 10 % tiefer zu budgetieren, da er eine Vermögenssteuerreform plant. Für Arlesheim macht das ca. CHF 1 Mio. aus. Falls die Reform nicht so umgesetzt wird, erreicht Arlesheim schon im 2023 ein positives Ergebnis mit der Steuererhöhung im Jahr 2022 auf 48 %. Das Ziel des Gemeinderates ist es, auf jeden Fall weitere langfristige Sparvorhaben zu realisieren, damit möglichst bald ein ausgeglichenes Budget und ab 2027 eine Steuersenkung auf das heutige Niveau erreicht werden kann. Bereits vorhandene Sparvorschläge werden umgehend angegangen. Dadurch soll auch der durchschnittliche Selbstfinanzierungsgrad gesteigert werden. Die Zielsetzung beträgt 100 %, um auch künftig nebst Investitionen in die Werterhaltung eine innovative Entwicklung zuzulassen. Trotz eines hohen Investitionsniveaus, sinkt der Selbstfinanzierungsgrad in den einzelnen Jahren aber nie unter 62 %, was für eine Gemeinde mit einem soliden Eigenkapital immer noch als ausreichend zu betrachten ist. Ohne diese Steuererhöhung, wird es aufgrund der strukturellen Belastung der Rechnung schwierig, die aktuellen und noch kommenden Schulden generationengerecht abzubauen.

Fazit

Basis eines gesunden Finanzhaushaltes ist ein ausgeglichenes Budget. Bei Defiziten in der Vergangenheit oder bei Schulden braucht es sogar mehr als das. Obwohl Arlesheim langfristige Schulden zu günstigen Konditionen hat und in den letzten zwei Rechnungen jeweils ein Defizit ausgewiesen hat, ist ein budgetierter Gewinn aktuell nicht realistisch. Es ist jedoch klar und unbestritten, dass Arlesheim sowohl in diesem als auch in den nächsten Jahren den mit dem Budget 2021 eingeschlagenen Weg des Sparens konsequent weitergehen muss. Trotz aller bereits realisierten und budgetierten Massnahmen zur Kostenreduktion, konnten die weggefallenen Steuererträge nicht vollständig kompensiert werden. Das strukturelle Defizit wird durch die Steuererhöhung nicht vollständig ausgeglichen. So bleibt der Druck, den Aufwand zu reduzieren und den Ertrag zu steigern, weiterhin gewollt hoch. Der Finanzplan zeigt diesen Weg auf.

Seite 5

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.

Antrag

Der Finanzplan 2022 – 2029 wird zur Kenntnis genommen.

Mutation «Parzellen Nrn. 2658 / 2954» (Schneckenbündten)

Beschluss

Seite 6

Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 2658 in Arlesheim befindet sich rund einen Kilometer nördlich des Arlesheimer Ortszentrums an der General Guisan-Strasse und ist Teil des Quartierplans «Schneckenbündten» aus dem Jahr 1976. Auf der Parzelle Nr. 2658 steht heute das mittlerweile geschlossene Schulungszentrum der Basler Versicherungen «Ausbildungszentrum Arlesheim» (AZA). Aufgrund der Lage bzw. der baulichen Umgebung soll die Parzelle Nr. 2658 deshalb einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Abbildung 1
Situation



Warum eine Mutation?

Die rechtskräftigen Quartierplan-Vorschriften «Schneckenbündten» aus dem Jahr 1976 legen für die Parzelle Nr. 2658 eine Nutzung als Schulungs- und Tagungszentrum fest. Für eine anderweitige Nutzung der Parzelle Nr. 2658 ist somit eine entsprechende nutzungsplanerische Anpassung notwendig. Ein zu diesem Zweck ausgearbeiteter Quartierplan wurde von der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2020 an den Gemeinderat zurückgewiesen und von der Gemeindeversammlung vom 19. November 2020 abgelehnt (Quartierplan Schneckenbündten II).

Infolge der Ablehnung des QP Schneckenbündten II wurden die bauliche Entwicklung der Parzelle Nr. 2658 und damit verbunden das nutzungsplanerische Vorgehen seitens des Gemeinderats und der Eigentümerschaft nochmals von Grund auf analysiert. Sowohl der Gemeinderat wie auch die Eigentümerschaft streben nach wie vor eine bauliche Entwicklung der Parzelle Nr. 2658 mittels Wohnnutzung an.

Aufgrund der Rückmeldungen aus dem Planungsverfahren des QP Schneckenbündten II soll sich die künftige Nutzungsdichte jedoch an der Regelbauweise gemäss Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim orientieren. Entsprechend soll die Parzelle Nr. 2658 neu der Zone WG4 zugewiesen werden. Da sowohl die benachbarte Wohnüberbauung Schneckenbündten wie auch das gegenüberliegende Quartier

Dürnmatt eine viergeschossige Bebauungsstruktur aufweisen (im Quartier Dürnmatt durchbrochen durch einzelne höhergeschossige Bauten), ist mit dieser Zonenfestlegung eine gute Einpassung in die bestehende bauliche Umgebung gewährleistet.

Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 2954 soll im Sinne einer Gesamtbetrachtung ebenfalls der Zone WG4 zugewiesen werden. Zudem wird mit der Mutation für die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 auch die Gefahrenzone Überschwemmung ergänzt.

Machbarkeitsstudie für Bebauung gemäss Zone WG4

Sowohl der Gemeinde wie auch der Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 ist es ein Anliegen, dass bei der Bebauung der Parzelle Nr. 2658 gemäss Regelbauzone eine qualitätsvolle Bebauung entsteht. Aus diesem Grund wurde durch die Basler Leben AG im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ein Bebauungs- und Aussenraumkonzept erarbeitet.

Seite 7

Das Bebauungskonzept sieht drei versetzt platzierte und in der Tiefe gestaffelte Längsbaukörper mit einer offenen Mitte vor. Mit der versetzten Stellung der Baukörper und den volumetrischen Differenzierungen werden verschiedene Teilräume geschaffen und die bestehende Wohnüberbauung «Schneckenbündten» erhält ein ähnlich dimensioniertes Gegenüber. Die Autoparkplätze werden vollständig in der zwischen den Gebäuden angeordneten Tiefgarage untergebracht. Für Velos sind verschiedene Abstellmöglichkeiten innerhalb der Bauten und im Aussenraum angedacht.

Ebenfalls wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie das Aussenraumkonzept an die Bebauung gemäss Zone WG4 angepasst. Zwischen den Gebäuden ist ein Hof als attraktives Herzstück des Ensembles vorgesehen, welcher der Ausgangspunkt für die Erschliessung aller drei Gebäude darstellt. Zwischen dem öffentlichen Hofraum und den Bauten vermittelt ein «Filter» in Form von Spalierbäumen oder einer Pergola. Dieser dient zugleich als Standort für Sitzgelegenheiten, Kurzzeit-Veloabstellplätze o. ä. Auf der Südseite entlang der Parzelle Nr. 2954 ist eine mit Obstbäumen bepflanzte Wiese angedacht. Kleine Holzbauten, welche als private Abstellräumlichkeiten dienen, umfassen diesen halbprivaten Freiraum und bilden einen Übergang zu der öffentlichen Durchwegung auf der Gemeindeparzelle Nr. 2954.

Entlang des Waldrands ist weiterhin eine verdichtete Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, durch welche der öffentliche Fussweg verläuft. Auch ein öffentlicher Spielplatz in Form eines Waldspielparcours kann in dieser erweiterten Waldrandschicht integriert werden.



Abbildung 2
Bebauungs- und
Aussenraumkonzept
gemäss Machbar-
keitsstudie

Gegenüberstellung WG4 und Quartierplanung

Merkmale / Vorschriften	Quartierplanung (abgelehnt an GV Nov. 2020)	WG 4 (Entwurf GV Nov. 2021)
Grösse des Plangebiets (Perimeter)	8376 m ² (davon 967 m ² im Eigentum der Gemeinde und 7409 m ² privat)	
Geplante Hauptbauten	2	3
Geschosszahl	4 / 10	4 / 4 / 4
Gebäudelänge	Bis zu 70 m	Max. 40 m
BGF	8265 m ²	6668 m ²
AZ	QP: 0.99 / Parz. 2658: 1.12	0.9
Wohnungen (Richtprojekt)	81	60 – 65
Grünflächenziffer	55 %	40 %
Parkplätze (geplant)	111	78 – 84
Infrastrukturbeitrag / Mehrwertabgabe	ca. CHF 2 350 000.–	ca. CHF 1 400 000.–

Seite 8

Qualitätssicherung

Zur Gewährleistung einer qualitätvollen Bebauung wird in Ergänzung zu der vorliegenden Mutation eine Vereinbarung zwischen der Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 und der Gemeinde getroffen, welche die qualitätsbildenden Anforderungen an eine künftige Bebauung definiert. Die Vereinbarung wird in Form eines privatrechtlichen Vertrags geschlossen; die darin festgelegten Massnahmen werden somit rechtlich bindend festgelegt. Gegenstand dieses privatrechtlichen Vertrags sind insbesondere folgende Aspekte:

- > Entwicklung / Umsetzung des städtebaulichen Konzepts in Absprache mit der Gemeinde (Bebauungskonzept gemäss Machbarkeitsstudie gilt als richtungsweisend);
- > Umsetzung Nachhaltigkeitsstandard SNBS;
- > Gute Aussenraumgestaltung auch bei reduzierter Grünflächenziffer (Aussenraumkonzept gemäss Machbarkeitsstudie gilt als richtungsweisend);
- > Integration eines öffentlichen Fusswegs auf Parzelle Nr. 2954 in das Aussenraumkonzept;
- > Unterirdische Parkieranordnung (bzw. Areal oberirdisch autofrei);
- > Öffentlicher Spielplatz.

Mit dieser ergänzend zu den Nutzungs- und Bebauungsvorschriften der Zone WG4 geltenden Vereinbarung wird den Ansprüchen der Gemeinde betreffend Qualität von Bebauung und Aussenraum, Nachhaltigkeit und Mehrwert für die Öffentlichkeit auch im Kontext der Regelbauweise Rechnung getragen.

Mehrwertabgabe

Auf Grundlage der Richtlinien für die Erhebung eines Infrastrukturbeitrags wurde eine Berechnung des planerischen Mehrwerts vorgenommen. Dieser wird fällig, da die Nutzungsziffer gegenüber der bislang rechtsgültigen Planung von 0.6 auf 0.9 zunimmt. Die Abgabe umfasst 30 Prozent des Mehrwerts, also ca. CHF 1 400 000.–. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können projektbezogene Sachleistungen, Dienstleistungen und Geldleistungen in Abzug bringen. Beim vorliegenden Projekt sind Sachleistungen für die Realisierung des geplanten öffentlichen Spielplatzes, für die Erneuerung des öffentlichen Rundwegs sowie die Aussenraumgestaltung auf Parzelle Nr. 2954 abzugsfähig. Ferner sind die Kosten für die Zertifizierung resp. für das Gutachten zum Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz abzugsberechtigt. Diese Leistungen summieren sich nach derzeitiger Schätzung auf ca. CHF 200 000.–. In Abzug gebracht werden können sie erst, wenn entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Fällig wird die Mehrwertabgabe mit Bewilligung des Baugesuchs oder bei Verkauf der Parzelle.

Öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Arlesheim führte vom 11. Juni bis zum 11. Juli 2021 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durch. Die Planungsunterlagen konnten während dieser Zeit auf der Gemeindeverwaltung eingesehen oder auf der Website der Gemeinde heruntergeladen werden. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens sind drei Eingaben eingegangen. Die Eingaben und die Stellungnahme des Gemeinderats sind in einem separaten Mitwirkungsbericht ersichtlich, welcher den Planungsunterlagen beiliegt.

Die kantonale Vorprüfung erfolgte parallel zur öffentlichen Mitwirkung. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 6. August 2021 mitgeteilt und sind im Planungsbericht zusammengefasst. Die Anmerkungen der kantonalen Fachstellen wurden in den Planungsunterlagen ergänzt.

Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Mit der vorliegenden Mutation werden die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 aus dem Perimeter der Quartierplanung «Schneckenbündten» entlassen. Die Vorschriften der Quartierplanung «Schneckenbündten» werden mit der Inkraftsetzung der Mutation für die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 aufgehoben.

Im verbleibenden Quartierplan-Areal Schneckenbündten (Teil Wohnüberbauung) bleiben die Quartierplan-Vorschriften «Schneckenbündten» hingegen unverändert rechtskräftig.

Zugleich wird für die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 neu die Wohn- und Geschäftszone WG4 gemäss Zonenplan Siedlung festgelegt und es gelten die Nutzungs- und Bebauungsvorschriften des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Arlesheim. Die Gefahrenzone Überschwemmung mittlerer Gefährdung wird im Bereich der Parzellen Nrn. 2658 und 2954 ebenfalls ergänzt.

Aufhebung Masterplan Schneckenbündten

Mit der vorliegenden Mutation erfolgt eine Abwendung von den städtebaulichen Prinzipien des Masterplans (Gebäudehöhe, Körnung etc.). Eine Beibehaltung des Masterplans bei gleichzeitiger Zuweisung der Parzelle Nr. 2658 zur Zone WG4 ist aus diesem Grund nicht zweckmässig. Der Masterplan wurde deshalb mit dem Zusatz versehen, dass dieser mit Genehmigung der Mutation «Parzelle Nr. 2658 / 2954» aufgelöst wird.

Gegenüberstellung Vor- und Nachteile

Bei einem Vergleich der vorliegenden Mutation mit dem im November 2020 abgelehnten Quartierplan sind die nachfolgenden Unterschiede herauszustellen.

- > Es sind maximal viergeschossige Bauten zulässig, auf Basis des Quartierplans wäre ein zehngeschossiges Gebäude möglich gewesen.
- > Der Quartierplanung sah ein über 70 m langes Gebäude vor. Die WG4 beschränkt die Gebäudelänge auf max. 40 m.
- > Der «Fussabdruck» (= überbaute Grundstücksfläche) der jetzt geplanten Bebauung fällt grösser aus, obwohl weniger Wohnungen realisiert werden.
- > Die Ausnutzungsziffer im Quartierplan lag bei 1.0, in der WG 4 liegt sie bei 0.9.
- > Der Masterplan Schneckenbündten, der langfristig auch einen Ersatz der bestehenden Wohnbauten vorsah, wird aufgehoben.
- > Die im Rahmen der Quartierplanung vorgesehene höhere Anzahl Wohnungen / Parkplätze hätte gegenüber der jetzigen Planung ein etwas höheres Verkehrsaufkommen generiert.
- > Mit der Quartierplanung sollten 10 % der Wohnungen gemeinnützig errichtet und vermietet werden. Diese Vorgabe entfällt nun.
- > Es werden weniger Wohnungen realisiert, die Entlastung des Wohnungsmarkts fällt geringer aus.
- > Mit der Quartierplanung wäre eine Erhöhung der Grünziffer einhergegangen.

- > Aufgrund der freiwilligen Vereinbarung zur Qualitätssicherung werden viele qualitative Vorgaben für die ursprüngliche Quartierplanung nun trotz Realisierung des Projektes in Regelbauweise eingehalten. Zu nennen ist hier u. a. der vereinbarte Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).
- > Infolge der geringeren Ausnutzungsmöglichkeit nach Regelbauweise fällt die im Rahmen der Mehrwertabschöpfung fällige Abgabe geringer aus.
- > In der Folge stehen dem Infrastrukturfonds zur Förderung der Quartieraufwertung knapp CHF 1 Mio. weniger zur Verfügung.

Schlussbemerkung / Würdigung

Mit der Mutation «Parzellen Nrn. 2658 / 2954» wird eine Umnutzung und Neubebauung des Areals gemäss Zone WG4 ermöglicht. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dieser Zonenzuweisung und den damit einhergehenden Massnahmen zur Qualitätssicherung die Anforderungen der Gemeinde an eine qualitätsvolle Überbauung erfüllt werden.

Seite 10

Antrag

1. Es wird beschlossen die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 der Wohn- und Geschäftszone 4-geschossig WG4 gemäss Zonenplan Siedlung und den beiliegenden «Planunterlagen Mutation» zuzuweisen.
2. Die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 werden aus den Quartierplan-Vorschriften «Schneckenbündten» entlassen.

Beschluss

Ausgangslage

Seite 11

Im Juni 2021 wurde die Initiative betreffend Einführung des Initiativrechts in Arlesheim von der Frischluft und SP an die Gemeindeverwaltung übergeben. Das nichtformulierte Begehren der Initiative lautet: *In Arlesheim wird das Initiativrecht auf Gemeindeebene eingeführt.* Die Initiative wurde mit 508 gültigen Unterschriften eingereicht.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat unterstützt das nichtformulierte Anliegen und begrüsst die Aufnahme des Initiativrechts in die Gemeindeordnung. Aufgrund der breiten Unterstützung im Gemeinderat wird der Gemeindeversammlung direkt ein formulierter Vorschlag unterbreitet.

Initiativrecht auf Gemeindeebene

Das Initiativrecht ist in § 47a des Gemeindegesetzes geregelt. Demnach gelten für Initiativen bei eingeführtem Initiativrecht die §§ 122 und 123 des Gemeindegesetzes, wobei anstelle des Einwohnerrats die Gemeindeversammlung zuständig ist. Für das gültige Zustandekommen von Initiativen benötigt es entweder die Unterschrift von 10 % der Stimmberechtigten oder von 500 Stimmberechtigten bei Gemeinden mit mehr als 5000 Stimmberechtigten. Ein Initiativbegehren kann formuliert als ausgearbeiteter Vorschlag oder nichtformuliert eingereicht werden. Mit einer Initiative auf Gemeindeebene kann der Erlass, die Änderung oder Aufhebung einer Bestimmung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement verlangt oder das Begehren auf einen Beschluss der Gemeindeversammlung gestellt werden. Der Wirkungskreis des Initiativrechts ist somit auf die Kompetenzen der Gemeindeversammlung beschränkt.

Änderung der Gemeindeordnung

Die Einführung des Initiativrechts bedingt eine Teilrevision der Gemeindeordnung. Es wird vorgeschlagen, die Gemeindeordnung wie folgt zu ergänzen:

1. Aufnahme des Initiativrechts

§ 5a Initiative (neu)

500 Stimmberechtigte können

- a) das formulierte oder nichtformulierte Begehren auf Erlass, Änderung oder Aufhebung von Gemeindeordnungs- oder Gemeindereglementsbestimmungen stellen;
 - b) das nichtformulierte Begehren auf einen Beschluss der Gemeindeversammlung stellen, sofern der Gegenstand in deren Zuständigkeit fällt und referendumsfähig ist.
- ² Das formulierte Begehren enthält einen ausgearbeiteten Vorschlag. Dieser unterliegt in Form und Inhalt unverändert der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.
- ³ Mit dem nichtformulierten Begehren wird der Gemeindeversammlung beantragt, im Sinne des Begehrens zu beschliessen.

- ⁴ Formulierte und nichtformulierte Begehren unterliegen der Urnenabstimmung nicht, wenn ihnen die Gemeindeversammlung Folge gibt. Vorbehalten bleiben das obligatorische und fakultative Referendum.
- ⁵ Begehren, welche die Gemeindeversammlung in der Sache ablehnt, sind innert einem Jahr seit Einreichung der Urnenabstimmung zu unterstellen. Die Gemeindeversammlung kann jedem Begehren einen Gegenvorschlag gegenüberstellen.
- ⁶ Haben die Stimmberechtigten an der Urne einem nichtformulierten Begehren Folge gegeben, so hat die Gemeindeversammlung innert einem Jahr im Sinn des Begehrens zu beschliessen. Für diesen Beschluss bleiben das obligatorische und das fakultative Referendum vorbehalten.

2. Änderung der bisherigen Kapitelüberschrift «B. Wahl der Behörden» in neu «B. Wahl der Behörden und Initiativrecht»

Die Änderung der Gemeindeordnung unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Seite 12

Antrag

Der Teilrevision der Gemeindeordnung betreffend die Aufnahme von § 5a und der Änderung der Kapitelüberschrift B wird zugestimmt.