

Protokoll der Gemeindeversammlung Arlesheim

vom 08. Februar 2024, 19.30 Uhr, in der Sporthalle Hagenbuchen

(Fassung vor Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.)

<u>Vorsitz:</u>	Gemeindepräsident Markus Eigenmann
<u>Protokoll:</u>	Rainer Fässli, Stabsdienste
<u>Traktanden:</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14.12.2023 2. Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern 3. Reglement über Gemeindebeiträge an geschützte Bauten und Bäume 4. Diverses

Gemeindepräsident Markus Eigenmann begrüsst die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Für die heutige Gemeindeversammlung liegen keine offiziellen Entschuldigungen vor.

Sprecher der Gemeindekommission ist Michael Honegger (Traktanden 2 und 3).

Die Medien sind vertreten durch:

- Fabia Maieroni (Wochenblatt)
- Tobias Gfeller (Wochenblatt und Basellandschaftliche Zeitung)

Als Stimmzählerinnen und Stimmzähler wurden bestimmt:

- Marco Derungs (Sektor links vorne)
- Ursula Husi (Sektor links hinten)
- Sibylle von Heydebrand (Sektor Mitte vorne)
- Philippe Wälle (Sektor Mitte hinten)
- Benedikt Bischofberger (Sektor rechts vorne inkl. Gemeinderat)
- Philippe Anex (Sektor rechts hinten)

Gemeindepräsident Markus Eigenmann weist darauf hin, dass jeder der 6 Sektoren aus 9 Reihen à 12 Stühlen pro Reihe besteht. Somit besteht jeder Sektor aus 108 Stühlen. Zum Sektor rechts vorne, welcher vom Präsidenten des Wahlbüro I, Benedikt Bischofberger, ausgezählt wird, gehören auch noch die 7 Gemeinderatsmitglieder dazu.

Als zusätzliche Stimmzählerinnen und Stimmzähler im Fall einer geheimen Abstimmung wurden bestimmt:

- Christophe Bürki
- René Raffener
- Dorette Provoost
- Monika Kohler
- Roger Angst
- Laurence Lutz

Gemeindepräsident Markus Eigenmann bittet die Nichtstimmberechtigten, im extra abgegrenzten und angeschriebenen Sektor ganz hinten links Platz zu nehmen und sich nicht an den Abstimmungen und Diskussionen zu beteiligen.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann stellt fest, dass die Unterlagen zur Gemeindeversammlung innerhalb der gesetzlichen Frist zugestellt worden sind und auch auf der Internetseite der Gemeinde abrufbar waren.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann weist darauf hin, dass gemäss § 53 Abs. 3 des Gemeindegesetzes Bild- und Tonaufnahmen der Zustimmung der Gemeindeversammlung bedürfen. Der Vorsitzende fragt die Versammlung an, ob sie damit einverstanden ist, dass zu Protokollzwecken Tonaufnahmen erstellt werden. Die Aufnahmen werden nach der Genehmigung des Protokolls wieder gelöscht.

Es werden keine Wortmeldungen verlangt.

Es wird einstimmig beschlossen:

://: Zu Protokollzwecken werden Tonaufnahmen von der Gemeindeversammlung erstellt.

Traktandum 1: Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2023
Genehmigung

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

Es werden keine Wortmeldungen verlangt.

Es wird einstimmig beschlossen:

://: Auf das Vorlesen des Protokolls wird verzichtet.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt die Versammlung an, ob es Wortmeldungen zum Protokoll gibt.

Es werden keine Wortmeldungen verlangt.

Es wird einstimmig beschlossen:

://: Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2023 wird genehmigt.

Traktandenliste

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

Es werden keine Wortmeldungen verlangt.

Es wird einstimmig beschlossen:

://: Die vorliegende Traktandenliste wird genehmigt.

Traktandum 2: Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern
Beschluss

(Hinweis: Die Beratung des Traktandums 2 wird ausnahmsweise als Wortprotokoll wiedergegeben.)

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:
«Wofür ist Arlesheim bekannt, wenn man in der Region oder weiter herum in der Schweiz danach fragt? Sehr häufig werden der Dom und die Häuser rund um den Dom genannt. Sehr häufig werden auch die Ermitage und die Burgen erwähnt, aber auch der historisch gewachsene und sehr lebendige Dorfkern.»

Wir werden Ihnen heute nicht den Inhalt des ganzen Reglements in voller Länge herunterbeten, sondern möchten nachher mehr Zeit für die Diskussion haben. Wir geben Ihnen aber trotzdem einen kurzen Einblick in den Projektablauf und möchten dann näher auf die Hauptdiskussionspunkte in der öffentlichen und politischen Diskussion eingehen.

Das Projekt „Ortskernentwicklung“ hat 2017 begonnen. Daraus ist das „Entwicklungskonzept Ortskern“ entstanden. Darin hat man sich grundsätzlich überlegt, wie der Ortskern entwickelt werden könnte. Der Perimeter wurde relativ gross gewählt; von der Tramlinie im modernen Teil des Ortskerns über den historischen Ortskern inklusive Dombezirk hinauf bis und mit dem Areal vom Badhof und vom Andlauerhofgut. Nachher wurden die weiteren Arbeiten in verschiedene Teilprojekte aufgeteilt. Eines dieser Teilprojekte ist die Überarbeitung und Ablösung des Quartierplans Ortskern durch einen Teilzonenplan und ein Teilzonenreglement Ortskern. Bereits im April des letzten Jahres war das Geschäft für die Gemeindeversammlung traktandiert und wurde dort zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Daran können sich die meisten von Ihnen sicher noch erinnern. Über den Sommer wurden das Planwerk bzw. die Teilzonenvorschriften überarbeitet. Die überarbeitete Version wurde im Herbst 2023 der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Jene Fassung, welche im Herbst vorlag, wurde in die kantonale Vorprüfung gegeben. Die Fassung wurde an die kantonalen Amtsstellen zur an sich fakultativen, aber doch üblichen Vorprüfung geschickt. Die Zeit wurde zudem genutzt, um eine zusätzliche Mitwirkungsphase einzuschalten. Die ganze Öffentlichkeit konnte sich dazu äussern. Gegen Ende des Jahres lagen das Resultat der Mitwirkungsphase und auch der kantonalen Vorprüfung vor. Der Gemeinderat hat alle Eingaben aus der Mitwirkung geprüft und entschieden, ob er diese Hinweise ins Reglement aufnehmen und noch Änderungen gegenüber der Version vom Herbst anbringen will. Die kantonale Vorprüfung wurde ebenfalls sehr detailliert durchgearbeitet. Dort gab es einige Änderungen, welche bis auf eine Ausnahme alle in das Reglement eingearbeitet worden sind. Das in den Erläuterungen zur heutigen Gemeindeversammlung abgedruckte Reglement ist also nicht mehr identisch mit dem Stand vom Herbst. Bei einigen Punkten, bei denen der Gemeinderat im Herbst schauen wollte, ob diese in der kantonalen Vorprüfung so akzeptiert werden, musste aufgrund von zwingenden Vorgaben wieder zurückgekrebt werden. Am 11.01.2024 wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt, an welcher im Detail auf einige geänderte Bestimmungen im Reglement und im Plan eingegangen wurde. Wir erlauben uns daher heute, diesen Teil relativ kurz zu halten beziehungsweise nur auf die grundlegenden und umstrittenen Punkte einzugehen. Die Fassung in den Erläuterungen ist, wie jedes Geschäft, welches der Gemeindeversammlung vorgelegt wird, in zwei Sitzungen von der Gemeindekommission beraten worden.

In der Phase im letzten Sommer hat der Gemeinderat entschieden, eine kleine Arbeitsgruppe zu bilden, bestehend aus zwei Vertretern der IG FRUSCHD, Katrin Bartels und mir selbst. Diese Arbeitsgruppe hatte den Auftrag, Vorschläge zu machen, was aufgrund der Diskussion an der Gemeindeversammlung noch geändert werden könnte. Die Arbeitsgruppe musste sich zuerst einmal damit auseinandersetzen, wie sie zusammenarbeiten möchte. Dazu wurde eine kurze Vereinbarung über das gemeinsame Vorgehen abgeschlossen. Im Sommer hat sich die Arbeitsgruppe zu sechs Sitzungen getroffen, zwei davon zusammen mit den kantonalen Fachstellen. Es fanden auch zwei Ortsbegehungen statt. In der Arbeitsgruppe wurden alle bekannten Eingaben aus der Gemeindeversammlung vom April 2023 behandelt. Aufgrund des Rückweisungsantrages sind diese Eingaben an der Gemeindeversammlung selbst zwar nicht gestellt, aber vorgängig eingereicht worden und waren somit bekannt. Zu diesen Eingaben hat die Arbeitsgruppe Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates abgegeben, welche davon in die neuen Teilzonenvorschriften aufgenommen werden sollen. Die Arbeitsgruppe hat 34 Empfehlungen bzw. Änderungsvorschläge gemacht. Davon hat der Gemeinderat bis auf drei Vorschläge alle in die Fassung aufgenommen, welche im Oktober 2023 vorgestellt worden ist. Bei den drei nicht aufgenommenen Änderungsvorschlägen handelt es sich um geänderte Einstufungen, bei denen die Arbeitsgruppe, gestützt auf Gespräche mit dem kantonalen Denkmalpfleger, empfohlen hat, Teile von drei Liegenschaften zurückzustufen. In diesen Punkten ist der Gemeinderat den Empfehlungen der Ortskernkommission gefolgt, welche eine Rückstufung des Schutzstatus nicht befürwortete.

Was am Ende des Prozesses festgestellt werden muss und was auch die politische Diskussion im Vorfeld gezeigt hat, ist, dass in Grundsatzfragen immer noch unterschiedliche Auffassungen bestehen. Diese stellen die Grundstruktur der Teilzonenvorschriften in Frage und können nicht einfach mit einer Reglementsänderung ausgeräumt werden. In vielen Detailfragen konnte eine Einigung erzielt werden, in den Grundsätzen jedoch nicht.»

Gemeinderat Felix Berchten sagt:

«Wie bereits erwähnt, wurde die Vorlage an der Gemeindeversammlung vom April 2023 zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Punkte neu eingebracht, welche vom Kanton auch akzeptiert worden sind.

Bei der Belichtung der Dachstöcke war es wichtig, dass die Dächer bzw. die Dachgeschosse im Ortskern für Wohnzwecke genutzt werden können. Nach dem alten, heute noch gültigen, Quartierplan Ortskern ist es so, dass Dachflächenfenster verboten sind. Dies ist bereits in der Vorlage vom April 2023 geändert worden. Gegenüber der damaligen Vorlage ist die lichte Dachfläche verdoppelt worden. Auch die übrigen Fenster und Gauben konnten optimiert werden. Bei den rückwärtigen Erweiterungen von bestehenden Bestandesbauten konnte ebenfalls eine Verdoppelung der Nutzung erzielt werden. Man kann dort neu doppelt so viel Wohnfläche ergänzend errichten. Ebenso konnte eine Liberalisierung bei den eingeschossigen Bauten im Gartenbereich erreicht werden, also zum Beispiel bei Garagen, Scheunen oder Hühnerställen. Auch dort wurde gegenüber der Vorlage im April eine Verdoppelung erreicht. Dies ist vom Kanton in der Vorprüfung so akzeptiert worden. Eine weitere Neuerung, welche auf Wunsch bzw. Anregung der Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer in der Hofgasse aufgenommen wurde, ist die Einführung einer Wohnzone „Hofgasse“. Diese bringt gegenüber der Version vom April 2023 eine wesentliche Liberalisierung der Bebauungsmöglichkeiten. Einerseits wird nicht mehr vorgegeben, wo Erweiterungsbauten von den Bestandesbauten stehen müssen. Man hat also die Freiheit, ob man diese auf der Seite oder hinten erstellen möchte. Auf der anderen Seite hat man die volle Nutzung der Wohnzone W2 nach dem alten Quartierplan Ortskern übertragen bekommen. D.h. in den Gartenbereichen wäre es theoretisch möglich, noch ergänzende, bewohnbare Hauptbauten zu erstellen. Der Kanton hat aber auch eine klare „rote Linie“ gezogen, welche nicht überschritten werden darf. Dies betrifft die Einteilung der Bauten in die Schutzkategorie „erhaltenswert“. Diese sind für den Kanton eben klar erhaltenswert, d.h. diese Bauten dürfen nicht abgerissen und erneuert werden, sondern müssen in der Substanz wenn möglich erhalten werden. Eine wichtige Änderung bzw. Liberalisierung betrifft auch die Ersatzneubauten bei den erhaltenswerten Bauten. Bis jetzt war es so, dass für einen allfälligen Abriss zwei Kriterien gegolten haben und zwar wohnhygienische und bautechnische Gründe. Neu wurde, angeregt durch eine in der Gemeinde Blauen angewandten Variante, ein zusätzliches Kriterium eingeführt und zwar die Tragbarkeit aus objektiv wirtschaftlicher Sicht. Das tönt sehr kompliziert, heisst aber, dass bei erhaltenswerten Bauten, bei denen das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag enorm schlecht wäre, Ausnahmsweise ein Ersatzneubau realisiert werden kann. Ein weiterer Punkt, welcher sich ebenfalls geändert hat und sich auch auf die Baulinien auswirkt, ist, dass Ersatzbauten für erhaltenswerte Bauten nicht mehr zwingend auf dem gleichen Grundriss erstellt werden müssen, sondern leicht vom ursprünglichen Grundriss abweichen dürfen. Dies, soweit dies aus Sicht des Ortsbildes Sinn macht. Auch hier wurde eine Flexibilisierung gegenüber der starren Regelung vom April 2023 erreicht. Ein weiterer Punkt, welcher aber mehr formellen Charakter hat, ist das Beitragswesen. In der letzten Vorprüfung hat der Kanton vorgegeben, dass im Teilzonenreglement keine Paragraphen zum Thema Beiträge an Renovierungen von schützenswerten Bauten enthalten sein dürfen. Diese müssen in einem separaten Reglement geregelt werden. Aus diesem Grund steht auf der Einladung zur heutigen Gemeindeversammlung das Traktandum 3. Dabei geht es um die Beiträge an die Renovation bzw. den Erhalt von geschützten Bauten oder geschützten Bäumen.

Wie Gemeindepräsident Markus Eigenmann bereits erwähnt hat, konnten nicht alle strittigen Grundsatzfragen ausgeräumt werden. Dabei handelt es sich zum Beispiel um die Zuweisungen zu den kommunalen Schutzkategorien. In der öffentlichen Diskussion war zu hören, dass zu viele Bauten dem Bereich „erhaltenswert“ zugewiesen worden seien. Man hätte sich stattdessen mehr Freiheiten und mehr Bauten nur mit Situationswert oder bei den übrigen Bauten gewünscht.

Dazu ist zu sagen, dass dafür kantonale Vorgaben und Definitionen bestehen. Es gibt ein kantonales Musterreglement für Ortskernplanungen. Dort werden die einzelnen Kategorien von Bauten klar definiert. Die Gemeinden haben einen gewissen Spielraum bei der Einteilung ihrer Bauten zu den einzelnen Schutzkategorien. Alle an der revidierten Vorlage beteiligten Gremien haben versucht, eine möglichst tragfähige Lösung zu finden, indem die meisten Bauten nicht in der höchsten Schutzkategorie der kommunal geschützten Bauten zugewiesen wurden, sondern bei den erhaltenswerten Bauten und bei den Bauten mit Situationswert. Zu diesen Gremien gehören zum Beispiel die Ortskernkommission und die Steuerungsgruppe. Bei Zulässigkeit von dreistöckigen Neubauten bestehen ebenfalls noch grundsätzliche Differenzen. In der Öffentlichkeit ebenfalls kontrovers diskutiert wird der Planungsperimeter, in dem die Areale Badhof und Landruhe nicht enthalten sind.

Bezüglich der Zuordnung der einzelnen Bauten zu den Schutzkategorien wurde immer wieder moniert, dass diese willkürlich erfolgt sei. Wie bereits erwähnt, existiert ein kantonales Musterreglement, welches klare Vorgaben macht. Es gibt noch weitere Vorgaben sowohl auf nationaler wie auch auf kantonalen Ebene. Dazu gehören zum Beispiel das Bauinventar des Kantons Baselland (BIB) aus dem Jahr 2005. Dieses wurde kantonal erarbeitet und existiert auch für Arlesheim. Darin werden gewisse Bauten in Arlesheim als kommunal zu schützen ausgewiesen. Im Weiteren gibt es das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Der Ortskern von Arlesheim hat nationale Bedeutung. Damit ist er einer von diversen Ortskernen im Kanton Basel-Landschaft, welche diesen Status haben, zum Beispiel die alten Ortskerne von Münchenstein, Muttenz oder Allschwil. Die Aufnahme des Arlesheimer Dorfkerns ins ISOS ist nicht nur dem Dom und den Domherrenhäusern zu verdanken, sondern auch dem übrigen Ortskern. Dieser weist eine hohe Qualität auf. Es gibt sowohl kantonal geschützte Bauten wie auch national geschützte Bauten, zum Beispiel der Dom. Diese Zuteilungen sind kantonal bzw. national vorgegeben. Bei der Zuteilung von Bauten in die Kategorie kommunal geschützte Bauten ist so vorgegangen worden, dass jene Bauten, welche gemäss BIB als kommunal zu schützen eingestuft sind und gleichzeitig im ISOS-Perimeter liegen, der Schutzkategorie kommunal geschützte Bauten zugewiesen worden sind. Es handelt sich dabei um etwa 15 Hauptbauten. Bei der Kategorie „erhaltenswerte Bauten“ sagt der Kanton, dass es sich dabei um Bauten handelt, welche massgeblich zur Qualität des Ortskerns beitragen und ein gewisses Mass an historischer Substanz aufweisen. In der Kategorie „Bauten mit Situationswert“ sind Bauten, welche bezüglich Volumen oder Standort ebenfalls eine gewisse Qualität aufweisen, aber keinen besonderen kunsthistorischen Wert haben und die man theoretisch abrechen und wieder neu aufbauen könnte. Dies sind vor allem neuere Bauten nach 1970. Bei den „übrige Bauten“ handelt es sich um Bauten, welche man eher ersetzen möchte.

Die nächste Folie zeigt, wie sich der ISOS-Perimeter mit unserem Planungsperimeter für den Ortskern deckt. ISOS beschreibt die Bauten und Quartiere. Es beschreibt auch die Erhaltungsziele. Der grösste Teil gehört zum Erhaltungsziel „A“. Hier hat die Mehrheit der Gebäude noch eine historische Substanz, welche es wert ist, langfristig erhalten zu werden. Sie sehen auch, was alles dazugehört; der Dombezirk, der Ortskern rund um den Dorfplatz, die Schulanlage Domplatzschulhaus und die Häuser an der Hofgasse. Die Häuser an der Hofgasse waren immer im Ortskern. Bis Ende des 19. Jahrhunderts und teilweise noch bis ins 20. Jahrhundert hinein waren das aber vor allem Hofstattbereiche mit Obstbäumen oder Gärten, jedoch nicht bebaut. Auf alten Plänen ist zu sehen, wie sich dies entwickelt hat. Die Häuser dort sind mehrheitlich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden, in einem schönen und einheitlichen Stil. Ebenfalls in den ISOS-Perimeter gehört das „Relikt vom Bahnquartier“. Das ist das ehemalige „Alte Pöstli“ bzw. der heutige „Stärne“ sowie das dahinter liegende Haus „Kellenberger“.

Man hat immer wieder gehört, der Plan sei viel zu kompliziert, und man habe Schwierigkeiten, die Übersicht zu behalten. Dazu ist zu sagen, dass die Gemeinde hier nichts Neues erfunden hat. Es handelt sich um jene Vorgaben, Kategorien und Flächen, welche der Kanton in seinem Musterreglement vorgibt. Wir haben nichts Zusätzliches gemacht, sondern lediglich das angewendet, was der Kanton den Gemeinden zur Verfügung stellt. Man hat jedoch versucht, die Einteilungen möglichst differenziert zu machen.

Zum Beispiel sind jene Häuser, welche exponierter oder eher auf der Vorderseite einer Strasse liegen, zu den erhaltenswerten Bauten gezählt worden, wenn sie entsprechende Qualitäten aufweisen. Die rückwärtigen Gebäudeteile, zum Beispiel der „Ochsen“ oder das „Rössli“, sind zum Teil neueren Datums und haben darum nur die Kategorie „Situationswert“ oder sogar „übrige Bauten“.

Ein weiterer Punkt, welcher Diskussionen ausgelöst hat, ist die Zulässigkeit von dreistöckigen Neubauten. Unser heute noch gültiger Quartierplan Ortskern stammt aus der Mitte der 70er-Jahre und ist somit über 50 Jahre alt. Damals hat man sich vorgestellt, dass man moderne Bauten wie zum Beispiel die Kantonalbank oder das UBS-Gebäude realisieren möchte. Dies sieht man heute anders. Heute findet man, dass die grossen Bauten mit drei Vollgeschossen, welche ein grosses Volumen haben, die alte Bausubstanz erdrücken und es schön wäre, wenn man die ganze Entwicklung des Ortskerns noch sehen würde. Dazu gehören auch die alten, kleineren Häuser.

Auf der nächsten Folie sind jene Liegenschaften, Einzelhäuser oder Ensembles rot umkreist, welche heute noch nicht dreistöckig sind, bei denen aber nach dem heutigen QP-Ortskern drei Vollgeschosse realisiert werden könnten. Sie sehen, es sind fünf Gebäudegruppen; die Hauptstrasse 23, die Hauptstrasse 32/34, die Hauptstrasse 36a, die Ermitagestrasse 17, die beiden Gebäude am Gartenweg und das „Relikt vom Bahnhofsquartier“ aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts. Beim Gebäude an der Ermitagestrasse 17 könnte man meinen, es habe schon drei Vollgeschosse, weil das Dach sehr voluminös ausgebaut worden ist.

Auch die Areale Landruhe und Badhof haben Diskussionen ausgelöst. Dazu ist zu sagen, dass diese Areale in einem separaten Planungssperimeter beplant werden. Es gibt klare Vorstellungen seitens der Eigentümerschaft, in welche Richtung es gehen solle. Die Landruhe will vor allem das Wohnen im Alter fördern und in diesem Bereich Projekte entwickeln. Dies zusammen mit den beiden anderen beteiligten Grundeigentümern BLT und Gemeinde Arlesheim. Beim Badhof hat man vor, die dort parkierenden Autos unter den Boden zu bringen. Die Areale Landruhe und Badhof liegen nicht im heute diskutierten Planungssperimeter. Die alten Badhof-Häuser sind im BIB als kommunal zu schützen klassiert. D. h., sie werden auf jeden Fall kommunal geschützt, auch wenn die Planung des Badhofs später konkret weitergeführt wird. Der Schutz dieser Gebäude ist somit gegeben. Daran wird sich auch nichts ändern. Was passiert, wenn sie heute der Teilzonenplanung Siedlung Ortskern zustimmen oder diese ablehnen? Es passiert in beiden Fällen genau das Gleiche. Die Areale Landruhe und Badhof werden so oder so separat beplant. Dazu ist zu sagen, dass sich diese Planungen erst im Entwurfsstadium befinden. Wir sind noch weit von einem konkreten, effektiven Projekt entfernt, welches als Vorlage präsentiert werden könnte. Beide Quartierpläne kommen zu gegebener Zeit vor die Gemeindeversammlung. Sie können in diesem Zusammenhang von allen demokratischen Mitteln Gebrauch machen. Sei es durch die Teilnahme an der Mitwirkung oder durch die Teilnahme an der entsprechenden Gemeindeversammlung.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich möchte Ihnen aufzeigen, wie es weitergeht. Wenn wir heute zu einem Entscheid gelangen, läuft wie bei den meisten Gemeindeversammlungs geschäften die Referendumsfrist. In diesem Fall würde eine Urnenabstimmung im ersten halben Jahr stattfinden. Wenn dann ein Ja-Entscheid zu den Teilzonenvorschriften vorliegt, werden diese, wie bei jedem anderen Quartierplan, im Rahmen einer öffentlichen Planaufgabe vorgelegt. Dort können alle Betroffenen Einsprachen formulieren und einreichen. Diese Einsprachen muss der Gemeinderat behandeln. Bei allen Einsprachen, welche nicht zurückgezogen werden, muss der Regierungsrat darüber entscheiden, ob den Einsprachen stattgegeben wird. Der Gemeinderat hat entschieden, den Bau- und Strassenlinienplan, welcher zur Planung gehört, aber auf den Teilzonenvorschriften basiert, erst zu einem späteren Zeitpunkt an die Gemeindeversammlung zu bringen. Dies ist für den Juni 2024 vorgesehen. Anschliessend werden die Teilzonenvorschriften und der Bau- und Strassenlinienplan zusammen zur Genehmigung an den Regierungsrat eingereicht.

Für den Gemeinderat ist es das Ziel, dass Arlesheim sein Gesicht behält. Der Gemeinderat ist zudem der Meinung, dass die vorliegenden Teilzonenvorschriften so weit ausgereizt sind, wie es der Gemeinderat für vertretbar hält und wie sie vom Kanton auch genehmigt werden würden. Der Gemeinderat wäre in einzelnen Fragen gerne noch weitergegangen, namentlich bei der Grösse der Dachflächenfenster.

Im Vorprüfungsbericht sind wir vom Kanton vereinzelt wieder zurückgepfiffen worden. Die neuen Teilzonenvorschriften bringen zusätzlichen Wohnraum, indem die Dachgeschosse besser genutzt werden können. Der Innenraum der meisten Liegenschaften wird nicht geschützt. D. h., die Liegenschaften der mittleren Schutzkategorie „erhaltenswert“ können theoretisch innen ausgehöhlt und neu gemacht werden. Der Gemeinderat findet, dass sowohl das ISOS wie auch das BIB differenziert umgesetzt worden sind. Die Teilzonenvorschriften werden in den nächsten 15 bis 20 Jahren zum Erhalt des schönen Ortsbildes beitragen. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung darum, den Teilzonenplan und das dazugehörige Reglement gemäss Vorlage zu genehmigen. Als nächstes folgt der Antrag der Gemeindekommission, so wie dies das Gemeindegesetz vorschreibt. Anschliessend werde ich Ihnen zeigen, wie die komplexe Vorlage trotzdem effizient behandelt werden kann.»

Michael Honegger von der Gemeindekommission sagt:

«Geschätzte Damen und Herren, geschätzter Gemeinderat. Schön, dass Sie alle so zahlreich erschienen sind. Ich darf Ihnen die Sicht und die Empfehlung der Gemeindekommission überbringen. Jener Kommission also, welche Sie jeweils an den Gemeindewahlen wählen, um die Traktanden der Gemeindeversammlungen auf Herz und Nieren zu prüfen und Ihnen eine Empfehlung auszusprechen. Wie üblich hat sich die Kommission im Vorfeld der Gemeindeversammlung zu zwei Sitzungen getroffen. Wir sind vom Gemeinderat über die überarbeitete Vorlage informiert worden. Es ging darum, die Systematik der Einteilung in die Schutzstadien nochmals nachzuvollziehen, die Konsequenzen einer Unterschutzstellung von Gebäuden zu verstehen und darum, die Unterschiede zur Vorlage vom April 2023 zu studieren. Wir haben selbstverständlich auch die IG FRUSCHD eingeladen. Diese ist der Einladung gefolgt, hat uns ihre Sicht der Dinge dargelegt und unsere zahlreichen Fragen beantwortet. An dieser Stelle möchte ich einen Dank aussprechen. Die Ausarbeitung solcher Teilzonenvorschriften ist eine grosse Arbeit. Der Dank geht aber nicht nur an den Gemeinderat und die Verwaltung, sondern explizit auch an die IG FRUSCHD. Diese hat sich im letzten halben Jahr in unzähligen Sitzungen mit dem Kanton, der Gemeinde und auch mit der Gemeindekommission für ihre Sache eingebracht. Dies ist nicht selbstverständlich. Insbesondere weil sie dies in ihrer Freizeit getan haben. Inhaltlich hat sich die Gemeindekommission bei ihren Diskussionen zwei Schwerpunkte gesetzt. Erstens sind wir zum Schluss gekommen, dass es bei der Beplanung des Ortskerns endlich vorwärts gehen muss. Der bestehende Quartierplan ist über 50 Jahre alt und heute kein angemessenes Planungsinstrument mehr. Der Kanton verlangt auch von der Gemeinde Arlesheim, dass sie etwas unternimmt. Wir können uns der Meinung des Kantons anschliessen, dass ein Teilzonenplan das geeignete Planungsinstrument ist – insbesondere verglichen mit einem Quartierplan. Bei so vielen Eigentümerinnen und Eigentümern ist ein Teilzonenplan eindeutig besser und bietet im Übrigen auch viel mehr Gestaltungsfreiheit. Der Teilzonenplan wird der Komplexität der Thematik gerecht. Die Komplexität ist auch schuld daran, dass der Entwicklungsprozess sehr langwierig war und viele verschiedene Versionen hervorgebracht hat. Als zweiten und vielleicht noch wichtigeren Punkt hat die Kommission den eigentlichen Zweck dieser Vorlage diskutiert. Die Vorlage will den Erhalt des einzigartigen Dorfkerns garantieren. Dies ist ein sehr wichtiges Anliegen für die Gemeindekommission. Besonders, weil es nicht nur um das Jetzt und Heute geht, sondern um die Zukunft. Teilzonenvorschriften haben einen langen Wirkungshorizont, welcher unter Umständen mehrere Generationen von Eigentümerinnen und Eigentümern überdauert. Die Vorlage sichert das Erscheinungsbild von Arlesheim, unabhängig von den Personen, die gerade hier wohnen oder dem Zeitgeist, welcher gerade vorherrscht. Natürlich kommt es dabei auch zu Einschränkungen. Alle Mitglieder der Gemeindekommission und auch deren Parteien haben die Abwägung der Interessen zwischen Eigentümerschaft und Öffentlichkeit sehr sorgfältig vorgenommen. Eine Mehrheit der Kommission ist zum Schluss gekommen, dass die Einschränkungen, welche in der überarbeiteten Vorlage vorhanden sind, gerechtfertigt und auf ein erträgliches Mass reduziert worden sind. In der neu überarbeiteten Vorlage gibt es mehr Platz für rückwärtige Anbauten. Die Bedingungen für Ersatzneubauten sind gelockert worden. Vor allem sind wir zum Schluss gekommen, dass die in der überarbeiteten Vorlage vorhandenen Regelungen notwendig sind, um den Zweck der Vorlage zu garantieren, nämlich den Erhalt unseres Dorfkerns. Mit einem eindeutigen Resultat von 12 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung empfiehlt die Gemeindekommission, die Vorlage anzunehmen und Ja zu sagen zu den Teilzonenvorschriften Ortskern.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich kann Ihnen nun die Parolen der registrierten Ortsparteien zeigen.

Partei	Parolen	Bemerkungen
FDP	Ja	
Frischlufft	Ja	
SP	Ja	
GLP	Nein	
Die Mitte	---	
SVP	Nein	

Die GLP hat ein Votum zur Begründung ihrer Nein-Parole angekündigt. Die Voten zu den Parolen können im Rahmen der anschliessenden Beratung vorgebracht werden. Um die Diskussion an der heutigen Gemeindeversammlung strukturieren zu können, haben wir im Wochenblatt vom 25. Januar 2024 dazu aufgerufen, allfällige Anträge vorgängig bei der Leiterin der Gemeindeverwaltung einzureichen. Es sind zahlreiche Anträge sowohl bezüglich des Verfahrens wie auch inhaltlicher Art eingegangen. Wir schlagen Ihnen folgenden Ablauf vor:

- Zuerst werden wir möglichst gesammelt über die Verfahrensanträge entschieden. Der erste diesbezügliche Antrag, welcher behandelt werden muss, ist, ob auf die Vorlage überhaupt eingetreten werden soll. Es sind aber auch weitere Verfahrensanträge zum Beispiel auf geheime Abstimmung eingegangen. Auch ist ein Antrag auf Schlussabstimmung an der Urne eingegangen. Ich werde Ihnen später sagen, in welcher Reihenfolge über die Verfahrensanträge abgestimmt wird, damit alles effizient und korrekt abläuft.
- Falls Eintreten auf die Vorlage beschlossen wird, folgen die Grundsatzvoten, d. h., soll man die Vorlage annehmen oder ablehnen.
- Danach werden gesammelt die Anträge auf inhaltliche Änderungen der Vorlage behandelt. Wir haben alle, die einen konkreten inhaltlichen Änderungsantrag zur Vorlage, also zum Plan oder zum Reglement, eingereicht haben, in der Vorbereitung der Anträge unterstützt und wenn möglich eine Folie dazu vorbereitet. Es sind auch Anträge angekündigt worden, welche nicht zu den heute behandelten Teilzonenvorschriften gehören, und Anträge, aus denen gar kein Antragsgegenstand entsteht. Wir müssen schauen, ob diese Anträge dann nach § 68 des Gemeindegesetzes unter dem Traktandum „Diverses“ gestellt werden können. Teilweise liegen diese Anträge gar nicht in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. Abstimmen können wir heute nur über Änderungen an den Teilzonenvorschriften, also am Plan oder am Reglement.
- Anschliessend findet eine Schlussdiskussion statt.
- Zuletzt findet die Schlussabstimmung statt. Entweder hier an der Gemeindeversammlung oder, wenn ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten dies wünscht, später an der Urne.

Gibt es anderslautende Meinungen zu diesem Vorgehensvorschlag? Falls nicht, werden wir anschliessend mit den Verfahrensanträgen weiterfahren.»

Es werden keine Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich möchte an dieser Stelle auf die rechtlichen Grundlagen hinweisen. Die Befugnisse der Gemeindeversammlung sind im Gemeindegesetz abschliessend geregelt. Gemäss § 47 Abs. 1 Ziffer 2 ist die Gemeindeversammlung für den Erlass der Gemeindeglemente und der dazugehörenden Pläne zuständig. Zudem müssen gemäss § 53a, ausser in ganz bestimmten vom Gesetz vorgegebenen Fällen, die Stimmberechtigten ihr Mitwirkungsrecht mündlich, persönlich und an der Versammlung selbst ausüben. Wenn also jemand vorgängig einen Antrag einreicht, an der Versammlung selbst aber nicht anwesend ist, muss der Antrag stellvertretend durch jemand anders vertreten werden oder kann ansonsten nicht gestellt werden. Gemäss § 65 können inhaltliche Änderungsanträge zur Vorlage gestellt werden. Diese müssen aber konkret sein, damit eindeutig klar ist, wo was geändert werden soll. Man kann aber auch einen Antrag auf Rückweisung an den Gemeinderat oder theoretisch auch auf Überweisung an eine Kommission stellen.

Anträge auf Redezeitbeschränkung sind bis jetzt nicht angekündigt worden. Wir haben jedoch angekündigte Anträge auf geheime Abstimmung. Ein Antrag beinhaltet lediglich den Antrag auf geheime Schlussabstimmung. Ein zweiter Antrag beinhaltet den Antrag auf geheime Abstimmung zu allen Einzelabstimmungen an der heutigen Gemeindeversammlung. Für beide Anträge braucht es ein Quorum von einem Viertel der anwesenden Stimmberechtigten im Saal. Zudem ist auch ein Antrag auf Schlussabstimmung an der Urne angekündigt worden. Hier beträgt das notwendige Quorum ein Drittel. Frau Ursula Sarasin hat kurzfristig auch noch einen Antrag auf Nichteintreten angekündigt. Sollte dieser angenommen werden, wird die Vorlage nicht diskutiert und stattdessen mit dem nächsten Traktandum fortgefahren.»

Ursula Sarasin sagt:

«Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Gemeinderat. Mein Name ist Ursula Sarasin. Ich wohne weder im Ortskern, noch bin ich Mitglied der IG FRUSCHD. Ich bin also sozusagen neutral. Markus Eigenmann hat vorhin gesagt, dass das Gesicht von Arlesheim bewahrt werden soll. Das heutige Gesicht von Arlesheim ist aber das Resultat des bestehenden Quartierplans. Dieser ist zwar 1979 erlassen worden, aber er ist bis ins Jahr 2014 nachgeführt. Das sind also genau 10 Jahre bis heute. Arlesheim sieht heute so aus, weil es der alte Quartierplan so vorgeschrieben hat. Und eigentlich braucht es kein Teilzonenreglement, wie dies Markus Eigenmann behauptet. Der Kanton stellt das Musterreglement zur Verfügung, aber man muss es nicht benutzen. Die Gemeinde Blauen hat es auch nicht benutzt und hat auch Häuser geschützt. Ich habe alle Unterlagen ausgedruckt, auf die die Gemeinde hingewiesen hat. Das sind weit mehr als 150 Seiten. Ich bin der Meinung, über so etwas kann gar nicht abgestimmt werden. Das sind so Einzelheiten. Wenn ich heute hier fragen würde, wer das alles gelesen hat, dann würden vielleicht ein paar wenige die Hand hochheben, aber sicher nicht die Mehrheit. Ich bin der Meinung, dass die Vorlage nicht abstimmungsfähig ist und das darum nicht darauf eingetreten werden soll. Zudem bin ich der Meinung, dass der Badhof und der Postplatz dazugehören. Es ist völlig willkürlich, dass diese Areale dem Zentrum entzogen werden. Der Badhof liegt 50 Meter hinter dem Dom und ist ein sehr prägender Bestandteil unseres Ortsbildes. Und wenn man sich überlegt, dass man an der Stelle der alten Scheune einen vierstöckigen Bau realisieren möchte, so ist das schlicht eine Schande. Ich denke, der neue Teilzonenplan müsste sicher den Badhof und den alten Postplatz mit beinhalten. Ich habe mich auch noch mit der Vorlage und dem Vorprüfungsbericht des Kantons befasst. Ich bin schon etwas erstaunt, dass der Kanton auf Seite 10, Punkt 6.1, sagt (*Zitat*): „Wir empfehlen die Festlegung von Baulinien“. Die Gemeinde Arlesheim sagt jedoch einfach, wir haben diese jetzt nicht und stimmen dann erst im Juni darüber ab. Der Kanton sagt auch, dass als zwingende Vorgabe gemäss § 34 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes Strassennetzpläne gleichzeitig mit den Teilzonenvorschriften zu erlassen oder nötigenfalls anzupassen sind. Auch sagt der Kanton, dass es damit in der Pflicht der Gemeinde liegt, den Strassennetzplan zu überprüfen. Auch dies hat die Gemeinde nicht gemacht. Nach meiner Meinung ist die ganze Vorlage eine richtige „Blackbox“. Wir wissen nicht, über was wir abstimmen, weil wir die Inhalte gar nicht alle überprüfen konnten. Und was noch viel schlimmer ist: Markus Eigenmann sagte vorhin, dass wir uns heute nicht mit den Einzelheiten des Reglements befassen würden. Aber wir stimmen jetzt über dieses Reglement ab. Ich weiss nicht, ob Sie den § 40 gelesen haben. Darin steht (*Zitat*): „Vollzugsbehörde: Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderats. Der Gemeinderat kann Aufgaben an die Gemeindeverwaltung delegieren.“. Wir können hier heute also lange abstimmen. Irgendwelche Vollzugsvorschriften werden uns einfach einmal vorgeschrieben werden. Dazu können wir nicht einmal abstimmen. Als Stimmbürgerin komme ich mir vor, als würde man mir einfach sagen „Vogel friss oder stirb“. Die Vorlage wurde bereits fünf Mal überarbeitet, aber sie ist dabei nicht besser geworden. Es hat einmal jemand ausgerechnet, dass es beim Bund gesamthaft 15 Kilogramm an Gesetzespapieren und 14 Kilogramm an Verordnungen gibt. Und jene Verordnung, die dann bei uns kommen wird, ist uns nicht bekannt. Jeder einzelne Eigentümer der 69 Häuser, in denen Menschen wohnen – das sind keine Immobilienhaie, sondern Menschen, die teilweise schon seit Generationen in diesen Häusern wohnen –, muss sich in denen ganzen Vorschriften und Gesetzen zurechtfinden, wenn sie etwas ändern möchten. Es ist eine totale rechtliche Unsicherheit, und auch der ganze Instanzenweg ist enorm teuer.

Ich stelle deshalb hiermit einen Antrag auf Nichteintreten.

Ich habe vorhin ein Blatt mit meinem Antrag abgegeben. Kann das Blatt eingeblendet werden?»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Das Blatt können wir leider nicht einblenden, aber die Fragestellung ist sehr einfach. Ich kann die Fragestellung vorlesen. Es gibt auch keine doppelte Verneinung. Es ist also sehr einfach. Soll ich es vorlesen?»

Ursula Sarasin sagt:

«Ja, gerne.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Die nachfolgende Abstimmungsfrage wird wie folgt lauten:

Wollen Sie auf Traktandum 2 eintreten?

Wenn Sie eintreten und weiterdiskutieren möchten, müssen sie anschliessend „Ja“ stimmen, und wenn Sie dies nicht möchten, müssen Sie „Nein“ stimmen. Ist das so richtig?»

Ursula Sarasin sagt:

«Ja, das ist so. Ich möchte zum Schluss noch einen Vergleich machen: Wenn mein Computer nicht mehr läuft, dann ziehe ich den Stecker und mache quasi ein „Reset“. Aber wenn hier der „Computer“ nicht mehr läuft, dann sind Menschen betroffen. Ich bitte Sie zu bedenken, dass die betroffenen Menschen von dieser Vorlage völlig überrumpelt worden sind. Und es gibt kein „Reset“. Wenn es beschlossen ist, ist es beschlossen.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Hiermit ist die Diskussion eröffnet, vorerst allerdings lediglich zur Frage, ob auf die Vorlage eingetreten werden soll. Es können jetzt also Voten dazu gehalten werden, ob auf die Vorlage eingetreten werden soll oder ob nicht darauf eingetreten werden soll. Bevor dann darüber abgestimmt wird, werde ich die Versammlung noch anfragen, ob diese Abstimmung geheim sein soll oder nicht.»

Ivan Kartschmaroff sagt:

«Ich möchte noch etwas zum Votum von Frau Sarasin sagen. Wenn wir das Geschäft heute wieder an den Gemeinderat zurückweisen, dann sind wir wieder gleich weit wie letzten April. Vielleicht kommt dann im nächsten Jahr wieder eine überarbeitete Vorlage. Ich finde, wir sollten den Mut haben, dies heute zu behandeln und zu einem Ende zu bringen. Es ist klar, dass es nie so herauskommen wird, dass es allen passt. Es stehen Partikularinteressen gegen öffentliches Interesse. Ich empfehle Ihnen deshalb, auf die Vorlage einzutreten.»

Michael Honegger von der Gemeindekommission sagt:

«Weil das Geschäft schon im letzten April zurückgewiesen worden ist, haben wir in der Gemeindekommission explizit darüber diskutiert, ob – sollte ein entsprechender Antrag eingereicht werden – die Kommission dafür oder dagegen ist. Für die Kommission ist es klar, dass es keinen Grund dafür gibt, nicht auf das Geschäft einzutreten. Die Vorlage ist ausgearbeitet und bereit zur Diskussion. Ich möchte nochmals an den ersten Hauptdiskussionsspunkt in der Kommission erinnern. Eine Rückweisung würde den Status quo zementieren. Dies kann aus Sicht der Gemeinde nicht das Ziel sein. Wir wollen auch explizit nicht, dass sich der Kanton noch weiter in die Planung einmischt. Ich bitte Sie deshalb im Namen der Gemeindekommission, auf das Geschäft einzutreten.»

Christian Schüpbach sagt:

«Guten Abend miteinander. Ich stelle folgenden Ordnungsantrag:

Der Abstimmungstext soll während der Abstimmung im Wortlaut eingeblendet werden.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Katrin Bartels, Leiterin der Gemeindeverwaltung, wird dies entsprechend vorbereiten. Gibt es weitere Meinungen zum Eintreten oder Nichteintreten?»

Peter Vetter von der SP sagt:

«Verehrte Anwesende, verehrter Gemeinderat. Wenn auf ein Geschäft nicht eingetreten wird, dann weist man es grundsätzlich zurück. Es ist nicht so, dass es einfach später wieder behandelt würde. Auf ein Geschäft nicht einzutreten bedeutet, dass das Geschäft nicht behandelt wird, da die Gemeinde offenbar nichts davon wissen will. Wir hätten in diesem Fall für viele Jahre einen Stillstand in der Neuplanung. Der alte Quartierplan Ortskern würde weiterhin gelten und wäre Grundlage für alle weiteren Veränderungen im Ort. Man kann nun sagen, dies sei wünschenswert, weil der bisherige Quartierplan funktioniert habe. Da bin ich aber nicht so sicher. Und ich glaube, auch die meisten anderen sind nicht der Meinung, dass der bestehende Quartierplan noch funktioniert und eine taugliche Grundlage bildet, um den Ortskern ausreichend schützen zu können. Das heisst, wir brauchen eine Neuregelung. Eine Neuregelung heisst, wir müssen auf die Vorlage eintreten. Allenfalls können wir sie dann zurückweisen, um die Sache auf „Feld 1“ zurückzusetzen und einem neuen Gemeinderat, welcher ja demnächst gewählt wird, die Aufgabe zu übergeben, nochmals neu anzufangen und eine bessere Vorlage auszuarbeiten. Dies wäre eine Möglichkeit. Aber dann müsste man das Geschäft zurückweisen. Wenn wir nicht eintreten, dann haben wir über Jahre gar nichts. Ich denke nicht, dass es möglich ist, mit dem jetzigen Quartierplan weiterzumachen. Also sicher ein Nein zu einem Nichteintreten.»

Hugo Erbacher sagt:

«Liebe Arlesheimerinnen, liebe Arlesheimer. Mein Name ist Hugo Erbacher. Ich bin seit vielen Jahren in der Planung tätig und habe mehrere Umzonungen in verschiedenen Gemeinden gemacht. Ich habe den vorliegenden Papierberg durchgelesen und analysiert. Nach der Gemeindeversammlung vom 26. April 2023 war ich als Delegierter der IG FRUSCHD in der Arbeitsgruppe mit der Gemeinde. Begrüsst wurden wir dabei mit einem Geheimhaltungsvertrag. Zuerst eine Auslegeordnung zu machen war unerwünscht. Wir durften uns nur auf die vorliegenden Anträge konzentrieren. Wir waren Gegner statt Partner. Die grundsätzlichen Probleme, welche in diesem Teilzonenplan stecken, sind gar nicht besprochen worden. Eigentlich hätte ich dort sehr gut helfen können. Die Besprechung mit dem Kanton hat dann aber viele offene Fragen geklärt. Die Geschichte, welche uns seit zwei Jahren erzählt wird, dass der Kanton alles vorgeben würde, stimmt gar nicht. Die Geschichte, dass mit der Teilzonenplanung alles flexibler werde, stimmt auch nicht. Und das zusätzliche Inventar von Frau Huggel, welches hinter dem Rücken der Eigentümerinnen und Eigentümer erstellt worden ist, ist gar nicht nötig. Andere Gemeinden machen dies nicht. Die nehmen das ISOS und das BIB als Grundlage und setzen dann die Teilzonenplanung um. Sie können in den Gemeinden Blauen oder Pratteln anschauen. Dort war dies alles kein Problem. Wir machen weitere 70 Häuser zu Denkmälern. Diese müssen auf der Verwaltung dann ja auch entsprechend geführt und behandelt werden. Der Systemwechsel weg von der Parzelle mit den üblichen Grenzabständen hin zu Strassenlinien, kombiniert mit Gebäudegrundrissen, ist im Baselland unbekannt. Von den 86 Gemeinden im Baselbiet machen es 85 Gemeinden anders. Nur Arlesheim macht etwas ganz Spezielles. Wenn Sie Beispiele aus anderen Gemeinden wie zum Beispiel Blauen oder Pratteln anschauen, sehen Sie, dass ein griffiger Teilzonenplan – auch ganz ohne Schikanen – günstig und einvernehmlich erstellt werden kann. Und dass ist genau das, was wir eigentlich wollen. Auch der Rundgang mit dem Ortsbildpfleger hätte eine Reihe von Lösungen gebracht und hätte alles entspannt. Spontan haben wir vier Liegenschaft diskutiert. Der Ortsbildpfleger aus dem Denkmalschutz hat dies grundsätzlich anders eingeschätzt als unsere Hardliner aus der politischen „Käseglocke“. Das von der Gemeinde engagierte Raumplanungsbüro Lehner + Tomaselli AG – Herr Tomaselli ist nicht Mitglied der IG FRUSCHD, sondern im Vorstand des Heimatschutzes – hat in dem von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Bericht davon abgeraten, umfassende Unterschutzstellungen durchzuführen. Er hat klar gesagt, dies würde der Entwicklung des Dorfes schaden. Nun noch ein Wort zu den Erläuterungen zur heutigen Gemeindeversammlung. Es ist beschämend, wie die Leute einfach eingeseift werden. Es ist eine völlig einseitige Darstellung. Auch hier wird immer wieder die Geschichte vom Kanton erzählt, welcher offenbar alles vorgibt. Das stimmt einfach nicht. Das Minimum wäre gewesen, auch die Betroffenen zu Wort kommen zu lassen, damit sie ihre Sicht hätten darlegen können. Auf Seite vier der Erläuterungen ist ein Plan vom Ortskern abgedruckt, auf dem die Bauten, welche theoretisch abgerissen werden könnten, mit einem roten X markiert sind.

Das Bild sieht aus wie das Bild von einem Soldatenfriedhof und suggeriert etwas, dass es so gar nicht gibt. In den letzten fünf Jahren wurde ein Haus im Dorfkern gebaut. In den letzten 13 Jahren waren es drei Häuser. Jetzt noch ein Wort zum Badhof und zum Finkelerweg. Beim Badhof ist es eigentlich ganz einfach. Wir wollen dort keine Grossüberbauung. Der Finkelerweg ist ein Schulweg. In den letzten drei Jahren wollte seitens der Gemeinde niemand über den Verkehr dort reden. Auch hier hat der Kanton gesagt, dass der Finkelerweg zum Ortskern gehöre und angeschaut werden müsse. Die Mitglieder der IG FRUSCHD werden immer wieder als Querulanten dargestellt. Trotzdem muss das Projekt gestoppt und das Eintreten auf die Vorlage vermieden werden. Es ist ein Flickwerk. Arlesheim kann es besser, und es braucht einen Neuanfang. Was sind die Voraussetzungen, damit dies dann auch richtig funktioniert? Es braucht auf der Gemeinde wieder einen fähigen Bauverwalter und nicht alle drei Monate neue Leute, welche sich mit dem Projekt beschäftigen. Die bestehenden Pläne müssen nachgeführt werden, denn diese sind auch nicht aktuell. Der Planer muss gewechselt werden. Beim jetzigen Planer handelt es sich um eine Zürcher Firma, welche keine Ahnung von den Gesetzen im Baselland hat. Wir haben hier im Dorf das Büro Jermann, welches schon viele Gemeinden begleitet hat, ohne dass es dabei Streit gegeben hat. Zudem braucht es einen Projektleiter, welcher sich um das Projekt kümmert und nicht einen Politiker, welcher seine Ideologie durchsetzen möchte.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Vor den nächsten Voten möchte ich die Gelegenheit geben, ein paar Punkte aus Sicht des Gemeinderats darzustellen bzw. richtigzustellen, da doch erhebliche Vorwürfe an den Gemeinderat gerichtet worden sind.»

Gemeinderat Felix Berchten sagt:

«Ich möchte zuerst auf ein paar Punkte zurückkommen, welche Frau Sarasin vorgebracht hat. Sie hat von 150 Seiten geredet. Wenn Sie die Materialien anschauen, dann sehen Sie, dass das Reglement 18 Seiten hat, und es gibt einen Plan. Das ist das, über das wir heute abstimmen. Es gibt aber noch ganz viele Erläuterungen, wie es zu der ganzen Planung gekommen ist. Dies ist im Planungsbericht dargestellt und nur für die Nachvollziehbarkeit gedacht. Die meisten von Ihnen werden diesen nicht unbedingt gelesen haben. Man muss ihn auch nicht zwingend gelesen haben, um das Reglement zu verstehen. Ein wichtiger angesprochener Punkt ist die Vollzugsbehörde. Wir alle wissen, Baubewilligungsbehörde in Arlesheim ist der Kanton, sprich das Bauinspektorat. Wenn Sie im Ortskern neu bauen möchten, ist es vor allem das Bauinspektorat, welches die Baugesuche anschaut. Selbstverständlich äussert sich auch die Gemeinde dazu. Aber es gibt ein allgemeingültiges Regelwerk, und der Gemeinderat kann nicht willkürlich einfach irgendwas machen. Da haben Sie ein völlig falsches Bild dargestellt.

Von Herrn Erbacher wird die Gemeinde Pratteln als Vorbild dargestellt. Ich habe die Planung in Pratteln auch angeschaut. In Pratteln sind 40 % der Häuser im Ortskern unter kommunalen Schutz gestellt worden. Also viel mehr als bei uns. In Arlesheim sind nicht einmal 10 % unter kommunalen Schutz gestellt. Wir – die Ortskernkommission, die Begleitgruppe, die Steuerungsgruppe und der Gemeinderat – haben gesagt, dass wir beim Erscheinungsbild mitreden wollen. Im Innenbereich sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer wenn immer möglich machen können, was sie wollen. Sie sollen modernisieren und angemessenen Wohnraum schaffen können. Zum Thema Finkelerweg: Der Finkelerweg ist nur aus formellen Gründen im Perimeter enthalten. Die Grenze des Planungsperrimeters war ursprünglich in der Mitte des Finkelerwegs. Der Kanton hat jedoch gesagt, dass keine halben Parzellen im Planungsperrimeter drin sein dürfen. Verkehrsplanungen von Wegen oder Strassen sind aber nicht Teil einer Zonenplanung.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich möchte nur noch zwei Punkte aufgreifen. In der Arbeitsgruppe ist sehr wohl eine Auslegeordnung gemacht und die Grundlagen diskutiert worden. Der Gemeinderat war jedoch der Meinung, dass der Auftrag aus der Gemeindeversammlung vom April 2023 darin bestand, den Teilzonenplan zu überarbeiten und nicht darin, nochmals ganz von vorn anzufangen. Der Gemeinderat hat darum den Verhandlungsspielraum der Arbeitsgruppe nicht so weit gefasst. Es ist auch nicht ganz unproblematisch, dass nur eine kleine Arbeitsgruppe unter Einbezug der IG FRUSCHD gebildet worden ist. Es gab damals auch noch andere Opponenten. Darum wurden die Spielregeln entsprechend festgelegt. Diesen haben beide Seiten – auch die IG FRUSCHD – zugestimmt.

Dass die Bau- und Strassenlinienpläne erst nach der Teilzonenplanung festgelegt werden, ist völlig normal. Beim Zonenplan Siedlung wird auch zuerst der Zonenplan festgelegt und erst nachher die Bau- und Strassenlinienpläne. Dort ist es sogar so, dass der Gemeinderat die Bau- und Strassenlinienpläne erlassen kann. Bei der Teilzonenplanung Ortskern kann die Gemeindeversammlung darüber entscheiden. Dass wir jetzt noch die Baulinien in den Strassenlinienplan aufnehmen und nicht mehr nur auf die bestehenden Gebäudegrundrisse abstellen, hat seinen Grund. Neu haben wir im Reglement eine Flexibilisierung, wonach auch leicht vom bisherigen Grundriss abgewichen werden darf, wenn erhaltenswerte Bauten neu aufgebaut werden. Darum hat der Kanton im Vorprüfungsbericht gefordert, dass es an gewissen Stellen noch Baulinien braucht, damit man dann nicht in Konflikt mit den gesetzlichen Strassenabständen kommt. Das ist der Grund, warum es jetzt noch die Überarbeitung des Bau- und Strassenlinienplans braucht.»

Thomas Arnet von der Frischluft sagt:

«Guten Abend, liebe Arlesheimerinnen und Arlesheimer. Ich vertrete hier die Meinung der Frischluft Arlesheim. Die Befürworter und Gegner der Vorlage wollen den Arlesheimer Ortskern beschützen und bewahren. Dazu, wie dies geschehen soll, gibt es unterschiedliche Meinungen und Vorstellungen. Nach Auffassung der Frischluft ist das vorliegende Reglement diskussionsreif. Der überwiegende Teil der an der Gemeindeversammlung vom April 2023 gestellten Anträge sind in dem vorliegenden Reglement berücksichtigt worden. Der Gemeinderat hat auch mit der IG FRUSCHD individuell verhandelt und die Anliegen wenn möglich aufgenommen. Bei verschiedenen Gelegenheiten – zum Beispiel im Rahmen der Mitwirkung – hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, ihre Themen einzubringen. Zum Badhof: Unabhängig davon, wie an der heutigen Gemeindeversammlung abgestimmt wird, kann die Bevölkerung immer noch mitgestalten, mitdiskutieren und schlussendlich auch entscheiden, was beim Badhof passieren soll. Wir stimmen heute nicht über den Badhof ab. Die vorliegende Teilzonenplanung ist verhandlungsfähig. Die Frischluft empfiehlt darum, auf das Traktandum einzutreten.»

Johannes Manggold sagt:

«Guten Abend miteinander. Mein Name ist Johannes Manggold. Ich bin Co-Präsident der IG FRUSCHD und war ebenfalls in der Arbeitsgruppe. Ich möchte noch ein paar Anmerkungen machen, weil Ihnen hier einige Dinge erzählt werden, die so nicht ganz stimmen. Die Arbeitsgruppe hat sich nicht zu zwei Sitzungen mit dem Kanton getroffen, bevor der Entscheid des Gemeinderats gefallen ist, wie weiter vorgegangen werden soll. Die zweite Sitzung ist notwendig geworden, weil die Traktandenliste vor der ersten Sitzung mit dem Kanton kurzfristig und einseitig verändert worden ist. Die Anliegen, welche wir seitens der IG FRUSCHD besprechen wollten, mussten wir über Umwege einbringen. Man hat uns dann auf die zweite Sitzung vertröstet. Diese Sitzung hat stattgefunden, nachdem der Gemeinderat entschieden hat. Das ist Fakt. Stimmt das, oder stimmt das nicht?»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann antwortet:

«Der Gemeinderat hat nicht in einer Sitzung darüber entschieden, was er vorlegt. Der Gemeinderat hat in mehreren Sitzungen über einzelne Teilaspekte entschieden.»

Johannes Manggold fährt fort:

«Zu diesem Zeitpunkt gab es noch gar keine schriftlichen Protokolle der Rundgänge. Wir konnten gar keinen Einfluss darauf nehmen, was dort drinsteht. Es wurde uns durch die Leiterin der Gemeindeverwaltung mündlich mitgeteilt. Die IG FRUSCHD hat viel Zeit und Herzblut investiert. Und mir persönlich liegt Arlesheim auch sehr am Herzen. Wir haben für viel Geld und mit viel Aufwand ein Haus umgebaut. Ich könnte jetzt sagen, das könnten andere ja auch machen. Aber ich möchte ihnen das nicht zumuten. Ich finde, es braucht Entwicklungsmöglichkeiten. Und ich habe mich im Gegensatz zu anderen sehr intensiv damit beschäftigt. Unter anderem auch zusammen mit anderen Architekten, zum Beispiel mit Herrn Serra. Er hat gesagt, dass das ISOS und BIB mit dem, was hier gemacht werde, nichts zu tun habe. Unter anderem ist der Badhof im ISOS. Und dort im Badhof darf man abreissen, was man gerade möchte, weil man den Badhof nicht von Frau Huggel hat beurteilen lassen. Und noch einmal; es stimmt nicht, dass alle Anträge behandelt worden seien. Es gab einen zusätzlichen Antrag beim Rückweisungsantrag von Herrn Zellweger, dass die Huggel-Fichen verschwinden müssen und eine vollständige Kompensation der Mehrkosten erfolgen muss. Wissen Sie, was uns gesagt worden ist, als wir in der Arbeitsgruppe danach gefragt haben?»

Man dürfe eine Rückweisung nicht mit solchen Anträgen verknüpfen. Letztes Jahr im April, als darüber abgestimmt wurde, war dies aber kein Thema. Es ist gesagt worden, dass die Arbeitsgruppe in Detailfragen viele gute Lösungen gefunden habe. Dies lag auch an der IG FRUSCHD. Die Eingabe bezüglich der Hofgasse kam zum Beispiel von Hugo Erbacher, so wie andere Sachen auch. Wenn man am Samstagmorgen bzw. in den Ferien hinget, sich überwindet und wieder zusammensetzt und dann so behandelt wird, dann fühlt man sich irgendwann hinters Licht geführt. Und genau das ist das Problem seitens der Gemeinde. Nicht nur die Kommunikation, sondern auch die Haltung, wie mit den Leuten umgegangen wird. Deshalb sage ich Ihnen, weisen Sie die Vorlage nicht zurück, sondern treten Sie nicht darauf ein. Geben Sie damit einem neuen Gemeinderat die Chance, das aufzuholen, was verpasst worden ist. Ich kann Ihnen eines sagen: Wir wollen auch einen gewissen Schutz. Ich hänge an Arlesheim. Aber es gibt auch Gegenden in Arlesheim, die nicht so schön sind und die genauso geschützt werden, zum Beispiel am Dorfplatz. Wenn das Reglement etwas weiter gefasst wird, haben wir dort die einmalige Chance, zusammen mit guten Akteuren und guten Architekten mit Format sowie mit dem Ortsbildpfleger des Kantons. Mit ihm habe ich mich wunderbar verstanden. Wir haben zusammen verschiedene Sachen angeschaut, zum Beispiel der bessere Anschluss der möglichen Dreistöcker an die Nachbarhäuser. Schon heute steht im Reglement bzw. im Quartierplan, dass es sich in den Ortskern einpassen muss. Das Problem ist, wer dies letztlich beurteilt. Das gibt nicht das Reglement vor, sondern das sind Leute, die in den Kommissionen sitzen. Und es liegt daran, ob man eine Vision von der Entwicklung des Dorfes hat. Wenn man von Anfang an mit jemandem, der umbauen will, zusammensitzt und auf ihn zugeht, findet man gute Lösungen. Ich glaube nicht, dass zum Beispiel Herr Libera fünf Jahre warten und fünf Mal mit der Denkmalpflege und der Ortskernkommission alles durchgehen würde. Ich glaube, dieses Geld würde er sich gerne sparen. Es gibt Möglichkeiten. Muttenz hat explizit darauf hingewiesen, dass sie es nicht so machen möchten wie Arlesheim. Das ist Fakt. Die anderen Gemeinden machen es eben alle nicht so. Nur Arlesheim geht einen Sonderweg, welcher bis jetzt viel Geld gekostet hat – zum Beispiel auch CHF 30'000 für Frau Huggel – und bei dem man immer wieder zurückkriechen muss. Es war schlicht ein schlechter Prozessablauf. Nutzen wir jetzt die Chance, bevor wir noch stundenlang weiter herumdiskutieren. Wir werden heute sowieso nicht damit fertig, da viel zu viele Anträge vorliegen. Nutzen wir die Chance für eine neue, solide Planung. Die Gemeinde Blauen hat dafür von Anfang bis zum Schluss lediglich CHF 110'000 ausgegeben. Die Gemeinde Blauen wurde uns vom Ortsbildpfleger des Kantons sogar empfohlen. Ich kann mir gut vorstellen, dass wenn der Ortsbildpfleger des Kantons zusammen mit einem guten Architekten die ganze Sache nochmals genau anschauen würde, gute Lösungen gefunden werden könnten. Zum Badhof/Sonnenhof möchte ich folgendes sagen: Wenn das einen eigenen Quartierplan bekommt, ist es so, dass Zweidrittel der Eigentümer bei Mutationen entscheiden. Das ist vom Gesetzgeber so vorgegeben. Die Gemeinde ist dort bei den Eigentümern nicht in der Mehrheit. Und heute entscheidet sich sehr wohl, ob der Badhof noch zum Dorfkern gehört oder nicht. Dies darf nicht ausser Acht gelassen werden. Es ist nicht so, dass hinterher einfach alles beim Alten bleibt. Dies stimmt nicht. Was passiert, wenn das Ganze beim Badhof scheitert? Dann ist der Badhof im alten Quartierplan, und der Rest ist im Teilzonenplan. Und genau das ist das Problem. Wir müssen doch wissen, was in den angrenzenden Zonen passiert. Zum Finkelerweg: Die Ausrede der Gemeinde im Mitwirkungsbericht war, dass der Finkelerweg nicht zum Perimeter gehöre und darum nicht behandelt werde. Diese Punkte wollte ich Ihnen mitteilen. Denn es wird so getan, als ob die Entscheide zusammen in der Arbeitsgruppe gefällt worden seien. Die Arbeitsgruppe hat ihre Arbeit gar nie richtig beendet. Eine gemeinsame Stellungnahme zu den Inhalten gab es auch nicht. Eine solche war nicht erwünscht. Wenn man kostenlos 30 bis 40 Stunden Arbeit investiert, empfindet man so etwas wie eine Ohrfeige. So etwas tut man nicht, das ist unanständig. Deshalb empfehle ich Ihnen jetzt: Sagen Sie nein zum Eintreten. Und ich biete Ihnen an, dass gute Akteure zusammenkommen können und einen Teilzonenplan erstellen, welcher es auch verdient hat, so genannt zu werden.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich habe nur eine Bemerkung bzw. Korrektur. Wenn man das Raumplanungs- und Baugesetz anschaut bezüglich der erwähnten Zweidrittelmehrheit, so bezieht sich diese nicht auf Mutationen von Quartierplänen, sondern auf Baulandumlegungen. Es sind auch Bedingungen enthalten. Diese treffen insbesondere dann nicht zu, wenn die Landeigentümer den Quartierplan anstossen, so wie es beim Badhof/Sonnenhof der Fall ist. Es gibt dort also keine Zweidrittelregelung für Mutationen.»

Peter Epple von der FDP sagt:

«Guten Abend zusammen. Ich werde mich kurzhalten.

Ich beantrage eine Redezeitbeschränkung von fünf Minuten.

Nach meiner Meinung ist es so, dass wenn man etwas in fünf Minuten nicht gesagt hat, wird es auch in zehn Minuten nicht besser verständlich. Aus Sicht der FDP möchte ich auch noch etwas zum vorliegenden Antrag auf Nicht-eintreten sagen. Wir von der FDP haben bereits im April 2023 das Reglement auf Herz und Nieren geprüft und detailliert studiert. Wir sind damals zum Schluss gekommen, dass das Reglement grundsätzlich funktioniert. Gleichzeitig haben wir aber auch noch Anträge formuliert, welche wir damals an der Gemeindeversammlung diskutieren wollten. Die Anträge wurden nicht mehr diskutiert, weil die Gemeindeversammlung bekanntlich die Rückweisung des Geschäfts beschlossen hatte. Die Rückweisung hat sie aber beschlossen, nachdem sie grundsätzlich auf das Geschäft eingetreten ist. Wenn wir heute nicht eintreten, würde dies eigentlich bedeuten, dass das Reglement im Vergleich zum April verschlechtert worden wäre. Dies ist aber sicher nicht der Fall. Die FDP hat ihre Anträge nachträglich noch beim Gemeinderat eingereicht. Die Anträge sind dann in der Arbeitsgruppe behandelt worden. Alle Anträge der FDP sind umgesetzt worden. Wir können sagen, dass das Reglement funktioniert. Wir müssen heute inhaltlich über das Reglement diskutieren. Das Reglement hat 45 Paragraphen. Das ist weder willkürlich noch unüberschaubar oder unmöglich zu verstehen. Die 45 Paragraphen kann man durchlesen, und dann weiss man, um was es geht. Es geht um den Schutz des Ortskerns und nicht um irgend-etwas anderes, auch nicht um den Badhof. Daher bitte ich Sie, dem Eintreten zuzustimmen, damit wir heute eine inhaltliche Diskussion führen können.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich lasse nun über den Antrag von Peter Epple für eine Redezeitbeschränkung von fünf Minuten abstimmen.»

Eine Frau aus dem Saal fragt:

«Gilt die Redezeitbeschränkung auch für den Gemeinderat?»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann antwortet:

«Der Antrag ist absolut formuliert. Die Mitglieder des Gemeinderats werden sich bei ihren Voten ebenfalls auf fünf Minuten beschränken.»

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

://: Dem Antrag von Peter Epple auf eine Redezeitbeschränkung von fünf Minuten wird zugestimmt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Die Einhaltung der Redezeit wird von Gemeinderätin Brigitte Treyer und Gemeinderat Jürg Seiberth überwacht. 15 Sekunden vor Ablauf der Redezeit ertönt ein kurzes „Warnglöcklein“. Am Ende der Redezeit wird dann nochmals geläutet. Gibt es weitere Voten zum Eintreten?»

Balz Stückelberger vom Komitee „Ja zum Ortskern“ sagt:

«Vielen Dank Herr Präsident, geschätzte Damen und Herren. Ich möchte jetzt doch noch etwas sagen. Ich weiss ja nicht, ob es nachher noch eine Gelegenheit dazu gibt. Ich darf Ihnen die Stellungnahme des Komitees „Ja zum Ortskern“ bekanntgeben. Das Komitee „Ja zum Ortskern“ ist zwar weniger bekannt, tritt auch etwas leiser auf, ist deshalb aber nicht weniger an der Sache interessiert. Im Komitee vereinigen sich ganz unterschiedliche Menschen aus dem Dorf. Arlesheimerinnen und Arlesheimer mit ganz unterschiedlichen Hintergründen. Leute aus Parteien, vor allem aber auch Leute ausserhalb von Parteien. Die einen sind auf unserer Internetseite aufgeführt, andere möchten dies lieber nicht. Es sind also Arlesheimerinnen und Arlesheimer, welchen das Dorf wichtig ist. Drei Punkte verbinden uns:

1. Wir finden, das Ortsbild ist wichtig. Und weil es uns wichtig ist, muss es geschützt werden. Logischerweise ist ein Schutz nicht ohne Einschränkungen möglich. Solange die Einschränkungen im Gesamtkontext verhältnismässig sind, sind diese zumutbar.

2. Wir stellen fest, dass seit Jahren eine sorgfältige und komplexe Planung erstellt wird. Wir stellen fest, dass nach der Rückweisung im letzten Jahr verschiedene Gespräche stattgefunden haben. Ob diese konsensual waren oder nicht ist offensichtlich bestritten. Wir haben jedoch zur Kenntnis genommen, dass insbesondere auch die IG FRUSCHD die Gelegenheit hatte, ihre berechtigten Anliegen einzubringen. Übrigens hatten auch die Parteien diese Möglichkeit und nicht nur die FDP. Auch andere Parteien haben Vorstösse eingereicht. Insgesamt wurde die Vorlage also noch einmal nachgebessert. Damit ist man dann zum Kanton gegangen. Heute liegt das vor, was möglich ist. Besser wird es nicht mehr. Der mögliche Rahmen ist ausgereizt.
3. Wir glauben, dass die Diskussion nun langsam erschöpft ist. Wir möchten gern zur Normalität zurückkehren und nach vorn schauen. Die Vorlage ist beschlussreif. Wir empfehlen deshalb, auf die Vorlage einzutreten. Es bringt nichts, die ganze Sache noch weiter zu verzögern oder am Schluss gar nichts zu haben.

Letzten Endes geht es um eine ganz einfache Frage: Möchten wir das Ortsbild schützen oder nicht. Wir vom Komitee „Ja zum Ortskern“ finden: ja.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:
«Gibt es noch weitere Voten zum Eintreten?»

Es werden keine weiteren Wortmeldungen zum Eintreten verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:
«Ich frage Herrn Manggold und Herrn Erbacher an; möchten sie ihre Anträge auf geheime Abstimmung für alle Einzelanträge jetzt stellen oder erst später?»

Johannes Mangold / Hugo Erbacher sagen:
«Jetzt.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
«Wir stimmen also jetzt darüber ab. Dieser Punkt betrifft alle weiteren heutigen Abstimmungen.

Johannes Manggold und Hugo Erbacher beantragen, dass alle Abstimmungen an der heutigen Gemeindeversammlung – auch die Teilabstimmungen – geheim erfolgen sollen.

Dies bedeutet, es werden dann jeweils Abstimmungszettel verteilt, und man kann dann Ja oder Nein draufschreiben.

Es ist noch ein weiterer Antrag angekündigt, wonach nur die Schlussabstimmung geheim sein soll. Darüber müssen wir jetzt noch nicht entscheiden, da die Schlussabstimmung ja noch nicht ansteht. Gibt es Voten zur Frage der geheimen Abstimmung für alle Anträge?»

Caspar Zellweger sagt:
«Guten Abend miteinander. Wir haben alle in Erinnerung, was beim letzten Mal im April 2023 passiert ist. 50 Leute waren offenbar alle gleichzeitig auf der Toilette, als es gerade opportun war. Man kann heute Abend verschiedener Meinung sein. Wenn wir heute ausmehren, muss dies sorgfältig, richtig und vor allem nachvollziehbar getan werden. Darum der Antrag, dass alle Abstimmungen geheim – also schriftlich – durchgeführt werden.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:
«Gibt es weitere Voten zur geheimen Abstimmung?»

Lea Mani von der SP sagt:
«Guten Abend geschätzte Damen und Herren. Ich bitte Sie, dem Antrag nicht zuzustimmen. Wir wollen heute einen Schritt vorwärtskommen. Es muss eine Klärung herbeigeführt werden. Wenn wir jede Abstimmung geheim durchführen, werden wir bei der grossen Anzahl anwesender Personen und der vielen Anträge heute unmöglich fertig werden. Man muss einen Schritt vorwärts machen und konstruktiv zusammenarbeiten und der Verhinderungspolitik der IG FRUSCHD entgegensteuern.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Waren dies alle Voten zur Frage der geheimen Abstimmung? Können wir jetzt zur Entscheidung schreiten? Es gibt noch ein kleines Problem. Der ursprünglich bestimmte Stimmzähler für den Sektor hinten in der Mitte ist leider kurzfristig ausgefallen.»

Ich bestimme neu Philippe Wälle als Stimmzähler im mittleren Sektor hinten.

Ich bitte nun die Stimmzählerinnen und Stimmzähler, ihre jeweiligen Sektoren auf die Anzahl der Stimmberechtigten durchzuzählen. Für den Antrag auf geheime Abstimmung für alle Einzelabstimmungen ist ein Quorum von $\frac{1}{4}$ erforderlich. Ich bitte Sie, bis zum Ende dieser Abstimmung den Saal nicht zu verlassen, damit sich die Anzahl der Stimmberechtigten nicht verändert.»

Es sind aktuell 536 Stimmberechtigte im Saal anwesend.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Es sind 536 Stimmberechtigte anwesend. Das Quorum von $\frac{1}{4}$ liegt damit bei 134 Stimmberechtigten. Das heisst, wenn 134 Stimmberechtigte dem Antrag von Herrn Manggold und Herrn Erbacher zustimmen, sind alle Abstimmungen an der heutigen Gemeindeversammlung geheim. Ich frage Sie jetzt an: Wer möchte, dass alle Abstimmungen an der heutigen Gemeindeversammlung geheim durchgeführt werden?»

Christian Schüpbach sagt:

«Bitte den Abstimmungstext einblenden.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Hat sich dein Eingangsantrag, den jeweiligen Abstimmungsantrag einzublenden, nicht nur auf den Eintretensantrag bezogen?»

Christian Schüpbach antwortet:

«Nein, auf alle Anträge.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich habe noch eine Ergänzungsfrage. Bezieht sich der Antrag auf geheime Abstimmung nur auf das Traktandum zwei oder auch auf alle anderen Traktanden?»

Johannes Mangold / Hugo Erbacher antworten:

«Nur auf das Traktandum 2.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich frage Sie jetzt an:

Wer ist dafür, dass alle Abstimmungen zum Traktandum 2 geheim durchgeführt werden?»

://: 124 Stimmberechtigte stimmen mit Ja. Das erforderliche Quorum von 134 Ja-Stimmen wird damit nicht erreicht. Der Antrag ist somit abgelehnt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Wir kommen nun zur Frage, ob auf die Vorlage eingetreten werden soll oder nicht. Die eingeblendete Fragestellung lautet wie folgt:

Wollen Sie auf das Traktandum 2 eintreten?

Ja bedeutet eintreten, dann wird weiter beraten. Nein heisst, es wird nicht darauf eingetreten.»

Mit 376 zu 133 Stimmen wird beschlossen:

://: Auf das Traktandum 2 wird eingetreten.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich frage Herrn Forcella hiermit an, ob er seinen Antrag auf geheime Schlussabstimmung noch stellen möchte.»

Robert Forcella sagt:

«Guten Abend liebe stimmberechtigten Arlesheimerinnen und Arlesheimer. Wir haben gerade darüber abgestimmt, dass nicht über jeden einzelnen Antrag geheim abgestimmt werden soll. Ich denke, dass sich einige Leute bei der Abstimmung am Schluss – da die ganze Diskussion ja sehr emotional werden kann – als Verlierer und andere als Gewinner fühlen werden. Wir sind alles Arlesheimerinnen und Arlesheimer, welche weiterhin zusammen im Dorf leben möchten, auch wenn das Ganze sehr emotional ist. Mir ist es ein Anliegen, dass ich meine Meinung heute hier frei bilden kann, basierend auf den vorgebrachten Anträgen, Argumenten und Fakten. Damit ich für mich entscheiden kann, ob ich dafür oder dagegen bin oder ob ich mich der Stimme enthalte. Dazu möchte ich mein demokratisches Recht nutzen, dies im Stillen tun zu können und nicht durch Handerheben. Es ist eine natürliche menschliche Reaktion, dass man schaut, wer sonst noch der gleichen Meinung ist wie man selbst. Das hat aber nichts mit den Fakten zu tun, welche heute hier vorgetragen werden.

Deshalb beantrage ich eine geheime Schlussabstimmung, wenn es darum geht, ob wir der Teilzonenplanung Ortskern bzw. den Teilzonenvorschriften zustimmen, ablehnen oder uns eben enthalten wollen.

Ich stelle diesen Antrag, damit wir auch weiterhin in einem schönen und friedlichen Dorf leben können.»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Ist es nicht so, dass bei einer geheimen Abstimmung keine Anträge mehr gestellt werden dürfen? Ich finde dies nicht sehr gut und fühle mich meiner Freiheit beraubt. Ich habe Anträge vorbereitet und bin dazu extra zu einem Architekten gegangen, welcher weder bei der IG FRUSCHD noch in dieser Gemeinde ist. Ich habe alles genau angeschaut. Es gibt einige Punkte, welche eigentlich wichtig wären, dass diese noch vor der Schlussabstimmung besprochen werden. Aber diese Anträge kann ich dann ja gar nicht mehr stellen.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Man kann Anträge stellen. Bei der geheimen Schlussabstimmung geht es nur um die Abstimmung ganz am Schluss. Vorher können Anträge gestellt werden. Über diese wird auch offen abgestimmt. Erst ganz am Schluss, wenn es darum geht, ob der Teilzonenplan mit den allfällig beschlossenen Änderungen genehmigt werden soll, wäre die Abstimmung dann geheim.»

Madeleine Leuthardt sagt:

«In diesem Falle entschuldige ich mich. Da war ich offenbar falsch informiert.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Gibt es noch Voten zur geheimen Schlussabstimmung? Auch für diese Abstimmung braucht es ein Quorum von $\frac{1}{4}$ der anwesenden Stimmberechtigten. Ich bitte die Stimmzählerinnen und Stimmzähler, nochmals durchzuzählen und die Anzahl der anwesenden Stimmberechtigten zu ermitteln.»

Es sind aktuell 530 Stimmberechtigte im Saal anwesend.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Es sind 530 Stimmberechtigte anwesend. Das Quorum von $\frac{1}{4}$ liegt damit bei 133 Stimmberechtigten. Das heisst, wenn 133 Stimmberechtigte dem Antrag von Herrn Forcella zustimmen, findet die Schlussabstimmung zum Traktandum 2 geheim statt. Ich frage Sie jetzt an:

Wer möchte, dass die Schlussabstimmung zum Traktandum 2 geheim stattfindet?

://: 219 Stimmberechtigte stimmen mit Ja. Das erforderliche Quorum von 133 Ja-Stimmen wird damit erreicht. Der Antrag ist somit angenommen. Die Schlussabstimmung findet geheim statt.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Ich möchte an dieser Stelle fragen, ob jetzt jemand den Antrag auf Schlussabstimmung an der Urne stellen möchte. Der Antrag kann auch später noch gestellt werden.»

Es werden keine Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Damit sind wir mit den Verfahrensanträgen durch. Nach dem vorgeschlagenen Vorgehen kommen wir jetzt zu den Grundsatzvoten. Ich bitte Sie, hier noch keine inhaltlichen Anträge zu stellen. Dieser Teil folgt anschliessend. Ich denke, wir haben einen Teil der Grundsatzdebatte schon bei der Eintretensdiskussion vorweggenommen. Wenn jemand noch Grundsätzliches zur Vorlage sagen möchte und darüber, ob man sie annehmen soll oder nicht, dann kann man sich jetzt melden.»

Benedikt Göschke sagt:

«Ich wohne nicht im Ortskern und habe deshalb keinen Interessenskonflikt. Es geht mir um die Sache. Auch ich habe den Ortskern lieb gewonnen, auch wenn ich noch nicht sehr lange hier wohne. Der Kanton hat im Dezember 2023 die vierte Variante des Teilzonenplanes regelrecht in der Luft zerrissen. Jetzt haben wir eine fünfte Variante auf dem Tisch. Wir haben aber keine Ahnung, was der Kanton zu dieser fünften Variante sagt. Es ist eine Blackbox. Das finde ich nicht wirklich seriös. Und ich fühle mich als Stimmbürger alles andere als ernst genommen. Schon allein darum gibt es ein Nein. So lassen wir uns nicht behandeln. Der Badhof/Sonnenhof ist in der fünften Variante nach wie vor ausgezont. Für mich ein absolutes „No-Go“. Wir haben auf der einen Seite den Ortskern, welcher rigoros geschützt werden soll. Und nur vier Meter über die Strasse und 20 Meter hinter dem Dom soll für eine private Institution die Möglichkeit entstehen, eine Grossüberbauung hinstellen zu können. Eine Faust aufs Auge. Ich kann es drehen und wenden, wie ich will. Ich komme immer zum gleichen Schluss. Für uns Arlesheimerinnen und Arlesheimer ist das etwas sehr Schlechtes. Darum ein kategorisches Nein.

Und jetzt noch ein wichtiges Anliegen meinerseits. Ich möchte die liberalen Leute mit liberalen Werten wachrütteln. Zuerst legt ihr euch mit einem Verbandsbeschwerderecht berechtigten Verband – dem Heimatschutz – „ins Bett“. Ist es nicht die FDP, welche seit Jahrzehnten verzweifelt versucht, das Verbandsbeschwerderecht zu torpedieren? Ihr seid zuvorderst mit dabei bei der Konstruktion eines völlig unübersichtlichen, 200-seitigen und völlig verschachtelten Regelwerks. Ein reines Bürokratiemonster. War es nicht die FDP, welche eine Anti-Bürokratie-Initiative gestartet hat? Diese ist zwar kläglich gescheitert, und nicht einmal die notwendige Anzahl Stimmen konnte beschafft werden. Ihr seid für Rechtssicherheit. Mit diesem Schachtelwerk, das niemand mehr versteht, schafft ihr genau das Gegenteil. Es entsteht maximale Rechts-„Unsicherheit“ gegenüber dem etablierten Quartierplan, bei dem wir seit 50 Jahren wissen, woran wir sind. Ihr steht für die Vermögenssicherung und die Sicherung des Eigentums ein. Der Landrat hat im Jahr 2018 mit 67 zu 16 Stimmen beschlossen, dass ein Haus in unserem Kanton nur unter Denkmalschutz gestellt werden kann, wenn der Hauseigentümer einverstanden ist. Auch Balz Stückelberger hat dort Ja gestimmt. Wir haben eine Gemeinderätin, Frau Treyer, welche im letzten Herbst in einer Publikation des Hauseigentümergebundes sagte, sie stehe einer Unterschutzstellung von Häusern sehr kritisch gegenüber. In einem anderen Interview setzt sie sich für den Werterhalt des Eigentums ein. Die beiden haben aber hoffentlich schon begriffen, dass sie in ihrer eigenen Gemeinde drauf und dran sind, 70 Häuser unter Schutz zu stellen, damit 12 Millionen Franken an Eigentumswerten zu vernichten und via Verbandsbeschwerderecht dem Heimatschutz maximalen Einfluss in unserer Gemeinde zu gewähren. Ist das wirklich in eurem Sinn? Dann steht ihr auch noch für einen schlanken Staat ein und für Eigenverwirklichung. Machen tut ihr genau das Gegenteil. Und das Schlimmste kommt erst noch. Es besteht die Gefahr von Regressforderungen. Ich habe keine Lust, eine weitere Steuererhöhung mitzutragen.»

Gemeinderat Felix Berchten sagt:

«Zum Thema Badhof: Der Badhof ist nicht ausgezont. Ich habe es vorhin in der Präsentation gezeigt. Der Badhof verbleibt im QP-Ortskern. Und der wesentliche Teil des Badhofs, nämlich die Häuser, welche im Inventar des Kantons sind, sind kommunal zu schützen. Man kann hier also nicht von Willkür sprechen.

Zum Thema Vorprüfungen: Jede Vorprüfung – wir haben drei Vorprüfungen durch den Kanton vornehmen lassen – gibt uns mehr Sicherheit. Und wir sind jetzt auf der sicheren Seite, dass das vorliegende Reglement genehmigungsfähig ist. Zur letzten Vorprüfung ist zu sagen, dass zwei Drittel der vom Kanton angeführten Punkte rein formeller Natur waren.»

Roger Pfister von der SVP sagt:

«Die SVP schützt das Eigentum jedes Bürgers. Darum hat die Mitgliederversammlung der SVP klar Nein gesagt zum vorliegenden Teilzonenplan. Es kann nicht sein, dass den Eigentümerinnen und Eigentümern bestehende Rechte weggenommen werden. Es hat bis jetzt 50 Jahre gut funktioniert, und das Dorf ist immer noch schön. Es stellt sich die Frage, ob man jetzt wirklich etwas daran ändern soll. Die SVP ist zudem der Meinung, dass der Schutz so vieler Bauten Einschränkungen mit sich bringen, welche ins Geld gehen können. Der ganze Prozess bei diesem Projekt ist von Anfang an falsch gelaufen. Darum hat die SVP-Mitgliederversammlung ganz klar festgehalten: Wir wollen, dass abgestimmt wird, am liebsten geheim oder an der Urne. Als Partei hat die SVP die Nein-Parole herausgegeben.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Gibt es weitere Grundsatzvoten?»

Ruedi Brandenberger sagt:

«Guten Abend miteinander. Ich war rund 20 Jahre in der Ortskernkommission tätig. Der bestehende QP-Ortskern aus den 70er-Jahren beinhaltet praktisch keinerlei Grundlagen zur Qualitätssicherung des Ortskerns. Das heisst, die Ortskernkommission als beratende Kommission des Gemeinderats, hat jeweils mit jeder bauwilligen Bauherrschaft im Ortskern einzeln diskutiert und ausgehandelt, was am jeweiligen Ort am sinnvollsten realisiert werden könnte. Damals waren sowohl die Denkmalpflege wie auch Raumplaner und Architekten in der Ortskernkommission vertreten. Die Ergebnisse dieser Diskussionen waren manchmal mehr oder weniger zufriedenstellend, weil schlicht die Grundlagen nicht vorhanden waren, um das eine oder andere von der Bauherrschaft einfordern zu können. Ich meine, dass der Ortskern im öffentlichen Interesse liegt und auch im Sinne der hohen Wohnqualität in Arlesheim ist. Diese ist in der Bevölkerungs- und Steuerpolitik ein wichtiger Faktor. Es ist also sehr wertvoll, den Ortskern zu erhalten. Ich meine, dass das vorliegende Planungswerk eine vorzügliche Grundlage ist, um der Ortskernkommission eine entsprechende Grundlage für Verhandlungen mit der Bauherrschaft zu bieten. Ich halte es für eines der besten Planungswerke, welches ich in meiner ganzen Berufskarriere gesehen habe. Aus meiner Erfahrung als ehemaliges Mitglied der Ortskernkommission weiss ich, wie wichtig es ist, vernünftige Planungsgrundlagen zu haben. Diese haben bis heute gefehlt.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Herr Kartschmaroff hat vorgängig noch fünf Bilder eingereicht. Wir werden diese bei seinem Votum einblenden.»

Ivan Kartschmaroff sagt:

«Nochmals guten Abend geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Wir haben uns heute hier versammelt, um über die Vorlage des Gemeinderats zur Teilzonenplanung zu befinden und abzustimmen und vor allem, um eine Entscheidung zu treffen. Ich habe eine kleine Vorbereitung gemacht und habe letzte Woche im Wochenblatt und auch in den sozialen Medien – gepostet von Herrn Schüpbach – einen Leserbrief gefunden zum „Türmli-Huus“ – wie ich es schon seit meiner Kindheit nenne – mit dem Optikergeschäft an der Hauptstrasse. Geschrieben hat den Artikel Herr Max Fleury. Er ist der Eigentümer dieser Liegenschaft, welche für mich repräsentativ für alle erhaltens- und schützenswerten Objekte im Dorf ist. Damit alle verstehen, warum ich mit einem klaren Ja für diese Vorlage stimme – und ich hoffe, Sie tun es mir gleich – möchte ich Ihnen den Artikel vorlesen (*Zitat*): „Eine dreiste Lüge. Mit Angst macht man nie eine gute Politik. Die Buschtrommeln verkünden, das Haus an der Hauptstrasse 34 mit dem Optikergeschäft soll abgerissen werden, dies scheint Angst zu verbreiten. Das ist eine dreiste Lüge! Ich wüsste nicht, wieso ich mein Elternhaus abreißen sollte, auch wenn in Arlesheim ein Stillstand mit ungewissen Folgen droht! Ich habe nichts dergleichen vor und auch keine derartigen Zukunftspläne. Also hören Sie auf, mit diesen perfiden und verlogenen Unterstellungen die Arlesheimer Bevölkerung zum neuen „Teilzonenplan-Ortskern Arlesheim/Ballenberg2“ in die Irre zu führen.“

Mir scheint, dass die Zeit jetzt da ist, dieser jahrelangen Debatte ein Ende zu setzen. Ich möchte euch aufgrund dieses Leserbriefes und sachlicher Argumente aufzeigen, dass wir ohne Angst haben zu müssen, dieser Vorlage zustimmen können. Der Liegenschaftsbesitzer hat nach meiner Meinung eine äusserst vorbildliche Haltung. Das ist lobenswert und verdient einen Applaus. Seine Haltung und Absicht stehen in keinem Widerspruch zur Vorlage des Gemeinderats. Mit einem Ja zur Vorlage wird lediglich gesetzlich festgelegt, dass keine ungewissen Folgen zum Beispiel aus einem Verkauf oder einer Erbschaft resultieren können. Das ist nicht nur im Sinne von Herrn Fleury und dem Gemeinderat, sondern auch im Sinne von uns Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, welche Wert auf einen historischen und schönen Ortskern in Arlesheim legen.»

Dorette Provoost von der GLP sagt:

«Geschätzte Anwesende, geschätzter Gemeinderat. Mein Name ist Dorette Provoost und darf im Namen der Grünliberalen Partei reden. Ich bin auch Mitglied der Gemeindegemission. Leider konnte ich aus beruflichen Gründen an den letzten beiden Sitzungen der Kommission nicht teilnehmen, sonst hätte es bei der Abstimmung dort eine zusätzliche Nein-Stimme gegeben. Wir von den Grünliberalen haben die Nein-Parole gefasst. Der Entscheid ist uns nicht einfach gefallen. Man sieht ja, wie auch an der heutigen Gemeindeversammlung die Emotionen hochgehen. Wir haben stundenlang diskutiert und Argumente abgewogen. Einmal haben wir eher zu ja, dann wieder eher zu nein tendiert. In einem waren wir uns alle einig. Auch wir wollen den Dorfkern von Arlesheim erhalten. Aber zu welchem Preis? Uns wurde bewusst, dass es mit der Teilzonenplanung Ortskern von Anfang an nicht gut gelaufen ist. Es ist alles immer komplizierter geworden. Für Aussenstehende, welche sich nicht täglich mit dieser Materie befasst haben, wurde das Ganze immer unverständlicher. Wer kennt sich schon mit Strassenlinienplänen, Baulinien und den ganzen Schutzkategorien aus? Sowohl die Gemeinde wie auch die IG FRUSCHD haben immer wieder unterschiedliche Argumente vorgebracht. Am Schluss war für uns nicht mehr klar, wer recht und wer unrecht hat. Wir haben einfach nicht mehr durchgeblickt. Vielleicht ist es Ihnen manchmal ja ähnlich gegangen. Unsere Argumente, warum wir uns am Schluss knapp für die Nein-Parole waren, folgende:

Die Vorlage ist extrem komplex. Ein Teil soll noch in der Verordnung geregelt werden. Diese liegt aber noch nicht vor. Das heisst, wir stimmen darüber ab, und nachher können wir nichts mehr dazu sagen. Jede Parzelle ist in sechs Bereiche aufgeteilt; Gebäudegrundriss, Vorplatzbereich und in diverse weitere Bereiche. Das ist extrem kompliziert. Der Prozessablauf ist verkehrt, da wir erst später über den Bau- und Strassenlinienplan abstimmen können. Vor ein paar Jahren hat die Gemeinde eine Mehrwertabgabe eingeführt. Das heisst, es müsste dann theoretisch auf eine Wertverminderung entschädigt werden. Entscheiden wird dies letztendlich dann aber wohl ein Gericht. Ebenso sind wir nicht damit einverstanden, dass die Quartierpläne Postplatz und Badhof separat behandelt werden sollen. Aus unserer Sicht ist also noch Vieles nicht gut und richtig gelöst. Aus diesem Grund können wir der Vorlage nicht zustimmen.»

Balz Stückelberger von der FDP sagt:

«Geschätzte Damen und Herren. Ich bin vorhin auf freisinnige Werte angesprochen worden und nehme gerne Stellung dazu. Ich finde es wunderbar, dass wir so die Gelegenheit haben, über Freisinn zu diskutieren. Normalerweise tun wir dies in unserer Partei selbst, und dort ist es auch nicht immer einfach. Was ist freisinnig, und was ist liberal? Freisinnig hat viel mit Freiheit zu tun. Aber wer für sich Freiheit in Anspruch nimmt, muss auch bereit sein, Verantwortung zu übernehmen. Das ist ein Begriffspaar, welches sich gegenseitig bedingt. Freiheit bedeutet nicht nur, Eigeninteressen oder Partikularinteressen zu vertreten. Ich kann Ihnen einige Beispiele nennen, bei denen die FDP nicht erfolgreich war oder ist, weil sie dort quasi nur Partikularinteressen vertritt. Wir sind bereit, Verantwortung für das Dorf zu übernehmen, weil wir eben beide Seiten sehen. Wir sehen das Interesse des Ortsbildes, wir sehen aber auch die sehr berechtigten Interessen der Hauseigentümerschaft. Aus diesem Grund haben wir uns intensiv mit dieser Vorlage beschäftigt und sieben Anträge eingebracht, welche die Vorlage deutlich verbessert haben. Es ist schwieriger, anspruchsvoller und auch unpopulärer, wenn man alle diese verschiedenen Interessen abwägen muss, als wenn man nur die Interessen einer Seite vertritt. Als grosse Partei in diesem Dorf müssen wir Verantwortung übernehmen. Es ist auch eine Frage, wie man damit umgeht. Wir haben dazu schon vor einiger Zeit ein liberales Manifest verfasst.»

Benedikt Göschke fragt:

«Was von diesem liberalen Manifest bleibt übrig, was die SP und die Frischluft nicht auch sofort unterschreiben würden?»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich schlage vor, wir führen die Liberalismus-Diskussion beim anschliessenden Apéro fort und konzentrieren uns wieder auf die Teilzonenvorschriften. Gibt es jetzt noch letzte Grundsatzvoten, oder können wir zu den Änderungsanträgen kommen?»

Peter Vetter von der SP sagt:

«Wir haben einen Zonenplan und ein Zonenplanreglement vorliegen, welche sehr weitgehend sind. Der Gemeinderat schlägt einen weitgehenden Schutz des Arlesheimer Ortskerns vor. Wenn man das nicht will, genügt es nicht, an den Details zu feilen oder kleine Anpassungen oder Veränderungen zu machen. Dann braucht es grundsätzliche Veränderungen. Wir haben nicht ein komplexes Reglement, welches man im Detail verstehen muss. Es geht um eine grundsätzliche Fragestellung. Entweder wollen wir den Ortskern so erhalten, wie er ist, und ihn mit einem tauglichen und straffen Reglement schützen, oder wir sagen, wir gehen einen deutlichen Schritt zurück und stellen die Interessen der Eigentümer und die Möglichkeit, mehr Innovation ins Dorf zu bringen, in den Vordergrund. Letztlich stimmen wir darüber ab. Juristinnen und Juristen können mit einem Reglement mit 40 Paragraphen sehr leicht umgehen. Das Zivilgesetzbuch hat 1'000 Artikel und zusammen mit dem Obligationenrecht sogar 2'000. Und das ist nur ein kleiner Teil der erwähnten 15 Kilogramm an Bundesgesetzen. Die Komplexität spielt keine grosse Rolle. Man muss die Grundsatzfrage klären. Wollen wir stark schützen, oder wollen wir leicht schützen? Wir haben an der Parteiversammlung der SP diese Frage genauso gestellt und sind klar zum Schluss gekommen, dass wir einen eindeutigen und festen Schutz des Ortskerns wollen und das Gesicht von Arlesheim so behalten, wie es jetzt ist. Zumindest für die nächsten paar Jahre. Darum hat unsere Parteiversammlung klar Ja zur vorliegenden Zonenplanung gesagt.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Wenn Sie einverstanden sind, würde ich jetzt gerne zu den Anträgen auf inhaltliche Änderungen kommen. Diese sind relativ einfach, aber zahlreich. Wir haben auf der nächsten Folie jene Anträge aufgelistet, welche vorgängig eingereicht worden sind und welches konkrete Anträge zur Reglements- oder Planänderung sind. Ich möchte den Anfang mit Madeleine Leuthardt machen. Sie möchte mehrere Anträge stellen.»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Mein Haus ist an der Dorfasse 8. Dieses hat zwei Dachstöcke und zwei Scheunen. Die natürliche Belichtung der Innenräume ist ein Problem, welches viele Eigentümerinnen und Eigentümer im Ortskern haben. Ich habe mich mit einem Architekten zusammengesetzt, welcher nicht von Arlesheim ist und auch weder mit der IG FRUSCHD noch mit der Gemeinde etwas zu tun hat. Der Architekt liebt den gleichen Ortskern wie ich, nämlich Muttenz. Dieser hat ja den Wakker-Preis gewonnen. Wir haben das Problem bezüglich Licht angeschaut. Das ist in vielen Dachstöcken und vor allem in meinen beiden Scheunen – den letzten beiden Scheunen, die umgebaut werden können – ein riesiges Problem. Wir schlagen die nachfolgende Lösung vor. Auf der eingeblendeten Folie sehen Sie links den Antrag des Gemeinderats und rechts den Antrag des Architekten und mir.

Antrag zu § 13, Absatz 4 TZR Ortskern

Antrag GR	Antrag Madeleine Leuthardt
<p>4 Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schleppdächern zu versehen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Dachflächenfenster sind auf der strassenabgewandten oder der quer zur Strasse gelegenen Seite einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.</p>	<p>4 Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schleppdächern zu versehen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Dachflächenfenster sind auf der strassenabgewandten oder der quer zur Strasse gelegenen Seite einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.</p>

Der besagte Architekt hat schon mehrere solcher Dachstöcke und Scheunen umgebaut. Er weiss, wovon er redet und hat viel Erfahrung. Ich bitte, die zweite Folie einzublenden, damit wir sehen, wie das aussehen könnte.



So könnte dies dann zum Beispiel aussehen. Das wäre von der Strasse abgewandt. Zum Beispiel bei der Dorfgasse vis-a-vis des Gefängnisses. Das stört ja niemanden. Auch wenn Sie unten durchgehen, und es hat darüber kein Schleppdach, welches viel Licht wegnimmt. Wenn man Wohnungen macht, hat man so die Chance, dass Licht hereinkommt. Und vor allem, wenn links und rechts Scheunen angebaut sind, ist es ein Problem. Darum bitte ich Sie, meinem Antrag zu § 13, Absatz 4 zuzustimmen. Es würde nicht nur mir, sondern auch anderen im Dorf helfen. Und es ist ja abgewandt von der Strassenseite.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich schlage vor, dass wir den Antrag direkt behandeln. Ich bitte dich, Madeleine, vorne zu bleiben, da du ja noch weitere Anträge hast. Ein Teil der Anträge von Frau Leuthardt steht im Widerspruch zur kantonalen Vorprüfung. Das heisst, wir hatten diese Dinge teilweise schon im Reglement, sind dann aber vom Kanton mittels einer zwingenden Änderung angewiesen worden, das so zu regeln, wie es jetzt vom Gemeinderat beantragt ist. Wir können natürlich nochmal versuchen, dies so aufzunehmen. Es gibt aber keine Garantie, dass der Kanton dies dann auch bewilligt. Eigentlich wollte der Gemeinderat noch weitergehende Flexibilisierungen. Die Gemeindeversammlung kann natürlich entsprechende Beschlüsse fassen, es ist allerdings nicht sicher, dass dies dann alles auch rechtskräftig wird.»

Madeleine Leuthardt entgegnet:

«In Muttenz ging es doch auch. Ich verstehe nicht, warum es bei mir dann nicht gehen soll.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Wenn das in Muttenz so ist, dann müsste es auch in Arlesheim bewilligungsfähig sein.»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Eben. Alle meine Anträge sind wie in Muttenz.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Möchte sich jemand spezifisch zu diesem Thema äussern? Der Antrag ist, dass der Passus bezüglich der offenen Schleppdächer im § 13, Absatz 4 des Teilzonenreglements gestrichen wird.»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Bei der abgewandten Strassenseite. Das sehen Sie nicht im Dorfkern.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Genau. Die eingeschnittenen Dachterrassen sind sowieso nur auf der abgewandten Strassenseite zulässig. Gibt es noch Äusserungen zu diesem Antrag?»

Es werden keine Wortmeldungen verlangt. Gemeindepräsident Markus Eigenmann lässt über den Antrag abstimmen.

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

://: Dem Antrag wird zugestimmt. Der § 13 Abs. 4 wird wie folgt geändert: Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig ~~und mit offenen Schleppdächern zu versehen~~. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Dachflächenfenster sind auf der strassenabgewandten oder der quer zur Strasse gelegenen Seite einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt.

«Wir kommen nun zum nächsten Antrag von Frau Leuthardt.»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Danke für Ihre Zustimmung und vor allem für mein Haus und meine Scheunen.

Mein Architekt sagte, die Regelung im § 13, Abs. 7a sei ein Rückschritt. Im bestehenden Reglement sind 2.25 m² erlaubt. Ich beantrage deshalb folgende Änderung:

Antrag zu § 13, Abs. 7a TZR Ortskern

Antrag GR	Antrag Madeleine Leuthardt
⁷ Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse: a. Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte: Frontfläche: 1.8 m ²	Maximalmasse: Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte: Frontfläche: 1.8 m² 2.25 m²

Die 1.8 m² stehen im Musterreglement des Kantons. Ein Musterreglement ist ein Muster, also eine Empfehlung. Darum wären es eigentlich 2.25 m², was der Kanton auch durchwinken würde. Das würde mehr Licht geben, und dafür wäre ich Ihnen sehr dankbar.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Möchtest du den nächsten Antrag von der oberen Reihe auch gleich präsentieren?»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Ja, das kann ich machen.

Hier ist das Problem auch wieder bei den Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte Frontfläche.

Antrag zu § 13, Abs. 7b TZR Ortskern

Antrag GR	Antrag Madeleine Leuthardt
b. Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte: Frontfläche: 0.5 m ²	b. Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte: Frontfläche: 0.5 m² 1.0 m²

Bei Dachaufbauten mit einer Frontfläche von lediglich 0.5 m² hat man kein Licht mehr, wenn man auch noch die Dämmwerte gemäss der kantonalen Energieverordnung einhalten muss.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Hier wäre der Antrag also, dass Mass auf 1.0 m² zu erhöhen.»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Ja, von 0.5 m² auf 1.0 m². Wegen der Dämmwerte gemäss Energieverordnung funktioniert das mit 0.5 m² nicht, sondern es muss 1.0 m² sein. Sie sehen, dass mein beratender Architekt handwerklich viel gearbeitet hat. Ich bitte Sie, diesen beiden Anträgen zuzustimmen.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Wir haben zwei Anträge. In der unteren Reihe soll die Frontfläche der Dachaufbauten auf 2.25 m² erhöht werden. Neu kann man mit dem neuen Teilzonenreglement ja zwei Reihen machen. In der oberen Reihe soll die Frontfläche auf 1.0 m² erhöht werden. Möchte sich jemand äussern zu diesen beiden Anträgen, welche die Frontfläche der Dachaufbauten in der unteren und oberen Reihe betreffen?»

Es werden keine Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Ist jemand dagegen, dass wir über die beiden Anträge – weil sie beide Dachaufbauten betreffen – gemeinsam in einer Abstimmung entscheiden?»

Es werden keine Wortmeldungen verlangt. Gemeindepräsident Markus Eigenmann lässt über die beiden Anträge abstimmen.

Mit grossem Mehr bei einzelnen Gegenstimmen wird beschlossen:

://: Den beiden Anträgen wird zugestimmt.

Der § 13, Abs. 7a TZR Ortskern wird wie folgt geändert:

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse: a Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte: Frontfläche: ~~1.8 m²~~ **2.25 m²**.

Der zu § 13, Abs. 7b TZR Ortskern wird wie folgt geändert:

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse: b Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte: Frontfläche: ~~0.5 m²~~ **1.0 m²**.

Madeleine Leuthardt sagt:

«Dachflächenfenster von 0.4 m² nützen nur sehr wenig und dies nicht nur bei meinen Scheunen, sondern bei diesen Dächern allgemein. Mein Architekt hat dann einmal geschaut, was früher in Arlesheim alles durchgewunken worden ist. Man hat sogar 0.56 m² durchgewunken. Ich beantrage 0.5 m², damit man wenigstens etwas Licht hat.

Antrag zu § 13, Abs. 7d TZR Ortskern

Antrag GR	Antrag Madeleine Leuthardt
d. Dachflächenfenster: Lichtfläche 0.4 m ² , wobei die vertikale Kantenlänge von 60 cm nicht überschritten werden darf.	Dachflächenfenster: Lichtfläche 0.4 m² 0.5 m² , wobei die vertikale Kantenlänge von 60 cm nicht überschritten werden darf.

Würden Sie dem zustimmen?»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«In jener Version, welche der Gemeinderat im Herbst dem Kanton eingereicht hat, standen sogar 0.6 m². Wir haben auch gemerkt, dass man eigentlich grössere Velux-Fenster machen könnte. Es ist vom Kanton als zwingende Änderung zurückgekommen, dass das Mass auf 0.4 m² zurückgenommen werden muss, allerdings mit doppelt so viel Gesamtfläche. Der Antrag von Frau Leuthardt ist jetzt 0.5 m², damit kann eine Velux-Fenstergrösse mehr eingebaut werden.»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Genau. Vielleicht winkt dann jemand einmal 0.56 m² doch noch durch. Aber ich bin schon für 0.5 m² dankbar.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«0.5 m² sind ein Kompromiss zwischen dem, was der Gemeinderat eingegeben hat und dem, was vom Kanton zurückgekommen ist.»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Ich habe mir gedacht, der Kanton sagt vielleicht eher ja zu 0.5 m², obwohl ich lieber 0.56 m² gehabt hätte.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:
 «Möchte sich jemand inhaltlich zu diesem Antrag äussern?»

Es werden keine Wortmeldungen verlangt. Gemeindepräsident Markus Eigenmann lässt über den Antrag abstimmen.

Mit grossem Mehr bei einzelnen Gegenstimmen wird beschlossen:

://: Dem Antrag wird zugestimmt. Der § 13, Abs. 7d TZR Ortskern wird wie folgt geändert:
 Dachflächenfenster: Lichtfläche ~~0.4 m²~~ **0.5 m²**, wobei die vertikale Kantenlänge von 60 cm nicht überschritten werden darf.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
 «Frau Leuthardt ist noch nicht zu Ende. Es folgt der nächste Antrag.»

Madeleine Leuthardt sagt:
 «Vielen Dank. Ich komme nun zu meinem Antrag betreffend Flachdächer.

Antrag zu § 14 Abs. 5 des TZR

Antrag GR	Antrag Madeleine Leuthardt
⁵ Erweiterungsbauten haben sich hinsichtlich ihres Ausmasses und ihrer Gestaltung den Hauptbauten unterzuordnen.	⁵ Erweiterungsbauten haben sich hinsichtlich ihres Ausmasses und ihrer Gestaltung den Hauptbauten unterzuordnen. Auf Erweiterungsbauten sind auch Flachdächer zulässig.

Es gibt heute ja bereits Flachdächer. Bei mir ist es zum Beispiel mein Nachbar. Das ist von der strassenabgewandten Seite und vis-a-vis des Gefängnisses, und es ist nicht das einzige Haus mit so einem Flachdach. Sie können nicht ein Flachdach bis unter den Giebel machen, sondern es muss sich unterordnen. Darum sehe ich nicht ein, warum dies nicht möglich sein soll, wenn es dies ja sowieso schon gibt und von der Strasse abgewandt ist. Ich bitte Sie, auch diesem Antrag zuzustimmen.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
 «Der Antrag ist, das Reglement damit zu ergänzen, dass auf Erweiterungsbauten auch Flachdächer zulässig sind. Die Erweiterungsbauten müssen sich weiterhin dem Hauptbau unterordnen, neu wären aber auch Flachdächer zulässig.»

Madeleine Leuthardt ergänzt:
 «Aber nur auf der strassenabgewandten Seite.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:
 «Gibt es hierzu Äusserungen inhaltlicher Art?»

Eine Frau aus dem Publikum fragt:
 «Kann man die Flachdächer auch begrünen?»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
 «Ja, man kann die Flachdächer auch begrünen.»

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt. Gemeindepräsident Markus Eigenmann lässt über den Antrag abstimmen.

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

://: Dem Antrag wird zugestimmt. Der § 14 Abs. 5 des TZR wird wie folgt ergänzt:
 Erweiterungsbauten haben sich hinsichtlich ihres Ausmasses und ihrer Gestaltung den Hauptbauten unterzuordnen. **Auf Erweiterungsbauten sind auch Flachdächer zulässig.**

Madeleine Leuthardt sagt:

«Dazu habe ich einen Artikel im Wochenblatt geschrieben. Wahrscheinlich haben diesen nicht alle gelesen. Ich habe mich dabei an Muttenz angelehnt und auch „tiny“-Häuser angeschaut.

Antrag zu Antrag zu § 15, Abs. 3 TZR Ortskern

Antrag GR	Antrag Madeleine Leuthardt Ergänzung
<p>³ Als übrige Bauten können in den Frei- und Gartenräumen unbewohnte 1-geschossige Kleinbauten und Einrichtungen auf insgesamt bis zu 20 % der Frei- und Gartenraumfläche errichtet werden.</p>	<p>³ Als übrige Bauten können in den Frei- und Gartenräumen entweder unbewohnte 1-geschossige Kleinbauten und Einrichtungen auf insgesamt bis zu 20 % der Frei- und Gartenfläche oder eine eingeschossige Wohn-Kleinbaute («tiny house») von maximal 50 m² Grundfläche auf insgesamt 12 % der Frei- und Gartenfläche errichtet werden.</p>

Wieso kann man einen Geräteschuppen haben, aber kein „tiny house“? Dies müsste doch auch möglich sein, wie zum Beispiel ein Veloständer. Man kann ein „tiny house“ ja nicht über die ganze Parzelle aufstellen, sondern ist limitiert wie eine Kleinbaute. Das ist ja auch modern. Muttenz hat den Wakker-Preis, und dort darf man auch „tiny“-Häuser haben. Das ist doch modern. Wir sind doch keine Hinterwäldler.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Dies wird nur ganz wenige Parzellen betreffen, da nur wenige Liegenschaften im Ortskern überhaupt einen geeigneten Garten besitzen. Der Antrag ist, die Ergänzung im § 15, Abs. 3 TZR Ortskern, dass nebst den unbewohnten Kleinbauten und Einrichtungen auch eingeschossige Wohn-Kleinbauten von maximal 50 m² Grundfläche auf insgesamt 12 % der Frei- und Gartenfläche errichtet werden können. Möchte sich jemand inhaltlich dazu äussern?»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Es ist auch im rückwärtigen Bereich. Man sieht es im Ortskern also nicht.»

Ein Herr aus dem Publikum fragt:

«Heute habt ihr eine Stunde lang erklärt, dass die vom Gemeinderat eingereichte Vorlage völlig ausgereizt sei. Ich bin nicht gegen die Anträge, aber wie ist es möglich, dass die Gemeindeversammlung jetzt alle diese Anträge einfach durchwinkt?»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann antwortet:

«Das, was der Gemeinderat in die Vorprüfung gegeben hat, ist wesentlich weitergegangen, insbesondere in der Frage der Abmessungen der Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster. Der Gemeinderat hat die Haltung, dass wenn er eine Vorprüfung machen lässt und der Kanton als zwingende Änderungen vorgibt, dass wir tiefere Werte nehmen müssen, dann übernehmen wir dies so in die Vorlage, welche an die Gemeindeversammlung geht. Schliesslich wollen wir am Ende ein bewilligungsfähiges Gesamtkonstrukt haben. Wir haben hier jetzt keine Grundsatzentscheide. Wenn der Kanton das geänderte Reglement prüft, kann es sein, dass man bei den kantonalen Fachstellen nach wie vor der Meinung ist, dass das so nicht geht. Dann muss die Regierung entscheiden, ob sie eine geringfügige Änderung am Reglement vornimmt oder ob sie es so bewilligt, wie dies die Gemeindeversammlung möchte. Es ist Aufgabe des Gemeinderats, eine Vorlage zu bringen, welche den kantonalen Vorprüfungsergebnissen entspricht. Darum haben wir nach dem Vorprüfungsbericht das ausgereizt, was möglich ist. Die Idee des „tiny house“ ist bis jetzt in den Mitwirkungen nicht vorgebracht worden. Möchte sich sonst noch jemand zu diesem Antrag äussern?»

Julian Pfefferle sagt:

«Ich bin der Raumplaner von MuttENZ, heute aber ausdrücklich in privater Funktion hier und spreche nicht für die Gemeinde. Heute ist an mehrfacher Stelle auf das Zonenreglement von MuttENZ verwiesen worden. Dazu muss ich sagen, dass es sich derzeit in der Bearbeitung befindet. Ich möchte inhaltlich nicht viel dazu sagen. Nur, dass in den Gartenbereichen und zum Beispiel mit der Hofstatt – welches die eigentlichen Auslöser für die Zonenplanrevision in MuttENZ waren – verhindern will, dass dort zu viel gebaut wird.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Das ist eine Aussage des Fachspezialisten. Gibt es sonst noch Äusserungen dazu?»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Aber wenn Sie genau hinschauen, gibt es in Arlesheim nur wenige Orte, an denen ein „tiny house“ errichtet werden könnte. Und es gibt auch in MuttENZ nur wenige. Ich habe mir nämlich solche „tiny“-Häuser angeschaut.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Wir lassen dies so stehen. Gibt es noch weitere Aussagen oder Voten zu diesem Antrag?»

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt. Gemeindepräsident Markus Eigenmann lässt über den Antrag abstimmen.

Mit 217 zu 195 Stimmen wird beschlossen:

://: Der Antrag zu Antrag zu § 15, Abs. 3 TZR Ortskern („tiny house“) wird abgelehnt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Damit wird dieser Antrag nicht ins Reglement übernommen. Es folgt ein weiterer Antrag von Madeleine Leuthardt.»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Ich stelle einen Antrag zum Teilzonenplan Siedlung Ortskern für die Dorfgasse 8:

Die Scheune und der rückwärtige Gebäudeteil der Liegenschaft Dorfgasse 8 sind der Kategorie „Baute mit Situationswert“ statt „erhaltenswerte Baute“ zuzuordnen.

Stellen Sie sich vor, Sie stehen mit dem Rücken zur Metzgerei Jenzer und schauen gegen das grosse Scheunentor. Dann schauen Sie nach oben und sehen einen Riegel. Dieser Riegel ist ein hochgradiger „Fake“. Er ist genau 4 cm dick. Kein Riegel ist 4 cm dick. Er ist ein „Fake“. Nun schauen wir den Garten der Dorfgasse 8 an. Sie sehen ein langes Dach. Dieses Dach ist mehrfach angebaut worden. Das kann ich beweisen. Die Bruchsteine können verschoben werden. Das Dach ist auch ein „Fake“. Es ist auch nicht original in Arlesheim, dass in Arlesheim solche Dächer gebaut worden sind. Dann schauen wir das Wohnhaus an, auch hinauf bis zum Dach. Da sehen Sie mehrere Fenster. Solche Fenster sind nicht alt. Dann sehen Sie den Anbau. Das ist ein Flachdach. Beim Nachbar ist es auch ein Flachdach, davon haben wir ja gerade gesprochen. Das kann begrünt werden, und man kann schöne Blumen darauf pflanzen. Im Jahr 2023 ist der kantonale Ortskernpfleger zusammen mit der Ortskernkommission durch das Dorf gelaufen. Der kantonale Ortskernpfleger hat ganz klar gesagt, dass die Scheune nicht original und ein Fremdkörper im Dorf sei und daher den Gebäuden mit Situationswert zugeordnet werden müsste. Die Ortskernkommission hat sofort gesagt: „Nein das machen wir nicht, sondern erhaltenswert“. Das ist doch wirklich seltsam – mit einem aufgeklebten Riegelbau. Im Jahr 2017 habe ich das Haus und die Scheune übernommen. Ich habe innen und aussen alles mit dem kantonalen Denkmalschützer abgeklärt. Er sagte: „Kein Original. Das möchte ich nicht unter kantonalem Denkmalschutz“ und hat es abgelehnt. Ich habe dies von der Gemeinde und vom Kanton auch schriftlich bekommen. Im BIB für Arlesheim sind die Häuser nach 1971 hellblau eingefärbt. Seit 1971 ist nicht wild abgerissen worden. Nein. Es sind nur zwei Häuser und zwei Scheunen abgerissen worden. Und einer dieser Scheunen war noch mit Salpeter befallen. Die Eigentümer lieben ihre Liegenschaften, genau wie ich. Ich möchte nur eine Zukunft für das Haus.

Seit 70 Jahren hat das Haus einen Leerstand. Sie sehen, beim Wohnhaus, dass das zwei Dachstöcke hat. Es ist problematisch, hier Licht hineinzubekommen. Bei „Situationswert“ haben sie etwas mehr Flexibilität, um Licht hineinzubringen. Der Anbau ist auch nicht original. Aus diesem Grund bitte ich Sie, ein Einsehen zu haben. Das ist für mich ein Kompromiss. Den hinteren Teil der Dorfasse 8 – das ist die lange Scheune – bis hinauf zum Giebel – aber gartenseitig – unter die Kategorie „Situationswert“ zu stellen. Dann hat man eine Chance, mehr Licht hineinzubekommen. Das ist mein Kompromiss. Damit bin ich auch nicht gerade glücklich, aber es ist halt so. Der originale Teil vorn muss als „erhaltenswert“ eingestuft werden. Zum Haus vis-a-vis vom Gefängnis: Das Gefängnis ist ein Betonbunker. Irgendwann wird es dort eine Änderung geben. Das ist meine Nachbarschaft, und es gibt moderne Wohnungen. Es wäre doch eigentlich schön, wenn man die Dorfasse nicht leer stehen lassen müsste, wie ein Museum, weil man keine richtigen Fenster hineinbekommt und eigentlich gar nichts richtig verändern darf. Das ist schade. Die Leute wollen Licht. Oben im Rebberg haben sie grosse Fenster. Das bekommen Sie nie hin im Dorfkern. Man muss doch Wohnungen anbieten können, welche die Leute auch mieten wollen und nicht noch einen Blindenhund dazukaufen müssen. Ich bitte Sie, diesem Antrag zuzustimmen. Also hinten „Situationswert“ und vorne „erhaltenswert“.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Der Antrag ist folgender: Dort, wo Sie auf der eingeblendeten Folie die beiden roten Punkte sehen – diese sind in den vorliegenden Unterlagen noch orange, also „erhaltenswert“ – soll der Status dieser beiden Teile der Liegenschaft auf „Baute mit Situationswert“ ändern, also eine Stufe runtergehen mit dem Schutz.»

Gemeinderat Felix Berchten sagt:

«Sie haben gesehen, dass es auf der Rückseite der Liegenschaft verschiedene Anbauten hat, welche in den 60er- oder 70er-Jahren gemacht worden sind. Wir sind uns einig, dass dies nicht unbedingt ein „Bijou“ ist. Die Anbauten sind auch nicht als „erhaltenswert“ drin. Diese könnte man also jederzeit wieder rückgängig machen und mehr Licht hineingebracht werden. Auch das eine Dach der Scheune ist hinten hinab sicher verlängert worden. Man hat dies im Laufe der Jahre einfach verändert. Da kann man sicher darüber diskutieren. Aber wenn Sie das Haus von vorn anschauen, mit den Ökonomiegebäuden, dann muss man sagen, dass es halt schon einen gewissen Wert hat. Sie können nicht sagen, dass man das einfach abbrechen kann. Beim Riegel bin ich einverstanden – da sind wir ja auch zusammen mit Herrn Allemann davorgestanden – dass dieser nicht original ist. Den könnte man rückgängig machen. Wichtig ist einfach, dass man versucht – und das ist ja auch das Ziel dieser Planung – die Qualitäten zu erhalten und das, was zu einem späteren Zeitpunkt angebaut worden ist und eigentlich gar nicht zum eigentlichen Haus gehört, wieder rückgängig gemacht werden kann. Dies ist auch unter der Einteilung „erhaltenswert“ möglich. Im Herbst haben wir verschiedene Beispiele gezeigt, was möglich ist und was nicht. Da gibt es ziemlich viel Optimierungsmöglichkeiten.»

Madeleine Leuthardt fragt:

«Herr Berchten, wie lang ist die Mauer bei der Scheune, von der Sie sagen, sie sei „erhaltenswert“? Ich kann es Ihnen sagen; sie ist 18 cm lang. Darum bitte ich Sie wirklich, meinem Antrag zuzustimmen, dass das „Situationswert“ ist. Das ist ein „Fake“. Das kann man doch nicht einfach so lassen. Das ist auch nicht fair. Auch hinten, gegenüber dem Gefängnis. Sie sehen ja selbst, dass das Anbauten sind. Es gibt viele Anbauten, welche nicht „erhaltenswert“ sind, sondern unter „Situationswert“.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich glaube, hier sind wir in einem Bereich, indem es Ermessensspielraum gibt. Es ist richtig; in einem Rundgang mit dem Ortsbildpfleger hat dieser eine ähnliche Lösung, wie von Frau Leuthardt beantragt, vorgeschlagen. Die Ortskernkommission, welche auch ein Fachgremium ist, hat dies anders gesehen. Hier sind wir also in einem Ermessensspielraum.»

Hugo Erbacher sagt:

«Dies ist jetzt so eine Liegenschaft, welche man mit dem Ortsbildpfleger vom Denkmalschutz angeschaut hat. Er brauchte nicht lange, um zu sagen, dass die Scheune neu sei. Das ist sie auch. Diese hat man irgendwann später gemacht und gehört eigentlich gar nicht zum Haus.»

Aber wir haben natürlich eine Ortskernkommission, in der 4 Denkmalschützer und 3 Architekten sitzen, welche eine harte Haltung vertreten. Hier könnte man jetzt jemandem helfen. Das Gebäude steht seit zig Jahren leer. Alle sagen immer, man solle verdichten, wir hätten keinen Platz. Wenn Sie es bei „erhaltenswert“ belassen, müssen Sie eine 360°-Analyse machen. Dann geben alle Spezialisten ihre Meinung ab, und es braucht ein Fachgutachten. Ein renommierter Anwalt hat uns gesagt, dass man als Privater ein solches Fachgutachten gar nicht beibringen könne.»

Madeleine Leuthardt sagt:

«Ich danke Hugo Erbacher für seine Erklärung und bitte Sie; geben Sie diesem Haus eine Zukunft. 70 Jahre ist Leerstand.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Wer möchte sich noch zu diesem Antrag äussern? Sonst schreiten wir dann zur Abstimmung.»

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt. Gemeindepräsident Markus Eigenmann lässt über den Antrag abstimmen.

Mit 261 zu 124 Stimmen wird beschlossen:

://: Dem Antrag wird zugestimmt.

Umteilung des Holzschopfes und des rückwärtigen Gebäudeteils der Liegenschaft Dorfgasse 8 in «Baute mit Situationswert» anstatt «erhaltenswerte Baute» im Teilzonenplan Siedlung Ortskern.

Madeleine Leuthardt sagt:

«Dafür danke ich Ihnen ganz herzlich. Ich danke auch meinem Architekten für die gute Beratung.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Die nächsten Antragsteller auf der Liste sind Fabian Emmenegger und Monika Wagner. Sie haben zwei Anträge.»

Fabian Emmenegger sagt:

«Guten Abend meine Damen und Herren. Ich werde es nicht so leicht haben, Ihnen mein Anliegen zu erklären wie Madeleine. Dies zeigt aber auch auf, wie komplex die ganze Materie ist. Es geht um die Hofgasse 5. Wer kennt die Hofgasse? Wer läuft regelmässig durch die Hofgasse und findet, dass das ein wichtiger Teil unseres Dorfkerns ist? Das sind einige. Alle anderen lade ich gerne ein, auch einmal vorbeizugehen und sich zu überlegen, dass das wirklich auch ein Teil des Dorfkerns ist. Das war es bisher nämlich nicht. Es war eine Wohnzone. Der Gemeindepräsident hat mir gesagt, er jogge manchmal dort vorbei. Aber das wird ja nicht der einzige Grund sein, um dort alles „erhaltenswert“ zu machen. Wir wohnen dort in dritter Generation und haben ein Leben lang unser Herzblut dort hineingesteckt und haben dafür gearbeitet, dass die Häuser in der Hofgasse so aussehen, wie sie heute aussehen. Wir hätten dies auch ganz anders machen können. Wir hätten neue Ersatzprojekte machen können, statt teuer zu sanieren und hätten nach den jetzigen Vorschriften ähnliche Häuser gebaut. Keine Flachdächer. Die jetzigen Vorschriften hätten genau gesagt, wie wir einen Ersatzbau hätten machen können, damit er sich wieder in das Bild der Hofgasse einordnet. Genau dies wollen wir in Zukunft und auch für unsere Nachkommen so haben. Uns wurde gesagt, man habe das Ganze angeschaut, und wir durften ein wenig darüber diskutieren. So ergiebig waren die Diskussionen nicht, wenn man einander dreimal das Protokoll gegenkorrigieren muss und dann immer noch keine einheitliche Meinung hat. De facto sind wir jetzt hier; wir haben Erleichterungen bekommen für die Hofgasse. Es ist wieder eine Wohnzone W2. Aber der Hauptpunkt ist nicht bereinigt. Man hat das „erhaltenswert“ kategorisch für alle Liegenschaften beibehalten, ausser für eine; den Kindergarten. Ich weiss nicht, ob es heute Abend klar geworden ist, was der Unterschied ist, wenn der Kanton denkmalschützen will oder wenn es eine Gemeinde einem oktroyiert. Wenn der Kanton gewollt hätte, dass die Häuser so schön sind, dass man sie denkmalschützen muss, wäre der Kanton zu uns gekommen und hätte das mit uns diskutiert. Und zwar schon lange, denn dann hätten wir einverstanden sein müssen. Jetzt empfiehlt der Kanton der Gemeinde, es „erhaltenswert“ zu machen und woanders, wo er empfiehlt, es nicht zu machen, hat die Gemeinde den Kanton auch überstimmt. Das ist eine Empfehlung. Der Kanton schreibt es nicht vor, es erhaltenswert zu machen.»

Er empfiehlt es lediglich. Entscheiden tut das Gremium heute. Wir haben darum gebeten, bei den Diskussionen dabei sein zu können, und wir haben darum gebeten, bei den Begehungen dabei sein zu können. Das durften wir alles nicht. Wir haben darum gebeten, die Protokolle einsehen zu können. Diese waren alle geheim. Wenn man die Liegenschaften anschaut; wir haben Gärten. Dort könnte man so „tiny“-Häuser bauen. Aber es sieht nicht schön aus. Wenn man das Haupthaus erhalten muss, geht niemand allen Ernstes hin und baut dahinter nochmals ein neues Haus, welches im Schatten des Haupthauses steht und das sich gegenseitig in die Quere kommt. Wenn man so eine Parzelle wirklich neu beplanen will, macht man dies von Grund auf. Dann hat man ja auch noch Nachbarn, welche bereits an die Grenze herangebaut haben. Nach dem jetzigen Recht könnte man etwas Neues entsprechend wieder an die Grenze bauen. Wir beantragen, dass der Gemeinderat das Ganze nochmals anschaut und den Empfehlungen von Hugo Erbacher und Johannes Manggold folgt. Wir können den ganzen Plan für das ganze Dorf und die Hofgasse besser machen. Wir stellen darum folgenden Antrag:

Wir beantragen, dass der Status "erhaltenswert" für das Hauptgebäude und der Status "situationsbedingt" für die Garage aufgehoben und in „übrige Bauten“ umgeteilt wird.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Für das Haupthaus ist also beantragt, dass man von „erhaltenswert“ auf „übrige Baute“ zurückstuft und für die Garage von „Baute mit Situationswert“ auf „übrige Baute“. Ich kann die Haltung des Gemeinderats zu diesem Antrag weitergeben. Hier sind wir in unserer Systematik nicht mehr im Bereich eines Ermessensspielraums. Die Aussage des kantonalen Denkmalpflegers war klar so, dass die Häuser in der Hofgasse in die Kategorie „erhaltenswert“ gehören. Wenn diese auf „übrige Bauten“ umklassiert werden, gilt fast gar nichts mehr. Dann kann man auf dieser Parzelle ganz normal bauen, wie in der übrigen Wohnzone, mit Ausnahme der generellen Einpassungskriterien Ortskern. Ansonsten gibt es dort keine Auflagen mehr. Der Gemeinderat ist dagegen, dass dies bei den Liegenschaften in der Hofgasse so gemacht wird. Möchte sich jemand dazu äussern?»

Hugo Erbacher sagt:

«Wir sind tatsächlich einmal mit Herrn Allemann durch die Hofgasse gelaufen. Er hat die Häuser gut gefunden und gesagt, diese seien wahrscheinlich schon „erhaltenswert“. Aber das ist natürlich kein Ermessensspielraum. In Arlesheim gibt es ein BIB. Das ist ein Bauinventar für Arlesheim, erstellt von der Denkmalpflege. Dort sind 150 Häuser aus der ganzen Gemeinde drin. Die Hofgasse ist nicht drin. Da kann man klar sagen, der Kanton hat das Haus nicht als schützenswürdig bewertet.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Darum ist es auch nicht in der obersten Kategorie „kommunal geschützt“.»

Hugo Erbacher sagt:

«Die Behandlung ist genau gleich. Es wird ein Denkmal aus diesem Haus gemacht, und so wird es nachher auch behandelt. Sie brauchen jede Menge Spezialisten, welche ein Fachgutachten machen. Es besteht ein Verbandsbeschwerderecht des Heimatschutzes. Da kann irgendwer einen Brief schreiben, und dann hat die Familie Emmenegger nichts mehr zu sagen. Die Darstellung ist einfach falsch. Wir haben in Arlesheim viele solcher Häuser. Morgen kommen sie vielleicht zu Ihnen. Wir wollen das nicht von aussen aufoktrojiert bekommen. Es geht auch darum, wie man mit den Leuten redet. Es kann doch nicht sein, dass zwei Kommissionen am Haus vorbeilaufen, und der Eigentümer weiss nichts davon. Das geht doch nicht. In den Kommissionen sitzt auch sein Nachbar. Vielleicht will dieser ihm ja einen reindrücken. Das geht nicht. Man muss mit den Leuten reden.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Gibt es weitere Voten dazu?»

Fabian Emmenegger sagt:

«Ich habe noch einen Schlusssatz. Man muss mit den Leuten reden. Wir wollen nicht abreißen und etwas Neues machen, aber wir haben das alles schön erhalten. Wir können künftig auch aussen „pfui“ und innen „hui“ machen. Wieso sollen wir noch weiter investieren? Wir können das ganz langsam abblättern lassen, wenn es sein muss.»

Aber wenn man das Projekt richtig mit uns angehen würde, dann könnten auch individuelle Verträge abgeschlossen werden und diese allenfalls auch noch ins Grundbuch eintragen. Es gibt viele Möglichkeiten, damit dies zukunfts gesichert weiterentwickelt werden kann.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Der Gemeinderat findet es höchst problematisch, Einzelhäuser aus der angewandten Systematik herauszubrechen. Dies würde dazu führen, dass einzelne Häuser in der Hofgasse zwei Stufen unterhalb von anderen benachbarten und ähnlich eingeschätzten Häusern eingestuft sind. Wir kommen nun zur Abstimmung über diesen Antrag.»

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

://: Der Antrag betreffend Umteilung der Hofgasse 5 wird abgelehnt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Der nächste Antrag auf der Liste ist von Dorette Schenker. Ist Frau Schenker anwesend?»

Es wird festgestellt, dass Dorette Schenker nicht anwesend ist.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Da Frau Schenker nicht anwesend ist, kann der Antrag auch nicht gestellt werden. Wir kommen damit zum Antrag von Johannes Manggold und Kathrin Kilian.»

Johannes Manggold und Kathrin Kilian sagen:

«K. Kilian: Es betrifft unsere Liegenschaft an der Kirchgasse 14. Unser Haus ist im Moment als „erhaltenswert“ bewertet, aufgrund eines Gutachtens von Frau Huggel. Unser Haus ist eigentlich – bis auf die Aussenmauern, welche stehengelassen worden sind – aus dem Jahr 2016. Wie wir vorhin gehört haben, wird man als „Situationswert“ eingestuft, wenn man nach 1970 gebaut hat und nur ein geringer historischer Wert vorhanden ist. Da fragen wir uns, warum wir den Status „erhaltenswert“ bekommen sollen. Das können wir nicht verstehen.

J. Manggold: Wenn Sie das Haus anschauen, werden Sie sagen, das Haus sei doch „erhaltenswert“. Das Haus besteht zu 95 % aus neuen Materialien, und zwar inklusive dem Dachstock. Wir haben dann ein paar alte Ziegel drauf gemacht, weil uns dies gefallen hat und weil wir das Haus eigentlich weiterentwickeln wollten. Es gab damals nämlich keinen Eingang. Wir mussten von der Nachbarin her ins Haus. Der Eingang vorne und das Fenster auf der linken Seite sind sozusagen „old fake“. Das Einzige an diesem Haus, das wirklich alt ist, ist die Bruchsteinmauer innendrin, welche nichts mehr trägt. Innendrin ist nochmals ein vollständiger Riegel eingebaut worden. Das Dach musste abgenommen werden und ist absolut neu. Das ist vielleicht ein gutes Beispiel dafür, was passiert, wenn man diese Häuser einfach alle rigoros unter Schutz stellt. Wenn wir damals den Status „erhaltenswert“ gehabt hätten, hätten wir den Dachstock nicht wegnehmen und innendrin ausbauen können. Das Haus wäre eingestürzt. Oben am Giebel ist es 50 cm weiter vorne als unten das Fundament. Wir haben 16 Tonnen Beton und 8 Tonnen Stahl investieren müssen, damit die Häuserreihe insgesamt stehen bleibt. Das haben wir finanziert. Der Dank dafür ist, dass wir irgendeinen Schutzstatus bekommen, bei dem am Schluss jeder Heimatschutzbesessene bei uns machen kann, was er will. Das möchte ich für meine Kinder nicht. Dazu kommt, dass die Bewertung von Frau Huggel absolut fehlerhaft ist. Da stehen Sachen drin; wir hätten 10 Zimmer – die hätte ich gerne. Letztlich ist es egal, ob es 10, 8 oder 7 Zimmer sind; die Beurteilung auf dem das Ganze fusst, ist hanebüchen. Aus diesem Grund lehnen wir dies ab.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Welche Kategorie wird gewünscht?»

Johannes Manggold sagt:

«Wir könnten mit „Situationswert“ leben. Das wird dem Haus und seiner Stellung in dieser Strasse gerecht. Das war heute Mittag eine kurze Nachfrage von Frau Bartels, welche sehr überraschend und schnell kam. Aber „Situationswert“ wäre für uns ein gangbarer Weg.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Es wird also beantragt, das Haus aus der Kategorie „erhaltenswerte Baute“ in die Kategorie „Baute mit Situationswert“ abzuklassieren.»

Johannes Manggold sagt:

«Noch eine Anmerkung. Wir haben in das Haus deutlich mehr investiert als in einen Neubau. Das war unser Entscheid. Es war auch schwierig, alle Auflagen einzuhalten, damit am Schluss alles genug gedämmt war, usw. Das Risiko, dass das Ganze am Schluss vielleicht nicht funktioniert, haben auch wir getragen. Was man noch dazu sagen muss: Die Finanzdirektion hat uns gesagt, das sei ein neues Haus, und sie wollten das nicht als Umbau deklarieren, um es von den Steuern absetzen zu können. Irgendwann muss sich der Staat dann dafür entscheiden, ob es alt oder neu ist. Auf der einen Seite möchte er abkassieren und auf der anderen Seite unter Schutz stellen, mit allen Auflagen. Das funktioniert nicht. Da bedient man sich an allen Ecken auf Kosten von denen, die sich wirklich noch um das Dorf kümmern. Das Haus stand acht Jahre leer und oben hat es hineingeregnet. Innendrin war es wirklich nicht mehr schön und auch nicht bewohnbar. Ich kann Ihnen sagen, es gibt Lösungen. Diese Lösungen verhindern wir aber mit der Teilzonenplanung.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Möchte sich jemand zu diesem Antrag zur Abänderung des Schutzstatus äussern?»

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt. Gemeindepräsident Markus Eigenmann lässt über den Antrag abstimmen.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Während die Stimmzählerinnen und Stimmzähler zählen, kann ich Ihnen sagen, dass der Gemeinderat die Option geprüft hat, das Traktandum 3 nicht an der heutigen Versammlung zu beraten. Das ist eine Option, welche jetzt immer wahrscheinlicher wird, dass wir das Reglement über Beiträge an geschützte Bauten und Bäume an einer künftigen Gemeindeversammlung bringen. Wir haben hier keinen zeitlichen Druck. Wir müssen dies nicht heute machen. Die Hoffnung ist immer noch, dass wir heute noch fertig werden mit dem Traktandum 2.»

Mit 306 zu 111 Stimmen wird beschlossen:

://: Dem Antrag wird zugestimmt.
Umteilung der Liegenschaft Kirchgasse 14 in «Baute mit Situationswert» anstatt «erhaltenswerte Baute» im Teilzonenplan Siedlung Ortskern.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Nun bitte ich Thomas Meier nach vorn.»

Thomas Meier sagt:

«Guten Abend miteinander. Es geht um die Obere Gasse 13. Das ist gegenüber des Odilienheim. Das ist wirklich ein altes Haus aus dem Jahre 1754. Das muss doch also sicher „erhaltenswert“ sein, wenn es von 1754 ist. Jetzt muss man aber in das Haus hineinschauen. Das ist alles andere als heutiger Standard. Das Haus hat innen keine zentrale Heizung. Jeder Raum wird einzeln mit einem Gaskörper beheizt. Ich weiss auch nicht, was in Zukunft mit dem Haus passiert, wenn es einmal kein Gas mehr geben und das Heizsystem anders werden sollte. Wo führt das hin? Ich habe dort noch Strom mit 6 Ampere, 10 Ampere draufgesetzt – wenn ich Glück habe, springen die Sicherungen nicht raus. Unten im Keller ist es so, dass wenn ich die Stützbalken wegnehmen würde, das Haus wahrscheinlich in sich zusammenfallen würde. Es ist alles morsch und alt. Das Haus gehört seit Generationen uns. Das Geld war halt nicht da, um neu zu bauen. Für mich ist es so, dass ich die Freiheit brauche, die Möglichkeit zu haben, innen komplett auszubauen, damit man auf den heutigen Standard kommt. Was heisst das? Ich muss entkernen. Entkernen heisst, dass auch die Aussenmauer nicht mehr stehen bleibt. Denn wenn das Haus entkernt wird, werden die Aussenmauern einfach in sich einstürzen. Wenn das Haus „erhaltenswert“ ist und die Aussenmauern stehen bleiben müssen, kann man das nicht renovieren. Das bedeutet, das muss aus dem „erhaltenswert“ herausgenommen und in „Situationswert“ umgeteilt werden. Dies ist auch mein Antrag:

Die Obere Gasse 13/13a in der Parzelle 49 ist als «Baute mit Situationswert» statt als „erhaltenswert“ einstufen.

Dies, damit das Haus eine Zukunft hat und auch finanzierbar sein wird. Wenn ich höre, was es alles braucht, wenn ich ein erhaltenswertes Haus renovieren möchte, was es da für Gutachten braucht und was das alles kostet – dieses Geld muss man auch zuerst haben. Da muss man Multimillionär sein, um so ein Haus renovieren zu wollen. Das bin ich nicht. Dann muss es doch einen gangbaren Weg geben, dass das Haus einen Standard bekommt, mit dem es auch eine Zukunft hat.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Wollen wir auch gleich noch auf den zweiten Teil eingehen?»

Thomas Meier sagt:

«Das ist der Hinterhof. Da wurde jetzt auf dem Plan eine Schraffierung gemacht. Das ist ja ein Anbau, welcher schon gemacht worden ist. Was ist denn das für eine Ergänzung?»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Die rote Schraffierung ist ein Bereich von Erweiterungsbauten. Das heisst, man kann dort auch künftig einen Erweiterungsbau haben.»

Thomas Meier sagt:

«Das wäre der Erweiterungsbereich im Hof. Der ist ja schon gemacht. Ein kleiner Anbau. Man hat dort eine Sanitäreanlage gemacht. Es war tatsächlich so, dass die Toilette noch im Hof war, wie es früher halt so war. Der Bau 13a war laut Frau Huggel früher einmal ein Schweinestall. Warum ist ein Schweinestall „erhaltenswert“?

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Der Antrag hat zwei Teile. Herr Meier möchte seine Liegenschaft umklassiert haben in „Baute mit Situationswert“, und der Erweiterungsbereich soll auf die gesamte Hoffläche erweitert werden. Auch hier möchte ich beliebt machen, dass wir über beides gleichzeitig abstimmen, wenn niemand etwas dagegen hat. Gibt es noch Voten?»

Eine **Person im Saal** wirft ein, dass sie möchte, das separat abgestimmt wird.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Also, dann stimmen wir separat ab. Gibt es Voten inhaltlicher Art zu den zwei Anträgen von Herrn Meier?»

Johannes Manggold sagt:

«Ich bitte die Folie zu zeigen, welche ich vorhin abgegeben habe. Da sind nämlich zwei wichtige Sachen drauf. Thomas liegt mir als Nachbar wirklich am Herzen, und ich kenne sein Haus ganz genau. Ich möchte Ihnen drei Fotos zeigen, damit Sie wissen, wovon wir reden. Ich möchte Ihnen zeigen, warum das, was wir am Haus gemacht haben, bei ihm nicht möglich wäre. Denn genau das wird Ihnen vorgegaukelt. Sie sehen, das ist der Keller. Der muss unten gestützt werden, sonst stürzt er ein. Sie sehen auch das Innenleben. In jedem Raum ist eine kleine Gasheizung. Zwischen jedem Raum ist eine steile Treppe zu erklimmen. Das ist nach heutigem Standard – da werden Sie mir zustimmen – keine Wohnqualität. Es wird uns immer gesagt, es sei kein Problem, das einfach auszuhöhlen. Jetzt hat er aber einen Dachstock. An dem Dachstock hat es noch drei alte Balken. Und plötzlich kann man das nicht mehr so einfach aushöhlen. Ich kann Ihnen sagen; einfach ist es nicht, was wir bei uns gemacht haben. Da musste jeder Balken einzeln herausgenommen werden. Bei uns wäre die Fassade fast eingestürzt. Was Sie von dem Haus wollen, sind Fensterläden, einen schönen Spitzgiebel und dass es so aussieht, als wäre es alt. Mehr wollen die meisten hier nicht. Das ist das Arlesheim, das wir wollen und das wir an manchen Stellen gar nicht haben. Das würde gehen mit einem Innenleben, welches einen guten Wohnraum hat und einer Aussenmauer, die nicht zwingend aus dem alten Bruchstein bestehen muss. Das geht. Man kann auch aussen einen Verputz darauf machen. Wenn er einen neuen Verputz draufmacht, ist der neu. Wenn er neue Fensterläden dranhaut, sind die auch neu. Wenn er neue Fenster einbaut, sind sie auch neu. Wenn er ein neues Dach drauf macht, ist das auch neu. Und was sehen Sie jetzt noch vom alten Haus? Nichts. Aber er muss darin leben, und seine Altersvorsorge ist weg. Und er bekommt mit 65 Jahren keinen grossen Kredit mehr.

Das ist die Sauerei an dem Ganzen. Jemand, der seit Generationen in diesem Dorf lebt, seine Mutter noch gepflegt hat, der wird am Schluss kaserniert. Und jetzt sage ich Ihnen noch etwas: Wenn Sie das unter „erhaltenswert“ stellen, gibt es ein Problem. Er könnte nämlich im Seitenbau einfach noch einen Meter aufstocken. Ein Meter reicht, und dann gibt es noch einmal ein Stockwerk, indem Leute drin wohnen können. Ich wohne nebenan. Mich würde das aber nicht stören, weil ich sein Potential sehe. Ich komme gut mit meinem Nachbarn aus und weiss, dass man mit ihm reden kann. Und ihm liegt das Dorf wirklich am Herzen. Wenn ich dann sehe, was man am Badhof vorhat – und es stimmt nicht, was Herr Berchten sagt ...»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann wirft ein:

«Können wir bitte beim Thema bleiben? Wir diskutieren jetzt nicht den Badhof.»

Johannes Manggold sagt:

«Die Häuser, die Sie bei ihm vorne an der Ecke schräg gegenüber sehen, die kommen weg. Und die sind markant für das Dorfbild. Dort ist man ganz grosszügig. Aber bei ihm, wo es darauf ankommt ...»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann wirft erneut ein:

«Wir stimmen heute nicht über den Badhof ab. Darüber wird heute nicht entschieden.»

Johannes Manggold entgegnet:

«Es geht nicht um den Badhof. Es geht um die Haltung und um ungleiche Behandlung. Und das hat mit seiner Liegenschaft sehr wohl zu tun.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Gibt es weitere Voten zu diesem Antrag? Wir stimmen separat ab.»

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Wer möchte die Liegenschaft Obere Gasse 13 und 13a, also jener Bereich der Liegenschaft, welcher jetzt als „erhaltenswert“ eingestuft ist, umändern auf „Baute mit Situationswert? Bitte jetzt Hand erheben. »

Die Stimmen werden gezählt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich verzichte darauf, die Nein-Stimmen auszuzählen. Es ist klar.»

Mit 343 Ja-Stimmen wird beschlossen:

://: Dem Antrag wird zugestimmt.
Umteilung der Liegenschaft Obere Gasse 13/13a in «Baute mit Situationswert» anstatt «erhaltenswerte Baute» im Teilzonenplan Siedlung Ortskern.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Wer möchte, dass der auf dem Plan rot schraffierte Bereich für Erweiterungsbauten bis zum „Anex-Gässli“ erweitert wird? Bitte jetzt Hand erheben.»

Die Stimmen werden nicht gezählt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Wer ist dagegen?»

Die Stimmen werden nicht gezählt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Auch das ist klar. Das sind eindeutig weniger.»

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

://: Dem Antrag wird zugestimmt.
Kennzeichnung des gesamten Hofbereichs der Oberen Gasse 13a als Erweiterungsbereich im Teilzonenplan Siedlung Ortskern.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
«Jetzt kommt der Antrag zur Liegenschaft Zellweger.»

Caspar Zellweger sagt:
«Es geht nicht um meine Liegenschaft.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
«Richtig. Ich bitte um Entschuldigung. Es geht um die öffentliche Parkanlage.»

Caspar Zellweger sagt:
«Es geht um die Parkanlage beim Gerichtsgarten. Hier beantrage ich, dass das gestrichen, also herausgenommen wird, damit dort die Möglichkeit geschaffen wird, dass man unter dem Gerichtsgarten eine Tiefgarage bauen kann.»

Antrag zu § 31 Abs. 1 (Folie)

§ 31 ~~Öffentliche~~ Parkanlage
¹ Die Nutzung, Pflege und der Unterhalt haben im Sinne des Erhalts der historischen Gartenanlage zu erfolgen. ~~Die Parkanlage unterliegt dem Umgebungsschutz gemäss § 9 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992.~~

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
«Es geht um den Grünbereich neben dem Gericht beim Domplatz. In den Teilzonenvorschriften ist der Grünbereich neu als öffentliche Parkanlage – also als eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage – definiert. Herr Zellweger beantragt, das „öffentlich“ sowohl im Plan wie auch im § 31 zu streichen. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass das Parkhaus auch noch gebaut werden kann, wenn das „öffentlich“ drinsteht. Wir sind der Meinung, der Grünbereich sollte der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Möchte sich jemand zum Antrag äussern?»

Ivan Kartschmaroff fragt:
«Wem gehört diese Parkanlage?»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
«Die Parkanlage gehört dem Kanton Baselland und ist Teil des Gerichtsareals.»

Ursula Sarasin sagt:
«Ich habe 27 Jahre als Richterin und Vizepräsidentin an diesem Gericht gearbeitet. Vorn beim Gerichtsgebäude ist ein hölzernes Tor. Der vordere Teil ist der kleine Gerichtssaal und der hintere Teil der grosse Gerichtssaal. Ich habe auch schon mit dem Kantonsgerichtspräsidenten geredet und ihm gesagt, dass dort eine Parkanlage geplant ist. Das Gericht wird sich gegen eine solche Parkanlage klar wehren. Wenn man dort steht, hört man alles, was in den beiden Gerichtssälen gesprochen wird, und das verstösst gegen das Datenschutzgesetz.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
«Danke für das Votum.»

Ursula Sarasin sagt:
«Ich möchte auch noch sagen, dass der Kanton nicht einsieht, warum er eine Parkanlage unterhalten sollte, welche ein kommunaler Park sein soll.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:
«Möchte sich sonst noch jemand dazu äussern?»

Eine **Frau aus dem Publikum** wirft ein:
«Man hört das doch nicht. Man muss nur neue Fenster einbauen.»

Ursula Sarasin sagt:
«Man hört es natürlich nicht, wenn die Fenster geschlossen sind. Aber im Sommer muss man die Fenster aufmachen. Schliesslich kommen fast jede halbe Stunde neue Verhandlungsparteien in die Gerichtssäle. Das würde ja stinken wie in einem Schweinestall. Also muss man die Fenster doch aufmachen können. Und man hört es wirklich, obwohl es schon neue Fenster sind.»

Gemeinderat Pascal Leumann sagt:
«Es gibt gute und schlecht Argumente. Vor dem Gerichtsgebäude hat es ja auch einen Parkplatz. Alle, die auf das Gericht gehen, können auf diesem Parkplatz stehen und genauso zuhören. Das kann kein Argument sein.»

Ursula Sarasin sagt:
«Dieser Parkplatz ist aber nur für die Angestellten.»

Gemeinderat Pascal Leumann sagt:
«Nein, da parkieren alle, die aufs Gericht gehen. Ich kann mich erinnern, warum dies damals so aufgenommen worden ist. Man war der Meinung, dass das eine schöne Anlage sei und warum soll das ein „geheimer“ Garten sein und nicht auch der Bevölkerung von Arlesheim zur Verfügung stehen. Damals – noch ganz am Anfang des Entwicklungskonzepts Ortskern – hat man sich gefragt, was dagegenspricht, das öffentlich zu machen. Wenn nachher im ganzen Planungsprozess niemand etwas dagegen hat und der Kanton sich auch nicht meldet, dann ist es halt so dringeblichen. Aus Sicht der Gemeinde könnte die Anlage öffentlich sein. Ich verstehe aber auch das Gericht, welches sagt, dass es ihr Garten ist, indem die Mitarbeitenden im Sommer auch ihre Mittagspause verbringen.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:
«Gibt es weitere Voten dazu?»

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:
«Wir haben beim Antrag Zellweger noch einen zweiten Teil auf Streichung des zweiten Satzes im § 31 Abs. 1. Ist das richtig, oder ist das nicht so? Offensichtlich nicht. Es geht also nur um das Wort „öffentliche“. Wer möchte das Wort „öffentliche“ aus dem Plan und aus dem Reglement streichen? Bitte jetzt die Hand erheben.»

Die Stimmen werden nicht gezählt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:
«Wer möchte das nicht?»

Die Stimmen werden nicht gezählt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
«Das ist eine klare Mehrheit. Damit ist der Antrag abgelehnt.»

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

://: Der Antrag zu § 31 Abs. 1 wird abgelehnt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
«Wir haben jetzt noch einen vorbereiteten Antrag. Ich bitte Rita Leuthardt nach vorn.»

Caspar Zellweger sagt:
«Moment. Ich habe einen zweiten Antrag.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Was ist das für ein Antrag?»

Caspar Zellweger antwortet:

«Dass der Teilzonenplan so ergänzt wird, dass der Badhof ein Teil davon wird. Diesen Antrag habe ich gestellt.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Das können wir nicht ins Reglement schreiben. Das bedingt einen Rückweisungsantrag.»

Caspar Zellweger sagt:

«Gut, dann stelle ich hiermit einen Rückweisungsantrag.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Also, Herr Zellweger stellt einen Rückweisungsantrag. Über diesen muss sofort diskutiert und befunden werden. Wer möchte sich dazu äussern, dass das Geschäft an den Gemeinderat zurückgewiesen werden soll?»

Caspar Zellweger sagt:

«Es kann nicht sein, dass der Dorfkern vom Schicksal vom Badhof – oder umgekehrt der Badhof vom Schicksal des Dorfkerns – abgespalten wird. Und wenn Sie dies nicht im Rahmen eines Antrags jetzt hier erledigen können, dann ist das Grund genug, um zurückgewiesen zu werden. Denn das kann nicht sein.»

Christian Schüpbach sagt:

«Guten Abend miteinander. Ich vermisste meine 9 Anträge, welche ich eingereicht habe. Dass nur so nebenbei. Ich habe auf die Uhr geschaut. Es ist schon relativ spät, und ich habe mir überlegt, mit wie vielen Anträgen jetzt schon am Reglement herumgeschraubt worden ist. Dies, nachdem das Optimum angeblich ja schon herausgeholt worden ist. Ich staune und habe auch Bedenken. Wenn wir am Schluss noch über das Reglement abstimmen, wissen wir gar nicht mehr wirklich, über was wir eigentlich abstimmen. Das öffnet einmal mehr Tür und Tor für eine Stimmrechtsbeschwerde. Ich unterstütze den Antrag von Herrn Zellweger. Ich bekomme es nicht mehr auf die Reihe, was schliesslich genau im Reglement steht, also kann man auch nicht wirklich darüber befinden. Ich befürworte die Rückweisung mit den entsprechenden Aufträgen dazu und erwarte gerne noch die Antwort zu meinen 9 Anträgen.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Die 9 Anträge sind nicht so formuliert, dass sie eine Plan- oder eine Reglementsänderung zur Folge hätten. Mit einer Ausnahme des Antrags zum Reglement über Beiträge an Bauten und Bäume. Du kannst sie nachher in der Diskussion gerne vorbringen oder auch später oder morgen. Wenn wir die Versammlung verlängern müssen, findet sie morgen Abend statt.»

Christian Schüpbach fragt:

«Wie lange ist es eigentlich zumutbar, eine Gemeindeversammlung zu machen?»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann antwortet:

«Wir gehen nicht über Mitternacht hinaus. Aber noch einmal; es ist der normale Prozess. Die Einzelanträge werden behandelt und darüber abgestimmt, und am Schluss gibt es eine Schlussabstimmung zum Gesamtbild.»

Christian Schüpbach sagt:

«Dann bitte ich Sie, den Antrag auf Rückweisung zu unterstützen.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Wer möchte sich zu einer möglichen Rückweisung äussern? Es geht also nur um eine mögliche Rückweisung.»

Thomas Epple sagt:

«Guten Abend geschätzte Arlesheimerinnen und Arlesheimer. Ich bitte Sie, auf den Antrag von Herrn Dr. Zellweger nicht einzutreten, damit wir vorwärts und zu einem guten Ende kommen können.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:
«Weitere Voten zur Rückweisung oder nicht Rückweisung?»

Ursula Sarasin sagt:
«Ich hätte einen Vorschlag wegen dem Dom. Ich habe das nämlich auch bei meinen Anträgen, welche ich aber nicht vorher gestellt habe, sondern wollte sie normal mündlich stellen. Ich würde beim § 19 neu einen Absatz 2 vorschlagen. Beim § 19 steht ...»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann wirft ein:
«Wir müssen jetzt zuerst über die Rückweisung abstimmen.»

Ursula Sarasin sagt:
«Ja, aber das hängt damit zusammen. Beim § 19 Abs. 1 steht: *„Die Kernzone Dom dient der Erhaltung des historisch wertvollen Dombezirks“* und so weiter. In einem neuen Absatz 2 könnte man dann sagen: *„Der Badhof; Die bestehenden Gebäude des Sonnenhofs und die Scheune gehören zur Kernzone“*.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
«Es ist relativ einfach; der Badhof und der Sonnenhof liegen nicht im definierten Perimeter des Teilzonenplans. Wir können nicht Aussagen zu Liegenschaften, welche ausserhalb des Perimeters liegen, machen.»

Ursula Sarasin sagt:
«Aber man kann sie doch der Kernzone Dom zuweisen.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
«Nein, dass bedingt auch eine Rückweisung. Denn dann müssten wir alles umzeichnen. Man muss dann ja den genauen Perimeter festlegen. Wesentliche Sachen im Plan – zum Beispiel eine Perimetererweiterung im Plan – können wir nicht einfach heute hier beschliessen. Da muss man vorher genau wissen, wo der Perimeter durchgeht und was dazugehört und was nicht. Das erachte ich als nicht zulässig. Ich kann es schon zur Abstimmung bringen, aber das hat keine Chance, genehmigt zu werden. Das ist ein formaler Fehler.»

Ursula Sarasin sagt:
«Das ist eigentlich nur eine Ergänzung im Text.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
«Ja, aber es nimmt Bezug auf etwas, das ausserhalb des Perimeters liegt. Und das geht einfach nicht. Ich kann die Juristen im Gemeinderat bitten, noch etwas dazu zu sagen. Man müsste den Plan „parzellenscharf“ ändern, weil der Perimeter anders ist. Wenn man das unbedingt will, bedingt dies eine Rückweisung.»

Ursula Sarasin sagt:
«Also dann äussere ich mich nicht mehr.»

Johannes Manggold sagt:
«Ich sage Ihnen eines; wenn Sie den Badhof behalten wollen, dann müssen Sie die Vorlage jetzt zurückweisen. Und ich sage Ihnen auch kurz warum. Weil auf dem Badhof die gleichen planen, die im Dorf Schutz machen. Frau Laager hat uns einmal gesagt, wir hätten dem Quartierplan Badhof bereits zugestimmt, und zwar zweimal mit dem Budget. So sieht es aus.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:
«Das hat Frau Laager nicht gesagt. Frau Laager sagt Ihnen jetzt gleich noch, was sie damals gesagt hat.»

Gemeinderätin Ursula Laager sagt:
«Wir haben einen Planungskredit im Budget, damit ein Quartierplan erarbeitet werden kann. Selbstverständlich kommt jeder Quartierplan an die Gemeindeversammlung und wird hier entschieden. Wenn man keinen Quartierplan macht, bleiben die Bedingungen vom Quartierplan Ortskern bestehen. Es ist also egal, ob man heute ja oder nein zum Teilzonenplan sagt; für den Badhof hat das keinen Einfluss.»

Man kann entweder direkt bauen, was jetzt im Quartierplan ist. Für alles Neue muss man einen Quartierplan machen, welcher an die Gemeindeversammlung kommt.»

Johannes Manggold sagt:

«Und dann können sie auf dem Badhof dreistöckig bauen.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Es geht jetzt nicht um dreistöckig bauen auf dem Badhof. Es geht überhaupt nicht um den Badhof.»

Johannes Manggold sagt:

«Da muss ich widersprechen, denn das ist falsch. In dem Moment, wenn plötzlich im Dorf kern ein Stück fehlt, dann geht es eben darum.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Möchte sich noch jemand zur Rückweisung oder Nichtrückweisung an den Gemeinderat äussern?»

Es werden keine Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Wer möchte die Vorlage an den Gemeinderat zurückweisen?»

Die Stimmen werden nicht gezählt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Wer möchte das nicht?»

Die Stimmen werden nicht gezählt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Das ist eine gute Mehrheit. Damit ist der Rückweisungsantrag abgelehnt.»

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

://: Der Antrag auf Rückweisung der Vorlage an den Gemeinderat wird abgelehnt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Aus der Liste der eingereichten und abstimmungsreifen Anträge fehlt jetzt noch der Antrag von Rita Leuthardt.»

Rita Leuthardt sagt:

«Sehr verehrte Anwesende. Mein Name ist Rita Leuthardt. Ich möchte sagen, dass es in der Zwischenzeit eigentlich gar nicht mehr um die Weiterentwicklung unseres Dorfes geht, sondern ums stehengelassen werden. Um genau zu sein: 69 Häuser, welche meist gut erhalten worden sind, und zwar von uns Eigentümern. Wir haben diese Häuser in Schuss gehalten, weil wir sie lieben. Wir haben Zeit und Geld hineingesteckt und alles getan, damit die Häuser schön aussehen. Dazu hat es nie irgendwelche Ämter oder Historiker gebraucht. Und in Zukunft braucht es diese unter Schutzstellung auch nicht mehr.

Ich möchte eigentlich mit dem Antrag auf keinerlei Unterschutzstellung beginnen. Ich würde mich aber selbstverständlich auch damit zufriedengeben, wenn man die Unterteilung in „Baute mit Situationswert“ anstatt „erhaltenswerte Baute“ akzeptieren würde. Ich möchte vorlesen, was im Protokoll der Begehung steht, welche Herr Allemann zusammen mit Herrn Manggold, Herrn Erbacher, Herrn Eigenmann und Frau Bartels gemacht hat. Darin heisst es (*Zitat*): „Aus Gründen der Einbettung und dem augenscheinlichen Wert der beiden Liegenschaften Ermitagestrasse 17 und Hauptstrasse 44 kann auch die Kategorie 4 unter „Situationswert“ akzeptiert werden, wodurch auch eine Dreigeschossigkeit denkbar ist.“

Wir haben vorhin gesehen, dass es noch fünf Häuser gibt, welche gerne dreigeschossig sein würden. Eines davon ist meines. Wenn es links und rechts einen Dreigeschossler hat und man mir meinen Dreigeschossler wegnimmt – nach dem jetzigen Quartierplan habe ich einen Dreigeschossler zugute – ist das aus meiner Sicht Willkür. Darum bitte ich Sie, meinen beiden Anträgen zuzustimmen, welche lauten:

Umteilung der Liegenschaft Ermitagestrasse 17 in „Baute mit Situationswert“ anstatt „erhaltenswerte Baute“ sowie einen 3. Stock.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Den 3. Stock können wir so nicht explizit beschliessen, aber bei den „Bauten mit Situationswert“ kann auch von der Geschossigkeit abgewichen werden.»

Rita Leuthardt sagt:

«Richtig. Und links und rechts ist jeweils schon ein Dreistöcker. Was Herr Berchten anfangs gesagt hat, ich hätte den Dachstock quasi ja schon ausgebaut, ist falsch. Das Haus ist in 94 Jahren noch nie angefasst worden. An der Aussenfassade ist nie etwas geändert worden. Zum Dreistöcker stand im Antwortbericht, es sei ja schon nahezu ein dreistöckiges Haus. „Nahezu“ ist jedoch kein gängiges Schweizer Flächenmass. Entweder hat man eines oder man hat keines.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Es geht also lediglich um den ersten Punkt?»

Rita Leuthardt sagt:

«Richtig.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Wir stimmen über den Punkt 1 ab; Umklassierung der der Liegenschaft in eine „Baute mit Situationswert“. Möchte sich jemand zu diesem Antrag äussern?»

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Wer ist dafür, dass die Liegenschaft wie beantragt umklassiert wird?»

Die Stimmen werden nicht gezählt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Wer ist dagegen?»

Die Stimmen werden nicht gezählt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Eine Mehrheit hat dem Antrag zugestimmt.»

Mehrheitlich wird beschlossen:

://: Dem Antrag wird zugestimmt.

Umteilung der Liegenschaft Ermitagestrasse 17 in „Baute mit Situationswert“ anstatt „erhaltenswerte Baute“ im Teilzonenplan Siedlung Ortskern.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Gibt es noch einen zweiten Antrag?»

Rita Leuthardt antwortet:

„Ja, den Dreistöcker“.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Dieser ist nicht notwendig. Diesen können wir nicht so im Plan vermerken. Das geht nicht.»

Rita Leuthardt fragt:

«Aber wäre das eine Möglichkeit, wenn man einmal einen Umbau machen würde?»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann antwortet:

«Es ist jetzt Baute mit Situationswert, und dort kann von der Geschossigkeit abgewichen werden.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Das waren alle uns bekannten und konkreten Anträge zum Plan und zum Reglement, über die wir heute hier auch abstimmen können. Gibt es jetzt noch weitere Anträge zum Plan oder Reglement?»

Ursula Sarasin sagt:

«Es tut mir leid, aber ich kann auch nichts dafür. Normalerweise kann man an einer Gemeindeversammlung auch mündliche Anträge stellen.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Das kann man selbstverständlich heute auch.»

Ursula Sarasin sagt:

«Ich mache es kurz. Es geht um den § 40. Der § 40 sagt: „*Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat kann Aufgaben an die Gemeindeverwaltung delegieren.*“.

Für mich ist das der klassische Fall einer Generaldelegation. Das heisst, es ist wie eine Blackbox. Wir haben jetzt abgeändert und beschlossen. Aber der Vollzug ist Sache des Gemeinderats. Und das finde ich wirklich nicht gut. Ich schlage deshalb folgende Formulierung vor:

Der Vollzug dieser Zonenvorschriften wird durch eine Verordnung geregelt, die der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen ist.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Dies ist nicht möglich. Verordnungen sind grundsätzlich in der Kompetenz des Gemeinderats. Die Gemeindeversammlung kann nur Reglemente erlassen.»

Ursula Sarasin sagt:

«Aber wir haben auch schon Verordnungen erlassen.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Nein. Wir haben schon Verordnungen als ergänzende Unterlagen der Gemeindeversammlung im Entwurf zur Kenntnis gebracht. Es ist aber immer so, dass ein Reglement von der Gemeindeversammlung beschlossen wird und die dazugehörige Verordnung vom Gemeinderat. Das ist systematisch bei allen Reglementen so.»

Ursula Sarasin sagt:

«Aber wir haben die Verordnung zum Zeitpunkt, als wir das Reglement erlassen haben, jeweils schon gehabt. Aber jetzt haben wir gar nichts.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Das war häufig der Fall, aber die Verordnung lag immer nur im Entwurf vor. Der Gemeinderat kann eine Verordnung jederzeit abändern. Wenn schon genügend klar ist, wie eine Verordnung inhaltlich aussehen soll, legen wir die Verordnung in der Regel vor. Hier bei diesem Reglement wird die Verordnung an einem sehr kleinen Ort sein. Wir haben schon viel im Reglement geregelt, damit eben die Gemeindeversammlung darüber abstimmen kann. Das würde vom Kanton so nicht genehmigt.»

Ursula Sarasin sagt:

«Das wird von euch immer so behauptet, und dann wird es vom Kanton doch genehmigt.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Nein. Er hat noch nie eine Verordnung genehmigt, welche von der Gemeindeversammlung erlassen worden ist.»

Ursula Sarasin sagt:

«Ich bin der Meinung, das wäre eine Möglichkeit, dass man als Gemeindeversammlung demokratisch nochmals darüber abstimmen kann.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Das geht einfach nicht. Aber ich kann trotzdem darüber abstimmen lassen.»

Ursula Sarasin sagt:

«Das sagst du, dass das nicht geht. Ich bin der Meinung, man kann es wenigstens beschliessen. Wenn der Kanton dann sagt, es geht nicht, dann ist es dann so.»

Peter Vetter sagt:

«Man merkt, dass es in Arlesheim ein Zivilgericht hat, aber keine öffentlich-rechtliche Abteilung. Der § 70 des Gemeindegesetzes sagt, dass der Gemeinderat die verwaltende und vollziehende Behörde der Einwohnergemeinde ist. Der § 70a sagt, dass die Rechtssetzung beim Gemeinderat liegt, wenn es um Verordnungen geht. Es ist also völlig klar, dass Verordnungen vom Gemeinderat kommen. Die Gemeindeversammlung hat keine Kompetenz in diesem Bereich. Unterhalb vom Reglement regelt der Gemeinderat. Und der Vollzug liegt in einer Gemeinde grundsätzlich immer beim Gemeinderat. Das ist die vollziehende Behörde. Man kann nur in Ausnahmefällen abweichen. Es wäre sinnlos und rechtlich nicht zulässig, wenn man es anders machen würde.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Ursula Sarasin, hältst du an deinem Antrag fest?»

Ursula Sarasin antwortet:

«Ich habe drei Jahre im öffentlichen Recht gearbeitet, aber er ist der ehemalige Landschreiber.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt nochmals:

«Hältst du an deinem Antrag fest?»

Ursula Sarasin antwortet:

«Nein.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Gibt es weitere Anträge zum Plan oder Reglement?»

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Damit ist nun die Schlussdiskussion eröffnet. Ich glaube, man konnte sich eine Meinung bilden. Möchte noch jemand ein Schlussvotum halten, bevor wir zur Schlussabstimmung kommen?»

Hans Wach sagt:

«Guten Abend miteinander. Wir haben heute einen ganzen Abend über diesen Teilzonenplan diskutiert und vieles zu bereinigen versucht. Ich bin der Meinung, jetzt machen wir nicht eine geheime Abstimmung, sondern eine Urnenabstimmung. Das ist nämlich auch demokratischer. Dann können nämlich auch alle mitreden und nicht diejenigen an der Gemeindeversammlung, wo nur ein gewisser Prozentsatz der Stimmberechtigten anwesend ist.

Ich stelle hiermit den Antrag auf Abstimmung an der Urne.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Das ist also ein Antrag auf Urnenabstimmung. Möchte sich jemand dazu äussern?»

Ivan Kartschmaroff sagt:

«Bei allem Respekt, Herr Wach. Eine Urnenabstimmung bringt es effektiv nicht. Die, die das Thema interessiert, sind hier.»

Gemeindepräsident Markus Eigenmann fragt:

«Möchte sich sonst noch jemand zur Frage der Urnenabstimmung äussern?»

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Für eine Urnenabstimmung braucht es ein Quorum von einem Drittel. Ich bitte darum die Stimmzählerinnen und Stimmzähler, erneut durchzuzählen und die Anzahl der anwesenden Stimmberechtigten zu ermitteln.»

Es sind aktuell 504 Stimmberechtigte im Saal anwesend.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Es sind 504 Stimmberechtigte anwesend. Das Quorum von 1/3 liegt damit bei 168 Stimmberechtigten. Ich frage Sie jetzt an: Wer möchte, dass die Schlussabstimmung über die Vorlage mit allen beschlossenen Änderungen an der Urne stattfindet? Jetzt bitte die Hand erheben.»

Die Stimmen werden gezählt. Das Quorum von 168 Stimmen wird nicht erreicht. Der Antrag ist damit abgelehnt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Der Antrag auf Urnenabstimmung ist abgelehnt. Die Schlussabstimmung findet hier im Saal statt, und sie findet geheim statt. Bevor ich die Diskussion für geschlossen erkläre, möchte ich Sie fragen, ob noch ein Votum gewünscht wird, bevor wir zur Abstimmung kommen.»

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Damit erkläre ich die Diskussion für geschlossen. Die nachfolgende Abstimmungsfrage lautet wie folgt:

Möchten Sie den Teilzonenplan Siedlung Ortskern und das dazugehörige Reglement gemäss Vorlage und inklusive der beschlossenen Änderungen genehmigen?

Sie bekommen nachher von den Stimmenzählerinnen und Stimmenzählern einen Zettel verteilt. Darauf müssen Sie nur Ja oder Nein draufschreiben. Ich bitte die Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler, die Zettel jetzt zu verteilen.»

Die Zettel werden von Stimmenzählerinnen und Stimmenzählern und den Ersatzstimmenzählerinnen und -stimmenzählern einzeln an die Stimmberechtigten verteilt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Ich bitte die Stimmberechtigten nun, gemäss der eingeblendeten Abstimmungsfrage Ja oder Nein auf ihren Zettel zu schreiben. Anschliessend kommen die Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler mit verschlossenen Urnenbehältern bei Ihnen vorbei und sammeln die Zettel ein.»

Die Zettel werden von den Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler eingesammelt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Die Zettel sind eingesammelt. Die Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler sowie die Ersatzstimmenzählerinnen und -stimmenzähler begeben sich nun in einen separaten Bereich. Dort werden die Zettel unter der Leitung des Präsidenten des Wahlbüro I, Benedikt Bischofberger, ausgezählt. Währenddessen machen wir mit dem Traktandum „Diverses“ weiter. Im Anschluss an das Traktandum „Diverses“ bleibt die Gemeindeversammlung formell geöffnet. Wir werden das Abstimmungsresultat sowohl hier wie anschliessend auch noch einmal im Feuerwehrmagazin, wo der Apéro stattfindet, verkünden.

Das Traktandum 3 „Reglement über Beiträge an geschützte Bauten und Bäume“ ziehen wir zurück und bringen es an einer späteren Gemeindeversammlung. Möchte jemand beim Traktandum „Diverses“ noch ein Votum an die Gemeindeversammlung richten?»

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann sagt:

«Damit erkläre ich das Traktandum „Diverses“ für beendet. Die Gemeindeversammlung bleibt formell noch geöffnet, bis das Abstimmungsresultat vorliegt.»

Nach dem Auszählen der Stimmzettel verkündet Gemeindepräsident Markus Eigenmann das Abstimmungsergebnis wie folgt:

Total eingelegte Stimmzettel:	500
Leere Stimmzettel:	3
Gültige Stimmzettel:	497
Ja-Stimmen:	289
Nein-Stimmen:	208

://: Der Teilzonenplan Siedlung Ortskern und das dazugehörnde Reglement werden gemäss Vorlage und inklusive der beschlossenen Änderungen genehmigt.

Gemeindepräsident Markus Eigenmann dankt allen Teilnehmenden für die engagierte Diskussion und erklärt die Gemeindeversammlung für geschlossen.

Schluss der Versammlung um 0:15 Uhr

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeverwalterin: