

Protokoll der Gemeindeversammlung Arlesheim

vom 05. November 2014 in der Aula der Gerenmattschulen

Vorsitz: Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller Zanolari

Protokoll: Leiter Gemeindeverwaltung, Thomas Rudin

Traktanden:

1. **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2014**
Genehmigung
2. **Quartierplan und Quartierplanreglement „Bachtelengraben“**
Genehmigung
3. **Quartierplan und Quartierplanreglement „Bahnhof Nord“**
Genehmigung
4. **Verkauf Parzelle Nr. 1135 „Bahnhof Nord“**
Genehmigung
5. **Erwerb Liegenschaft Ermitagestrasse 2**
Genehmigung
6. **Sanierung Turnhallen Gerenmatte 2 mit Erweiterungsbau für zusätzliche Schulräume und schulergänzende Tagesbetreuung. Kreditbegehren für die Ausführung.**
Beschluss
7. **Diverses**

Die Gemeindeversammlung wird vom Ensemble „Feuervögel“ der Musikschule Arlesheim unter der Leitung von Frau Carolina Mateos musikalisch eröffnet.

Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller Zanolari eröffnet die Gemeindeversammlung und begrüsst die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, sowie Herrn Oliver Sterchi vom Wochenblatt.

Für die heutige Gemeindeversammlung entschuldigt haben sich Frau Veronica Mürger (Gemeindekommission) und Herr Stephan Pfetzer (Gemeindekommission).

Die Nichtstimmberechtigten wurden mittels Hinweistafel angewiesen, auf der Empore Platz zu nehmen. Der Gemeindepräsident bittet die Nichtstimmberechtigten, sich auf die zugewiesenen Plätze zu begeben und sich an den Abstimmungen nicht zu beteiligen.

Die Sprecher der Gemeindekommission sind:

- Herr Felix Berchten (Traktandum 2 und 3)
- Herr Thomas Arnet (Traktandum 4 und 5)
- Herr Markus Dudler (Traktandum 6)

Als Stimmzählerinnen und Stimmzähler werden bestimmt:

- Herr Attilio Restelli (vorne links und Empore)
- Herr Martin Jenzer (vorne rechts und Gemeinderat)

Der Gemeindepräsident stellt fest, dass die Einladung zur Gemeindeversammlung rechtzeitig verschickt worden ist. Zudem sind alle Dokumente auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht worden.

Traktandenliste

Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller Zanolari weist darauf hin, dass das Traktandum 4 nur zur Abstimmung gelangt, wenn die Gemeindeversammlung dem Traktandum 3 zustimmt. Das Traktandum 5 gelangt nur zur Abstimmung, wenn die Gemeindeversammlung den Traktanden 3 und 4 zustimmt.

Der Gemeindepräsident stellt die Traktandenliste zur Diskussion.

Kein Wortbegehren.

://: Die Traktandenliste wird genehmigt.

Traktandum 1: **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. April 2014** Genehmigung

Der Vorsitzende schlägt vor, das Protokoll wie üblich verkürzt (Traktanden, Anträge, Beschlüsse) zu verlesen. Die Versammlung stimmt diesem Vorgehen stillschweigend zu.

Kein Wortbegehren.

://: Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. April 2014 wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 2: **Quartierplan und Quartierplanreglement „Bachtelengraben“** Genehmigung

Gemeinderat Daniel Wyss erläutert die Vorlage. Das Areal der Baurechtsparzelle 6393 umfasst eine Fläche von 1'816 m² und liegt am westlichen Rand des Siedlungsgebietes von Arlesheim, im Gebiet „Schnäggebünte“. An der Gemeindeversammlung vom 21. November 2013 ist der Gemeinderat ermächtigt worden, mit der St. Ottilienstiftung einen Baurechtsvertrag zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus abzuschliessen. Dies entspricht auch dem Leitbild der Gemeinde Arlesheim, welches die Schaffung von günstigem Wohnraum und die Unterstützung von Wohnbauträgern für gemeinnützigen Wohnungsbau vorsieht.

Der Quartierplan ermöglicht die Mitsprache der Gemeinde bei der Gestaltung, eine optimale Nutzung der Parzelle und eine der Umgebung angepasste Überbauung. Das Bebauungskonzept mit einem sechsgeschossigen Bau mit 12 Wohnungen ist das Resultat eines Wettbewerbs, welchen die St. Ottilienstiftung mit drei Architekturbüros durchgeführt hat. Der sechsgeschossige Bau integriert sich bestens in die Umgebung zur achtgeschossigen Überbauung „Dürrmatt“.

Das Gebiet eignet sich hervorragend für eine verdichtete Bauweise. Einerseits wird die Bebauungsziffer von 25 % auf 17.3 % gesenkt und damit der ökologische „Fussabdruck“ des Gebäudes reduziert. Gleichzeitig wird die Ausnützungsziffer von 77 % auf 86.5 % erhöht. Der kleine Fussabdruck und die Ausbildung eines kompakten Volumens ermöglichen eine optimale Platzierung des Baukörpers gegenüber dem Umfeld.

Im vorliegenden Quartierplanreglement sind der MINERGIE-P-Standard und der Anschluss an die Wärmeverbundanlage „Gerenmatt“ vorgesehen. Im Weiteren sind gemäss dem Bebauungskonzept 16 oberirdische Parkplätze anzulegen. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen.

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement wurden zur Vorprüfung dem Kanton zugestellt. Mit Schreiben vom 24. April 2014 hat das Amt für Raumplanung mitgeteilt, dass mit der Umsetzung der Vorgaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind und keine Einwände gegen den Quartierplan „Bachtelengraben“ bestehen. Aus dem ebenfalls durchgeführten Mitwirkungsverfahren ist eine Eingabe eingegangen, welche entsprechend aufgenommen worden ist.

Herr **Felix Berchten**, Sprecher der Gemeindekommission, weist darauf hin, dass sich die Kommission in diesem Jahr – wie alle zwei Jahre – neu konstituiert hat. Eine Hauptaufgabe der Gemeindekommission besteht darin, sich mit den Vorlagen der Gemeindeversammlungen auseinanderzusetzen und eine entsprechende Empfehlung abzugeben. Um diese Aufgabe noch besser wahrnehmen zu können, hat die Gemeindekommission beschlossen, bei komplexen Vorlagen künftig vermehrt externe Experten zu den Gemeindekommissionssitzungen einzuladen. Dies war auch bei dieser Vorlage der Fall. Grundsätzlich unterstützt die Gemeindekommission die Vorlage.

In Arlesheim ist günstiger Wohnraum knapp. Wie der von der St. Ottilienstiftung durchgeführte Wettbewerb gezeigt hat, wäre es mit der Regelbauweise wohl nur schwer möglich, auf dieser Parzelle mit dem Geländesprung ein vernünftiges Projekt zu realisieren. Am meisten Anlass zur Diskussion gaben in der Gemeindekommission die im § 8 Abs. 2 des Quartierplanreglements festgelegten Vorgaben zur Energieeffizienz. Heute existiert neben verschiedenen MINERGIE-Standards auch die SIA-Richtlinie 2040 „Effizienzpfad Energie“. Diese existiert seit 2011 und gibt ebenfalls Ziele für die Energieeffizienz vor. Bei der Umsetzung der Ziele haben die Planer und Architekten aber einen grösseren Spielraum. Der MINERGIE-Standard ist viel enger gefasst. Die Gemeindekommission möchte den Spielraum nicht zu stark einschränken und flexiblere, zeitgerechte und damit allenfalls auch bessere Lösungen ermöglichen. Die Gemeindekommission hat deshalb beschlossen, an der heutigen Gemeindeversammlung einen entsprechenden Änderungsantrag zu stellen.

Herr **Felix Berchten** stellt namens der Gemeindekommission folgenden Änderungsantrag:

Der § 8 Abs. 2 des Quartierplanreglements „Bachtelengraben“ ist wie folgt zu ändern;

«Die Hauptbauten sind grundsätzlich nach dem MINERGIE-P- oder nach dem MINERGIE-P-ECO Standard zu zertifizieren. Wird auf eine MINERGIE-Zertifizierung verzichtet, so ist die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040) nachzuweisen.»

Gemeinderat Daniel Wyss versichert, dass dem Geländesprung in der Detailplanung besondere Beachtung geschenkt wird. Zwar findet der Gemeinderat den von der Gemeindekommission vorgebrachten Änderungsvorschlag grundsätzlich gut. Im konkreten Fall ist es aber so, dass die vom Gemeinderat vorgeschlagene Lösung in dreijährigen Verhandlungen zusammen mit der St. Ottilienstiftung ausgearbeitet worden ist. Der Gemeinderat möchte als verlässlicher Vertragspartner wahrgenommen werden und deshalb nicht plötzlich mit kurzfristigen Änderungen an die St. Ottilienstiftung herantreten. Deshalb möchte der Gemeinderat an seiner Regelung festhalten. Auch konnte der Vorschlag der Gemeindekommission noch nicht in den Fachkommissionen des Gemeinderates diskutiert werden. Für künftige Quartierpläne kann sich der Gemeinderat aber eine Regelung im Sinne des Vorschlages der Gemeindekommission durchaus vorstellen.

Herr **Pascal Leumann** erklärt, dass die FDP die Haltung der Gemeindekommission teilt. Der MINERGIE-P-Standard schränkt zu sehr ein und ist zu stark auf die Bereiche „Dämmung“ und „Lüftung“ fokussiert. Die „graue Energie“ und die Giftstoffe in den Dämmmaterialien werden hingegen vollständig ausgeblendet. Es gibt heute neue Standards, welche flexible Lösungen ermöglichen. Die FDP empfiehlt daher, dem Änderungsantrag der Gemeindekommission zu folgen. Dieser stellt nicht eine Einschränkung sondern eine Erweiterung für die Bauherrschaft dar. Wenn der Änderungsantrag der Gemeindekommission angenommen wird, muss auch der § 1 Abs. 2 lit. d) entsprechend angepasst und der Passus „... unter Einhaltung des MINERGIE-P-Standards ...“ gestrichen werden.

Herr **Pascal Leumann** stellt namens der FDP folgenden Änderungsantrag:

Der § 1 Abs. 2 lit. d) des Quartierplanreglements „Bachtelengraben“ ist wie folgt zu ändern;

«Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise sowie Sicherstellung des Anschlusses an den Wärmeverbund „Gehrenmatt“ zur Wärmeversorgung;»

Gemäss Herrn **Jean-Claude Fausel** von der GLP kann man sich anhand der Unterlagen in der Einladung zur Gemeindeversammlung nur schwer ein Bild davon machen, wie das Bebauungskonzept in der Umsetzung aussieht. Hier wäre gerade auch hinsichtlich der Umgebungsgestaltung eine Visualisierung hilfreich gewesen. Wenn die Gestaltung erst im Rahmen der Baubewilligung festgelegt wird, kann die Bauherrschaft dort fast alles machen, was sie will.

Auch die GLP hat die Frage der Energieeffizienz diskutiert und ist erstaunt darüber, dass im Quartierplanreglement „Bachtelengraben“ der MINERGIE-P-Standard vorgeschrieben wird, im Quartierplanreglement „Bahnhof Nord“ hingegen lediglich der MINERGIE-P-Standard „oder vergleichbare Standards“ verlangt werden. Was sind vergleichbare Standards und was beinhalten diese?

Ursprünglich wollte die GLP an der heutigen Gemeindeversammlung den Antrag stellen, den § 8 Abs. 2 des Quartierplanreglements „Bachtelengraben“ gleich zu formulieren, wie den § 8 Abs. 2 im Quartierplanreglement „Bahnhof Nord“. Die GLP verzichtet nun aber darauf und unterstützt den Änderungsantrag der Gemeindekommission. Entgegen der Argumentation des Gemeinderates sollte die Änderung für die St. Ottilienstiftung kein Problem darstellen, da sie damit ja mehr Freiraum bei der Umsetzung erhält.

Die Frischluft empfiehlt gemäss ihrem Sprecher, Herrn **Thomas Arnet**, der Vorlage des Gemeinderates unverändert zuzustimmen. Es ist wichtig, dass in Arlesheim kostengünstiger Wohnraum für Familien entsteht. Die St. Ottilienstiftung möchte ein entsprechendes Projekt realisieren. Der einzige „Wehrmutstropfen“ aus Sicht der Frischluft sind die 16 oberirdischen Parkplätze. Der Gemeinderat hat ein Gesamtpaket mit der St. Ottilienstiftung ausgehandelt. Nachträglich sollten jetzt nicht einseitig einzelne Punkte verändert werden.

Wie Frau **Noëmi Sibold**, Sprecherin der SP, erklärt, ist die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum ein Kernanliegen der SP. Die Partei begrüsst daher das Engagement der Stiftung. Gleichzeitig würde es die SP begrüssen, wenn die Stiftung den Bau einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes prüfen würde. Im Übrigen unterstützt die SP den Antrag des Gemeinderates.

Die SVP unterstützt gemäss ihrem Sprecher, Herrn **Peter Brodbeck**, den Antrag der Gemeindekommission. Die Argumentation des Gemeinderates wäre nur dann nachvollziehbar, wenn sich durch die Änderung eine Verschlechterung der Situation für den Vertragspartner ergeben würde. Dies ist hier aber nicht der Fall – es würde im Gegenteil eine Verbesserung bedeuten. An dieser Stelle weist der Sprechende darauf hin, dass sich die SVP in den weiteren Traktanden 3 bis 6 der heutigen Gemeindeversammlung den Anträgen des Gemeinderates anschliesst.

Herr **Rolf M. Plattner** erklärt, dass die CVP hinter dem Projekt und hinter der Wohnbauförderung als solches steht. Der Geländesprung stellt hinsichtlich der Gestaltung eine grosse Herausforderung dar. Mit der gebotenen Sorgfalt und Weitsicht sollte aber auch hier eine qualitativ gute Lösung realisiert werden können. Im Übrigen weist der Sprecher darauf hin, dass auch die CVP mit den restlichen Vorlagen der heutigen Gemeindeversammlung einverstanden ist.

Herr Jürg Burckhardt hält fest, dass er nicht gegen den gemeinnützigen Wohnungsbau ist. Im Weiteren weist er darauf hin, dass unter dem Geländesprung noch Einfamilienhäuser stehen. Auch ist es nicht richtig, dass die Überbauung „Dürnmatt“ achtgeschossig ist, wie dies vom Gemeinderat behauptet wird. Dass in diesem Gebiet ein sechsstöckiges Gebäude erstellt werden soll, liegt wohl auch daran, dass damit eine höhere Rendite erzielt werden kann. Sonst könnte auch ein weniger hohes Gebäude realisiert werden. Es stellt sich auch die Frage, was mit den Kindern geschieht, welche heute den dort bestehenden Kindergarten besuchen.

Ein **Herr aus dem Publikum** weist ebenfalls darauf hin, dass die Überbauung „Dürnmatt“ nicht so hoch ist. Der Schattenwurf des neuen, hohen Gebäudes wird die umliegenden Häuser beeinträchtigen.

Herr **Jakob Rohrbach** von der GLP regt an, bei Modelldarstellungen die besagten Gebäude künftig farblich zu markieren.

Gemeinderat Daniel Wyss weist darauf hin, dass es sich beim besagten Kindergarten nicht um einen Kindergarten der Gemeinde, sondern um einen Kindergarten der GSR mit einem befristeten Mietvertrag handelt. Die GSR hat auch schon andernorts einen Ersatz für den Kindergarten gefunden. Im Vergleich zum neuen, sechsgeschossigen Bau wirken die umliegenden Einfamilienhäuser in der Tat etwas klein. Die Baukommission, welche das Bebauungskonzept geprüft hat, hat die Gesamtsituation angeschaut und dabei auch verschiedene Varianten geprüft. Letztendlich wurde die jetzt vorgeschlagene Gebäudehöhe als akzeptabel betrachtet.

Bei der Umgebungsgestaltung und insbesondere bei der Gestaltung des Geländesprungs werden sowohl der Gemeinderat wie auch die involvierten Kommissionen eine qualitativ gute Lösung anstreben.

Was die von der SP gewünschte Fotovoltaikanlage betrifft, so kann die St. Ottilienstiftung durchaus eine solche realisieren, wenn sie dies möchte und als sinnvoll erachtet.

Der **Herr aus dem Publikum** fragt nochmals nach, warum nicht nur dreistöckig gebaut wird.

Gemeinderat Daniel Wyss erklärt, dass die Regelbauweise viel mehr Platz benötigt. Das vorgeschlagene Bebauungskonzept ermöglicht eine weniger breit bebaute Fläche und gleichzeitig einen höheren Grünflächenanteil.

Herr Jürg Burckhardt bedauert, dass der Wettbewerb nicht von der Gemeinde, sondern von der St. Ottilienstiftung als Bauherr durchgeführt worden ist. So kann sie letztendlich festlegen, wie das Projekt aussehen soll. Das Projekt ist nicht schlecht für dieses Gebiet aber eben nicht optimal.

Im Anschluss an die Diskussion lässt **Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller** Zanolari zuerst über die Änderungsanträge und dann über den Quartierplan und das Quartierplanreglement als solches abstimmen. Da der Änderungsantrag von Herrn Pascal Leumann von der FDP in kausalem Zusammenhang mit dem Änderungsantrag von Herrn Felix Berchten von der Gemeindekommission steht, schlägt der Gemeindepräsident vor, über den Änderungsantrag von Herrn Felix Berchten von der Gemeindekommission, inklusive der Ergänzung von Herrn Pascal Leumann von der FDP, abzustimmen.

Die Gemeindeversammlung stimmt diesem Vorgehen stillschweigend zu.

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

://: Dem Änderungsantrag von Herrn Felix Berchten von der Gemeindekommission, inklusive der Ergänzung von Herrn Pascal Leumann von der FDP, wird zugestimmt.

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

://: Der Quartierplan „Bachtelengraben“ und das dazugehörige Reglement werden mit den Änderungen gemäss Vorschlag der Gemeindekommission und der FDP genehmigt.

Traktandum 3:

Quartierplan und Quartierplanreglement „Bahnhof Nord“ Genehmigung

Gemeinderat Daniel Wyss erläutert die Vorlage. Die Parzelle Nr. 1135 ist 2'521 m² gross und liegt zwischen der Birseckstrasse, der Bahnhofstrasse und dem Tramtrasse. Die Parzelle weist eine leichte Hanglage auf, welche von der Bahnhofstrasse zum Tramtrasse hin ansteigt.

An der Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2013 ist die Parzelle von einer Grünzone in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont worden, mit dem Ziel, eine Fläche für Wohn- und Geschäftsnutzung mit urbanem Charakter zu schaffen.

Mit dem neu gestalteten Bahnhofbereich ist ein neues, zentrales Gebiet entstanden, welches sich sehr gut für eine verdichtete Bauweise eignet. Dies entspricht auch der vom Gemeinderat entwickelten Strategie für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Arlesheim. Der Bahnhof Dornach Arlesheim als Verkehrsdrehscheibe sorgt zudem für beste Anbindungen an den öffentlichen Verkehr. Aufgrund ihrer Lage bietet die Parzelle die Möglichkeit, einen neuen, markanten Dorfeingang zu realisieren. Der siebengeschossige Baukörper mit einer Ausnützungsziffer von 167 % und einer Bebauungsziffer von 50 % ist zusammen mit kommunalen und kantonalen Fachkommissionen entwickelt worden. Der Fussabdruck und das kompakte Volumen ermöglichen eine optimale Platzierung und Ausrichtung des Baukörpers gegenüber dem Umfeld. Dies zeigt sich auch in der Grünflächenziffer, welche 48 % beträgt. Der Gebäudesockel ist für die geschäftliche Nutzung vorgesehen. Pro Geschoss können bis zu vier Wohnungen realisiert werden. Insgesamt können somit maximal 28 Wohnungen erstellt werden.

Im Quartierplanreglement ist festgelegt worden, dass der Baukörper dem MINERGIE-P-Standard oder vergleichbaren Standards entsprechen muss. Die Parkierung erfolgt vollständig unterirdisch. Die Anzahl Parkplätze wird erst im Rahmen des Baugesuches ermittelt und erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen.

Die Vorprüfung beim Kanton hat ergeben, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind und seitens des Kantons keine Einwände gegen den Quartierplan vorliegen. Aus dem Mitwirkungsverfahren sind vier Eingaben eingegangen, welche entsprechend berücksichtigt worden sind.

Gemäss ihrem Sprecher, Herrn **Felix Berchten**, ist die Gemeindekommission erfreut darüber, dass mit einem einfachen und zweckmässigen Bebauungskonzept eine gute Lösung für diese nicht einfache Parzelle gefunden werden konnte. Die Nutzungs- und die Bebauungsziffer sind relativ hoch, an diesem Standort aber durchaus vertretbar. Die Nähe zum Bahnhof mit der Anbindung an den öffentlichen Verkehr, aber auch der Anschluss an die Autobahn sind Argumente für eine verdichtete Bauweise, da der Verkehr so schnell abgeführt werden kann. Bezüglich Energieeffizienz würde eine andere Regelung hier – im Gegensatz zum Quartierplan „Bachtelengraben“ – eher eine Einschränkung bedeuten. Die Gemeindekommission stimmt daher dem Antrag des Gemeinderates unverändert zu.

Auch die GLP unterstützt gemäss ihrem Sprecher, Herrn **Jakob Rohrbach**, den Antrag des Gemeinderates. Die nicht einfache Parzelle lässt nicht viele Möglichkeiten offen. Das Bebauungskonzept ist eine gute Lösung. Positiv ist die unterirdische Anordnung der Parkplätze. Bezüglich Energieeffizienz stellt sich die Frage, was „vergleichbare Standards“ sind und wer diese nach welchen Gesichtspunkten kontrolliert. Auch wäre eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach wünschenswert. Abschliessend regt die GLP an, die Planschnittdarstellungen in den Einladungen zur Gemeindeversammlung künftig grösser und damit lesbarer darzustellen.

Herr **Thomas Arnet**, Sprecher der Frischluft, weist darauf hin, dass die Annahme dieses Antrages auch Voraussetzung für die Traktanden 4 und 5 ist. Die Frischluft unterstützt den Antrag des Gemeinderates.

Die FDP unterstützt gemäss ihrem Sprecher, **Herrn Pascal Leumann**, den Antrag des Gemeinderates ebenfalls. Der Standort ist für eine verdichtete Bauweise prädestiniert. Für die FDP stellt sich einzig noch die Frage, warum nicht ein Wärmeverbundanschluss vorgesehen ist, obwohl die Parzelle im kantonalen Wärmeverbundkataster aufgeführt ist.

Herr Gass möchte wissen, warum hier – anders als beim Quartierplan „Bachtelengraben“ - kein Architekturwettbewerb durchgeführt worden ist.

Herr Bucheli bedauert, dass in Arlesheim auch noch die letzten grünen Flächen des Geldes wegen überbaut werden. Wo sollen künftige Generationen noch bauen? Arlesheim hat seinen ursprünglichen Dorfcharakter längst verloren und ist heute im Vergleich zu früher kaum noch zu erkennen.

Eine **Frau aus dem Publikum** bemängelt ebenfalls, dass Arlesheim immer städtischer wird. Die Sichtachsen werden mehr und mehr verbaut. Aus ihrer Sicht ist der Bau zu hoch und hätte auch niedriger dimensioniert werden können.

Gemeinderat Daniel Wyss weist darauf hin, dass für die Umsetzung der Energieeffizienz die Kantonale Fachstelle für Energie beigezogen wird. Was eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach betrifft, so ist es Sache des Bauherrn, ob er eine solche realisiert. In der Nähe der Parzelle ist momentan kein Wärmeverbund aktiv und deshalb auch kein entsprechender Anschluss vorgesehen. Sowie so wäre hier eine Grundwasser-Wärmepumpe viel effizienter. Die Parzelle eignet sich aufgrund ihrer komplexen Lage nicht für einen Architekturwettbewerb. Der Standort in der Nähe des Bahnhofs eignet sich ideal für eine verdichtete Bauweise, da die Parzelle auch ohne Auto, mit dem öffentlichen Verkehr, gut erreichbar ist.

Herr **Pascal Leumann** von der FDP möchte wissen, warum im § 8 Abs. 1 des Reglements der Verzicht auf fossile Brennstoffe zur Erzeugung der Wärmeenergie nur als „soll“-Formulierung enthalten ist.

Gemeinderat Daniel Wyss erklärt, dass es keinen objektiven Grund gibt, hier fossile Brennstoffe zu verwenden. Der Gemeinderat wird sich im Rahmen der Realsierung dafür einsetzen, dass erneuerbare Energien zum Einsatz gelangen.

Im Anschluss an die Diskussion lässt **Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller** Zanolari über die Vorlage abstimmen.

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

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

Traktandum 4:

Verkauf Parzelle Nr. 1135 „Bahnhof Nord“
Genehmigung

Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller Zanolari erläutert die Vorlage. Wie bereits beim Traktandum 3 erwähnt, hat die Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2013 der Umzonung der Parzelle 1135 von einer Grünzone in eine Zone mit Quartierplanpflicht zugestimmt. Damals hat der Gemeinderat auch darüber informiert, dass er das Grundstück der Pensionskasse Baselland (BLPK) zum Abtausch gegen die Liegenschaft an der Ermitagestrasse 2 anbieten wolle. Der Gemeinderat möchte die Parzelle verkaufen, da sie keinen strategischen Nutzen für die Gemeinde besitzt.

Die Bedingungen des Landabtauschs sowie die Bewertungen des Landpreises bzw. der Verkehrswert der Liegenschaft sind in einer Absichtserklärung mit der BLPK festgehalten worden. Bei der Bebauung der Parzelle 1135, wie sie gemäss Traktandum 3 vorgesehen ist, ist der Landabtausch kostenneutral. Andernfalls muss der Wertabgleich zum Zeitpunkt des Abtauschs neu festgelegt werden.

Herr **Thomas Arnet**, Sprecher der Gemeindekommission, erklärt, dass die Kommission der Vorlage des Gemeinderates zustimmt. Zwar ist die Parzelle an der Ermitagestrasse 2 flächenmässig etwa zweieinhalb Mal kleiner als die Parzelle „Bahnhof Nord“, dafür aufgrund des höheren Landpreises trotzdem etwa gleich viel wert.

Für die Frischluft ist es gemäss ihrem Sprecher, Herrn **Felix Berchten**, wichtig, dass der Gemeinderat bei der Gestaltung des Dorfkerns mitreden kann. Darum stimmt die Frischluft bei den Traktanden 4 und 5 den Anträgen des Gemeinderates zu.

Herr **Roland Lienhard** möchte wissen, ob es sich beim vorliegenden Geschäft nun um einen Abtausch handelt, bei dem kein Geld fliesst, oder ob es sich um einen Kauf/Verkauf handelt.

Herr **Jakob Rohrbach**, Sprecher der GLP, möchte wissen, was passiert, wenn die Gemeindeversammlung dem Traktandum 4 zustimmt, das Traktandum 5 aber ablehnt.

Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller Zanolari erklärt, dass der Gemeinderat die beiden Parzellen miteinander abtauschen möchte. Formalrechtlich gibt es aber keinen Tauschvertrag, sondern je einen Kauf- und einen Verkaufsvertrag. Wenn die Gemeindeversammlung dem Traktandum 4 zustimmt, das Traktandum 5 aber ablehnt, findet kein Tausch statt. Dann kann nur die Parzelle 1135 verkauft werden.

Im Anschluss an die Diskussion lässt **Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller Zanolari** über die Vorlage abstimmen.

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

://: Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Parzelle Nr. 1135 mit 2'521m² zu einem marktüblichen Preis zu verkaufen.

Traktandum 5:

Erwerb Liegenschaft Ermitagestrasse 2
Genehmigung

Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller Zanolari erläutert die Vorlage. Wie beim Traktandum 4 erwähnt, ist der Abtausch der Parzellen „Bahnhof Nord“ und „Ermitagestrasse 2“ kostenneutral. Die Liegenschaft der Basellandschaftlichen Pensionskasse (BLPK) an der Ermitagestrasse 2 liegt im Dorfzentrum von Arlesheim in unmittelbarer Nähe der Tramstation „Arlesheim Dorf“. Im Erdgeschoss befindet sich die Gemeindebibliothek angebaut. Die Gemeinde hat das gesamte Erdgeschoss und eine Wohnung gemietet. Der nördliche Teil des Erdgeschosses ist von der Gemeinde an ein Gartengeschäft weitervermietet worden.

Die benachbarten Gebäude der ehemaligen Schreinerei Zehntner sind seit 2012 im Besitz der Gemeinde. Mit dem Erwerb der Liegenschaft Ermitagestrasse 2 bietet sich der Gemeinde die Möglichkeit, diesen Teil des Ortskerns neu zu planen. Der Gemeinderat möchte die Planung an dieser zentralen Lage selber durchführen und bei der zukünftigen Nutzung Einfluss nehmen können. Dies ist umso wichtiger, als der Arlesheim Ortskern im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortskern von nationaler Bedeutung aufgeführt ist.

Nach erfolgter Planung ist vorgesehen, die Liegenschaften zu verkaufen. Natürlich kann die Gemeindeversammlung über allfällige Mutationen des Quartierplans „Dorf“ und über den späteren Verkauf der Liegenschaften mitbestimmen.

Wie Herr **Thomas Arnet**, Sprecher der Gemeindekommission, erklärt, stimmt die Kommission der Vorlage des Gemeinderates zu. Es ist wichtig, dass der Gemeinderat auf die Gestaltung des Ortskerns Einfluss nehmen kann.

Frau **Marie Regez**, Sprecherin der SP hält fest, dass sich der Gemeinderat schon seit Jahren um eine gute Lösung für dieses wichtige Gebiet mitten im Ortskern bemüht. Mit dem Landabtausch findet das Geschäft nun endlich einen positiven Abschluss.

Im Anschluss an die Diskussion lässt **Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller** Zanolari über die Vorlage abstimmen.

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

://: Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Liegenschaft Ermitagestrasse Nr. 2 auf Parzelle Nr. 1751 mit 1'030m² Land zu einem marktüblichen Preis zu erwerben.

Traktandum 6:

Sanierung Turnhallen Gerenmatte 2 mit Erweiterungsbau für zusätzliche Schulräume und schulergänzende Tagesbetreuung. Kreditbegehren für die Ausführung.

Beschluss

Gemeinderat Daniel Wyss erläutert die Vorlage. In der Einladung zur Gemeindeversammlung ist der Titel zu den Erläuterungen zu diesem Geschäft nicht ganz korrekt formuliert. Entgegen der ursprünglichen Absicht sieht das Raumprogramm neu vor, den heutigen Kindergarten an der Blauenstrasse in den Neubau zu integrieren und dafür die schulbegleitende Tagesbetreuung an die Blauenstrasse zu verlegen. Dadurch ergibt sich eine gewollte Trennung von Schule und schulbegleitender Tagesbetreuung. Die Raumbedürfnisse werden dadurch gegenüber den ursprünglichen Plänen nicht verändert.

An der Gemeindeversammlung vom 9. April 2014 ist ein Projektionskredit von CHF 420'000.- für die Gesamtsanierung und die Erweiterung der Turnhallen Gerenmatte 2 genehmigt worden. In der Zwischenzeit wurde das Vorprojekt verifiziert und nochmals unabhängig überprüft. Auch die Kostenschätzung ist auf ihre Plausibilität überprüft worden. Auch wollte der Gemeinderat wissen, ob eine Lösung mit einer Totalunternehmung (TU) oder Generalunternehmung (GU) zu tieferen Kosten als mit einer konventionellen Planung und Realisierung führen würde. Die Abklärungen haben gezeigt, dass die Ausführung mit der konventionellen Vorgehensweise mit separatem Generalplaner und Unternehmer die richtige Lösung ist. Die öffentliche Submission für den Generalplaner wurde durchgeführt und der Auftrag für die Planung des Bauprojekts an das Architekturbüro Gähler und Partner AG, Ennetbaden, erteilt.

Die Sanierung sieht eine Rohbaurückführung inklusive Schadstoffsanierung vor. Im Rahmen der Gesamtsanierung werden auch die Erdbebensicherheit, der Brandschutz und die Sicherheitseinrichtungen auf den neusten Stand gebracht. Zum oberen Pausenplatz hin wird das bestehende Volumen erweitert und der gesamte Anbau um ein zusätzliches Geschoss erhöht. Die beiden übereinanderliegenden Turnhallen mit ihren angrenzenden Garderoben und Geräteräumen machen weiterhin den Grossteil des Gebäudevolumens aus und bleiben in ihrer Grösse unverändert. Durch die Erweiterung des Gebäudes und die Umnutzung der bestehenden Hauswartwohnung können auch die räumlichen Anforderungen der laufenden Bildungsharmonisierung (HarmoS) erfüllt werden. Insgesamt entstehen rund 700 m² zusätzlicher Schulraum. Der Zugang zum Gebäude erfolgt für die Primarschülerinnen und Primarschüler sowie für die Turnhallenbenutzerinnen und -benutzer auf der Südseite auf der Höhe des Pausenplatzes. Auf der Westseite befindet sich der Eingang der beiden Kindergärten. Diese erhalten so einen direkten Bezug zum Aussenareal und zum neuen Kinderspielplatz. Die Sanierung des Gebäudes erfolgt im MINERGIE-P-Standard. Dafür erhält die Gemeinde vom Kanton Basel-Landschaft Förderbeiträge in Höhe von ca. CHF 150'000.-. Im Rahmen des Bauprojektes wird auch die Statik des Gebäudes und des Daches überprüft und abgeklärt, ob auf dem Dach über den Turnhallen eine Fotovoltaikanlage realisiert werden kann. Sollte dies von der Statik her möglich sein, wird der Gemeinderat die Möglichkeit prüfen, mittels Contracting einem Solaranlagenbetreiber die Dachfläche zur Verfügung zu stellen. Sämtliche am Bau verwendeten Materialien werden gemäss den Richtlinien der Gemeinde für die nachhaltige Beschaffung eingekauft. Die Bauarbeiten beginnen im Juli 2015 und dauern rund ein Jahr. Während der ganzen Bauzeit können die Turnhallen nicht benutzt werden. Die Schulen und die Vereine müssen während dieser Zeit auf andere Turnhallen ausweichen.

Gemäss Gesetz muss die Gemeindeversammlung über den Bruttokredit abstimmen. Dieser beträgt CHF 7'350'000.-. Der kantonale Förderbeitrag von ca. CHF 150'000.- für die Sanierung im MINERGIE-P-Standard ist dabei nicht berücksichtigt.

Wie Herr **Markus Dudler**, Sprecher der Gemeindekommission erklärt, hat die Kommission festgestellt, dass in der Kostenaufstellung gegenüber der ersten Version der Posten „Unvorhergesehenes“ weggefallen ist. Dabei sind die Erfahrungen aus der Sanierung des Schulhauses Gerenmatt 2 eingeflossen und die Kosten konsolidiert worden. Die Gemeindekommission begrüsst, dass der Gemeinderat das Dach des Neubauteils mittels Contracting einem Solaranlagenbetreiber zur Verfügung stellen will. Im Weiteren hat der Gemeinderat gegenüber der Gemeindekommission erneut versichert, dass ein Neubau wesentlich teurer wäre, als die Sanierung. Im Weiteren ist gewährleistet, dass sich die Kindergartenkinder in einem geschützten Umfeld bewegen können.

Wie der Sprecher der FDP, Herr **Hannes Felchlin**, erklärt, stimmt die FDP der Vorlage zu. Es ist ein gutes Projekt, auch wenn die Gesamtkosten etwas höher sind, als im Finanzplan abgebildet. Hier braucht es ein wirksames Kostencontrolling.

Auch die GLP unterstützt gemäss ihrem Sprecher, Herrn **Jakob Rohrbach**, die Vorlage. Die GLP würde es bezüglich der Kosten für die Position „Unvorhergesehenes“ begrüßen, wenn diese nicht implizit enthalten wären, sondern explizit aufgeführt würden. Der Kanton plant in Münchenstein einen Schulhausneubau für die Sekundarschule. Die GLP hat sich in diesem Zusammenhang die Frage gestellt, was dann mit den beiden im kantonalen Dekret festgelegten Sekundarschulstandorten Münchenstein und Arlesheim passiert.

Die Frischluft stimmt gemäss ihrem Sprecher, Herrn **Roger Angst**, der Vorlage des Gemeinderates ebenfalls zu.

Herr **Jean-Pierre Stocker** erklärt, dass die SP entgegen ihrer Ankündigung in der letzten Wochenblattausgabe an der heutigen Gemeindeversammlung keinen Antrag für eine Fotovoltaikanlage stellen wird. Der Grund liegt darin, dass noch nicht klar ist, ob das Mauerwerk eine solche Anlage statisch tragen kann. Der Gemeinderat hat aber glaubhaft versichert, dass eine solche Anlage auf dem Dach des Neubauteils realisiert werden wird, wenn die statischen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Arlesheim als Energiestadt sollte bei gemeindeeigenen Gebäuden nach Möglichkeit immer erneuerbare Energien einsetzen. Auch die SP stimmt der Vorlage des Gemeinderates zu.

Herr **Attilio Restelli** weist darauf hin, dass den Vereinen nur zwei Geräteräume zur Verfügung stehen und diese unbedingt beibehalten werden müssen.

Gemeinderat Markus Eigenmann erklärt, dass es auch aus Sicht des Schulrates sinnvoll ist, auf einem solchen Campus zwei Kindergärten zu haben. Das Projekt hat auch einen Zusatznutzen. So kann die Musikschule vom Studerhaus in das Domplatzschulhaus ziehen und die Räumlichkeiten im Studerhaus dann vermietet werden. Bezüglich Kostenkontrolle sind wir auf einem guten Weg. Betreffend Sekundarschulstandort Arlesheim/Münchenstein ist festzuhalten, dass der Kanton gerade erst hat verlauten lassen, dass er aus finanziellen Gründen vorerst keinen Neubau in Münchenstein realisieren wird. Damit wird der Sekundarschulstandort Arlesheim gestärkt.

Gemeinderat Daniel Wyss weist darauf hin, dass auch der Neubauteil betreffend Tragfähigkeit für eine Fotovoltaikanlage genau überprüft werden muss. Wie bereits zu Beginn ausgeführt, wird der Gemeinderat entsprechende Möglichkeiten für eine solche Anlage prüfen, wenn die statischen Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Im Anschluss an die Diskussion lässt **Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller** Zanolari über die Vorlage abstimmen.

Mit grossem Mehr wird beschlossen:

://: Für die Gesamtsanierung der Turnhalle Gerenmatte 2 wird ein Bruttokredit in der Höhe von CHF 7'350'000.- zuzüglich allfälliger Baukostenteuerung gemäss Zürcher Baukostenindex Basis April 2010 = 100 Punkte (Index April 2014 102.3 Punkte) bewilligt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Förderbeiträge an die energetische Sanierung in der Höhe von CHF 150'000.- zu erwarten sind.

Traktandum 7:

Diverses

Projekt „Unser Saal“

Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller Zanolari verweist auf die öffentliche Informationsveranstaltung vom Mittwoch, 19. November 2014, um 20.00 Uhr im Gemeindesaal im Domplatzschulhaus. Dort informiert der Gemeinderat über den aktuellen Stand des Projektes.

GGA / InterGGA

Gemeinderat Anton Fritschi informiert über die am 31. Oktober 2014 herausgegebene Medienmitteilung der interGGA. Demnach haben die Aktionäre die Strategie und das neue Geschäftsmodell grundsätzlich bekräftigt.

In Arlesheim ist die GGA (Gemeinschaftantennen-Genossenschaft Arlesheim) als selbstständige Genossenschaft organisiert. Die Gemeinde ist einer von mehreren Genossenschaf tern und durch einen Delegierten des Gemeinderates im Vorstand vertreten. Die GGA ihrerseits ist Aktionärin der interGGA. Eine direkte Beteiligung der Gemeinde Arlesheim an der interGGA besteht indessen nicht. Der Gemeinderat hat seinen Delegierten im Vorstand der GGA beauftragt, sich dafür einzusetzen, dass:

- das Netz der GGA künftig möglichst vielen Anbietern zur Verfügung steht;
- das Abo der interGGA für CHF 9.90 pro Monat langfristig für alle, auch für Neuabonnenten, beibehalten wird.

Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller Zanolari weist darauf hin, dass die Gemeinde Arlesheim nur begrenzte Einflussmöglichkeiten hat, diese aber so gut als möglich nutzen wird.

Auch aus Sicht von Herrn **Jakob Rohrbach** ist ein freier Netzzugang wünschenswert. Bis in absehbarer Zeit werden alle analogen Sender abgestellt. Damit dürften dann auch die technischen Voraussetzungen für einen freien Netzzugang gegeben sein.

Schluss der Versammlung um 22.30 Uhr.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeverwalter: