

INTERPELLATION Eduard Rutschmann Moostal – Wie weiter?

Wortlaut:

„Stand der Dinge: Über das Moostal gab es einen Gerichtsentscheid des Verwaltungsgerichtes Basel-Stadt gegen die Gemeinde Riehen. Der Gemeinderat hat entschieden, diesen Entscheid nicht an die nächsthöhere Instanz weiterzuziehen. Es zeichnet sich nun ab, dass der Gemeinderat Entschädigungszahlungen in Erwägung zieht.

Fragen:

1. Im Vorfeld der Abstimmung von 2004 über das Moostal wurden zwei Gutachten in Auftrag gegeben. Im ersten Gutachten wurden sowohl eine Entschädigungsforderung als auch eine Entschädigungspflicht seitens der Gemeinde Riehen vorhergesagt.
Warum wurde ein zweites Gutachten („RIVA“) in Auftrag gegeben, das zu einem anderen Schluss kam und warum wurde letzteres favorisiert?
2. Gestützt auf den Absatz 4 auf Seite 9 der Abstimmungsbeilage vom 28.10.2004 zur Moostalabstimmung (Wortlaut: So ist die Höhe der Entschädigung gemäss gerichtlicher Praxis abhängig von der Baureife und vom Erschliessungsgrad der Parzellen. Je weniger eine Parzelle erschlossen ist, desto geringer ist der Wert der Parzelle. Der volle Baulandpreis müsste nur bei Parzellen bezahlt werden, die bereits heute erschlossen und baureif sind.) drängen sich folgende Fragen auf:
 - a) Wenn der Gemeinderat sich für die Zahlung von Entschädigungen an die Landbesitzer im Moostal aussprechen wird, in welcher Grössenordnung werden sich diese summenmässig bewegen?
 - b) Wenn die gleiche Berechnung nun auf das Land, das der Gemeinde Riehen gehört, angewendet wird, wie viel beträgt der Wertverlust der gesamten Parzellen der Gemeinde Riehen im Moostal in einem Frankenwert (nicht der kulturelle Wert ist gemeint)?
3. Der Kanton Basel-Stadt besitzt im Moostal ebenfalls Parzellen.
 - a) Wie hoch wäre der Wertverlust gemäss gleicher Berechnung auch gestützt auf den Absatz 4 auf Seite 9 der Abstimmungsbeilage vom 28.10.2004 zur Moostalabstimmung (Wortlaut: So ist die Höhe der Entschädigung gemäss gerichtlicher Praxis abhängig von der Baureife und vom Erschliessungsgrad der Parzellen. Je weniger eine Parzelle erschlossen ist, desto geringer ist der Wert der Parzelle. Der volle Baulandpreis müsste nur bei Parzellen bezahlt werden, die bereits heute erschlossen und baureif sind.) in einem Frankenwert?
 - b) Wird der Kanton im Weiteren auch Entschädigungsforderungen stellen?



Seite 2

4. Die SVP Riehen warnte schon im Jahr 2004 vor den Entschädigungszahlungen, die auf die Gemeinde Riehen zukommen werden, gestützt auf zwei Artikel des „Beobachters“ in dem Fälle von Gemeinden erläutert wurden, die vom Bundesgericht darauf verpflichtet wurden den Parzellenbesitzern Entschädigungen zu zahlen. Gemäss dem Absatz 4 auf Seite 9 der Abstimmungsbeilage vom 28.10.2004 zur Moostalabstimmung (Wortlaut: So ist die Höhe der Entschädigung gemäss gerichtlicher Praxis abhängig von der Baureife und vom Erschliessungsgrad der Parzellen. Je weniger eine Parzelle erschlossen ist, desto geringer ist der Wert der Parzelle. Der volle Baulandpreis müsste nur bei Parzellen bezahlt werden, die bereits heute erschlossen und baureif sind.) ist der Verwaltungsgerichtsentscheid doch seit einigen Monaten bekannt.

Warum sind diese Fragen zu etwaigen Entschädigungszahlungen oder Rückzonung in die Bauzone noch nicht dem Einwohnerrat bzw. der zuständigen Sachkommission zur Prüfung vorgelegt worden?

5. Im Stettenfeld und seiner geplanten Überbauung geht es um ähnliche Probleme wie beim Moostal.

Wenn das Stettenfeld nicht überbaut und gemäss obiger Fragen die gleiche Berechnung angewendet würde, kann es zu Entschädigungszahlungen in Millionenhöhe kommen und wie hoch wären diese in einem Frankenbetrag?

Ich ersuche den Gemeinderat die obigen Fragen zu beantworten.“

Eingegangen: 8. Mai 2009

INTERPELLATION Eduard Rutschmann Moostal - Wie weiter?

Der Gemeinderat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Das Riehener Stimmvolk hat im Jahr 2004 eine deutliche Reduktion der Bauzone im Moostal beschlossen. Aufgrund von Einsprachen der Grundeigentümerschaft hat das Verwaltungsgericht diese Zonenänderung wieder aufgehoben. Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil zwar das öffentliche Interesse der Gemeinde an der weitgehenden Erhaltung der Landschaft im Moostal mit Ausnahme weniger Parzellen höher gewichtet als die privaten Interessen am Erhalt der Bauzone. Aus Sicht des Verwaltungsgerichts ist der gesetzlich vorgeschriebenen Planungspflicht jedoch nur Genüge getan, wenn für das gesamte Gemeindegebiet eine verbindliche, aufeinander abgestimmte Nutzungsplanung in Form einer Gesamtzonenplanrevision vorliegt.

Um die Bauzonenabgrenzung im Moostal wird politisch und rechtlich bereits seit 1987 gestritten. Um weitere langjährige Planungs- und Rechtsstreitigkeiten mit unsicherem Ausgang für beide Seiten zu vermeiden, haben wir bald nach der schriftlichen Eröffnung des Verwaltungsurteils mit den Grundeigentümern Gespräche aufgenommen. Das Ziel der Gespräche war es, einen Weg zu finden, um weitere langjährige Planungsverfahren und teure Rechtsverfahren zu vermeiden und stattdessen eine für beide Seiten akzeptable Lösung zu finden. Dies war nicht einfach, da die Gespräche mit zahlreichen Grundeigentümern geführt werden mussten.

In mehreren Verfahrensschritten und Verhandlungsrunden hat sich nun eine Lösung herauskristallisiert, welche noch vor Ende Juni dem Einwohnerrat vorgelegt werden soll. Bis zum definitiven Abschluss der Verhandlung ist ein gegenseitiges Stillschweigen vereinbart worden. Deshalb kann noch nicht über das Verhandlungsergebnis informiert werden.

Zu den Fragen des Interpellanten nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

- 1. Im Vorfeld der Abstimmung von 2004 über das Moostal wurden zwei Gutachten in Auftrag gegeben. Im ersten Gutachten wurden sowohl eine Entschädigungsforderung als auch eine Entschädigungspflicht seitens der Gemeinde Riehen vorhergesagt. Warum wurde ein zweites Gutachten („RIVA“) in Auftrag gegeben, das zu einem anderen Schluss kam und warum wurde letzteres favorisiert?*

Der Gemeinderat hat 1999 bei Dr. Bernhard Christ eine gutachtliche Stellungnahme betreffend die Umzonung des Gebiets Langoldshalde in Auftrag gegeben. Für die Berichterstattung an den Einwohnerrat zu den zu den beiden im Jahr 2001 eingereichten Initiativbegehren wurde ein zweites Gutachten bei einem Experten des eidgenössischen Raumplanungs-



rechts, bei Prof. Riva, in Auftrag gegeben, weil das Gutachten von Dr. Christ nur die Umzonung der Langoldshalde und deren Konsequenzen begutachtet hat.

Wegen des Verwaltungsgerichtsurteils und wegen neuer Bundesgerichtsurteile wurde eine Neueinschätzung des Entschädigungsrisikos vorgenommen.

2. *Gestützt auf den Absatz 4 auf Seite 9 der Abstimmungsbeilage vom 28.10.2004 zur Moostalabstimmung (Wortlaut: So ist die Höhe der Entschädigung gemäss gerichtlicher Praxis abhängig von der Baureife und vom Erschliessungsgrad der Parzellen. Je weniger eine Parzelle erschlossen ist, desto geringer ist der Wert der Parzelle. Der volle Baulandpreis müsste nur bei Parzellen bezahlt werden, die bereits heute erschlossen und baureif sind.) drängen sich folgende Fragen auf:*
 - a) *Wenn der Gemeinderat sich für die Zahlung von Entschädigungen an die Landbesitzer im Moostal aussprechen wird, in welcher Grössenordnung werden sich diese summenmässig bewegen?*
 - b) *Wenn die gleiche Berechnung nun auf das Land, das der Gemeinde Riehen gehört, angewendet wird, wie viel beträgt der Wertverlust der gesamten Parzellen der Gemeinde Riehen im Moostal in einem Frankenwert (nicht der kulturelle Wert ist gemeint)?*
3. *Der Kanton Basel-Stadt besitzt im Moostal ebenfalls Parzellen.*
 - a) *Wie hoch wäre der Wertverlust gemäss gleicher Berechnung auch gestützt auf den Absatz 4 auf Seite 9 der Abstimmungsbeilage vom 28.10.2004 zur Moostalabstimmung (Wortlaut: So ist die Höhe der Entschädigung gemäss gerichtlicher Praxis abhängig von der Baureife und vom Erschliessungsgrad der Parzellen. Je weniger eine Parzelle erschlossen ist, desto geringer ist der Wert der Parzelle. Der volle Baulandpreis müsste nur bei Parzellen bezahlt werden, die bereits heute erschlossen und baureif sind.) in einem Frankenwert?*
 - b) *Wird der Kanton im Weiteren auch Entschädigungsforderungen stellen?*

Antwort auf die Fragen 2 und 3: Bezüglich des Verhandlungsergebnisses mit den Grundigentümern verweisen wir auf die kommende Einwohnerratsvorlage.

4. *Die SVP Riehen warnte schon im Jahr 2004 vor den Entschädigungszahlungen, die auf die Gemeinde Riehen zukommen werden, gestützt auf zwei Artikel des „Beobachters“ in dem Fälle von Gemeinden erläutert wurden, die vom Bundesgericht darauf verpflichtet wurden den Parzellenbesitzern Entschädigungen zu zahlen. Gemäss dem Absatz 4 auf Seite 9 der Abstimmungsbeilage vom 28.10.2004 zur Moostalabstimmung (Wortlaut: So ist die Höhe der Entschädigung gemäss gerichtlicher Praxis abhängig von der Baureife und vom Erschliessungsgrad der Parzellen. Je weniger eine Parzelle erschlossen ist, desto geringer ist der Wert der Parzelle. Der volle Baulandpreis müsste nur bei Parzellen bezahlt werden, die bereits heute erschlossen und baureif sind.) ist der Verwaltungsgerichtsentscheid doch seit einigen Monaten bekannt.*



Warum sind diese Fragen zu etwaigen Entschädigungszahlungen oder Rückzonung in die Bauzone noch nicht dem Einwohnerrat bzw. der zuständigen Sachkommission zur Prüfung vorgelegt worden?

Dem Einwohnerrat kann die Vorlage im Juni unterbreitet werden. Die Sachkommission SVU wurde bereits vorgängig an zwei Sitzungen über den Stand und Zielsetzung der Verhandlungen mit den Grundeigentümern, nicht aber über die Verhandlungsdetails informiert.

5. Im Stettenfeld und seiner geplanten Überbauung geht es um ähnliche Probleme wie beim Moostal.

Wenn das Stettenfeld nicht überbaut und gemäss obiger Fragen die gleiche Berechnung angewendet würde, kann es zu Entschädigungszahlungen in Millionenhöhe kommen und wie hoch wären diese in einem Frankenbetrag?

Im Moostal möchte der Gemeinderat die beiden Planungsgebiete aufgrund deren landschaftlicher Qualitäten weitgehend aus der Bauzone entlassen. Im Gegensatz dazu möchte der Gemeinderat im Stettenfeld die geltende Bauzone weitgehend als Bauzone nutzen. Im Stettenfeld soll ein lebenswertes Quartier mit guter Durchgrünung, Wohngebieten, öffentlichen Freizeiteinrichtungen und allenfalls auch gewerblichen Tätigkeiten entstehen.

Würde das Stettenfeld weitgehend aus der Bauzone entlassen, so können die Grundeigentümer Einsprache dagegen erheben, zudem müsste die entsprechende Zonenänderung vom Kanton genehmigt werden, was aufgrund des Widerspruchs zum kantonalen Richtplan kaum möglich ist. Könnte die Bauzonenreduktion rechtlich wider Erwarten durchgesetzt werden, können die Grundeigentümer eine Entschädigung aufgrund materieller Enteignung fordern. Ob das Gericht schliesslich eine Entschädigung sprechen würde und in welcher Höhe, darüber kann keine gesicherte Aussage gemacht werden.

Riehen, 26. Mai 2009

Der Gemeinderat