

Kauf der Parzellen RE 187 und 199 oder Tausch mit der Parzelle RE 82 mit Aufzahlung

Kurzfassung

Im April 2010 wies der Einwohnerrat eine Vorlage für einen Parzellentausch mit Aufzahlung an den Gemeinderat zurück. Mit der Grundeigentümerschaft wurde damals ein Tausch eines Teils der Parzellen RE 187 und 199 mit der westlich des Langoldshaldenwegs liegenden Parzelle RE 82 abzüglich der für den öffentlichen Fussweg benötigten Fläche vereinbart. Unter Berücksichtigung eines höheren Quadratmeterpreises, aber der deutlich geringeren Fläche der Parzelle RE 82, hätte die Einwohnergemeinde eine Aufzahlung von CHF 883'735 leisten müssen.

Der Gemeinderat hat den Quadratmeterpreis der Parzellen unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Ausgangslage jeder einzelnen Parzelle zwischenzeitlich nochmals überprüfen lassen. Zudem wurde mit der Grundeigentümerschaft eine zweite Vertragsvariante unterzeichnet, welche den Kauf der beiden Parzellen RE 187 und RE 199 ohne Tausch mit Parzelle RE 82 für insgesamt CHF 2'819'965 vorsieht. Der Einwohnerrat kann nun entscheiden, welche Variante er bevorzugt.

Für die Einwohnergemeinde ist die Übernahme der Parzellen RE 187 und RE 199 von Interesse, weil sie damit Grundeigentümerin der gesamten in der Bauzone verbleibenden Langoldshalde wird. Mit dem Kauf der beiden Parzellen ist für die Bereinigung der heute zerstückelten Parzellen insbesondere keine Landumlegung mehr notwendig.

Politikbereich: Finanzen und Steuern

Auskünfte erteilen: Willi Fischer, Gemeindepräsident
Tel. 061 646 82 41

Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen
Tel. 061 646 82 27

Ivo Berweger, Abteilungsleiter Hochbau und Planung
Tel. 061 646 82 86

Januar 2011



1. Ausgangslage

Im Jahr 2004 stimmten die Riehener Stimmberechtigten in der Volksabstimmung betreffend die Initiative für die Freihaltung der Langoldshalde dem Gegenvorschlag zu, welcher vorsah, dass 40 % der noch unüberbauten Bauzone im westlichen Bereich der Langoldshalde in der Bauzone belassen werden sollen. Dies betrifft im Wesentlichen die Parzelle RE 201, welche im Eigentum der Einwohnergemeinde Riehen steht. Parzelle RE 201 umfasst insgesamt 10'303 m², davon sollen gemäss Volksentscheid 10'096 m² in der Bauzone belassen werden. Ebenfalls gemäss Volksentscheid in der Bauzone verbleiben die Parzellen RE 187 und RE 199¹, welche einer privaten Grundeigentümergeinschaft² gehören. Parzelle RE 187 umfasst 1'762 m², Parzelle RE 199 umfasst 1'406.5 m².

Für die Einwohnergemeinde wäre die Übernahme der Parzellen RE 187 und RE 199 sehr interessant, da sie bereits Grundeigentümerin der Parzelle RE 201 ist. Ohne Kauf der Parzellen RE 187 und 199 könnte nach geltendem Raum- und Planungsrecht auch die Parzelle RE 201 erst baureif werden, wenn die benachbarten Parzellen RE 187 und 199 baureif sind. Dafür wäre aufgrund der aktuellen Parzellenformen, welche sich für eine Überbauung nicht eignen, eine Landumlegung notwendig. Mit der Übernahme der Parzellen würde die Einwohnergemeinde Grundeigentümerin des ganzen in der Bauzone verbleibenden Areals östlich des Langoldshaldenwegs.

2. Varianten „Tausch mit Aufzählung“ oder „Kauf“

Mit der Grundeigentümerschaft wurde im Jahr 2009 ein Tausch eines Teils der westlich des Langoldshaldenwegs liegenden Parzelle RE 82 mit den Parzellen RE 187 und 199 vereinbart, vorbehältlich der Zustimmung durch den Einwohnerrat. Der Vertrag ist nach wie vor gültig. In dieser Variante würde von der heutigen Gesamtparzellenfläche von 1'976.5 m² die für das Fusswegnetz benötigte Fläche abgezogen. Dies betrifft 314,5 m² für den Langoldshaldenweg sowie für die geplante Fusswegverbindung vom Langoldshaldenweg zum Gstäderwegli bzw. weiter zur Albert Oeri-Strasse. Zum Tausch wäre somit eine Teilfläche der Parzelle RE 82 von 1'662 m² vorgesehen.

Die Parzellen RE 187 und RE 199 umfassen zusammen 3'168.5 m².

Für die Parzellen RE 82 sowie RE 187 und RE 199 ist ein unterschiedlicher Quadratmeterpreis zugrunde gelegt. Ausgehend von CHF 1'200 pro m² für baureifes Bauland werden die voraussichtlichen Erschliessungskosten abgezogen. Zudem wird über die erwartete Zeitdauer bis zur Baureife der Parzellen eine Diskontierung (Abzinsung) berücksichtigt.

¹ Der ehemalige östliche Teil der Parzellen RE 187 und 199 wurde von der Einwohnergemeinde Riehen im Zuge der Baulandkäufe im Moostal gekauft und inzwischen abparzelliert.

² Miteigentümer der Parzellen ist Gemeinderat Christoph Bürgenmeier, der bei der Behandlung des Geschäfts jederzeit im Ausstand war.



Seite 3

- Parzelle RE 82 ist fast baureif. Es fallen keine Erschliessungskosten an, da sie direkt an eine Erschliessungsanlage, den Moosweg, anstösst. Hingegen sind eine Änderung der Parzellengrenzen, eine Anpassung der Fussweglinien sowie eine kleine Bereinigung der Baulinie notwendig. Die dafür notwendigen Verfahren dauern maximal ein Jahr.
- Die Parzellen RE 187 und RE 199 sind nicht baureif. Im Rahmen der Gesamtzonenplanrevision ist die vom Volk entschiedene Bauzonenabgrenzung an der Langoldshalde umzusetzen. Bis die Gesamtzonenplanrevision rechtskräftig ist, dauert es voraussichtlich maximal 5 Jahre. Zudem stossen die beiden Parzellen heute nicht direkt an eine Erschliessungsanlage an. Für die Baureife müsste zusammen mit Parzelle RE 201 noch eine Landumlegung durchgeführt werden.

Dies ergibt folgende Parzellenwerte und folgenden Aufzahlungsbetrag:

| | Parzelle RE 82 | Parzellen RE 187 und RE 199 |
|--|----------------|-----------------------------|
| Quadratmeterpreis für baureifes Bauland in CHF | 1'200 | 1'200 |
| Abzug für Erschliessung in CHF | 0 | 165 |
| Diskontierungsdauer in Jahren | 1 | 5 |
| Diskontierung à 3.0 % total in CHF | 35 | 145 |
| Tauschwert pro m ² in CHF | 1'165 | 890 |
| Fläche in m ² | 1'662.0 | 3'168.5 |
| Parzellenwert gesamt in CHF | 1'936'230 | 2'819'965 |
| Differenz in CHF | 883'735 | |

In der Variante „Tausch mit Aufzahlung“ hätte die Einwohnergemeinde unter Berücksichtigung eines höheren Quadratmeterpreises sowie der deutlich geringeren Fläche der Parzelle RE 82 somit eine Aufzahlung von CHF 883'735 zu leisten.

In der Variante „Kauf“ würde den Parzellen RE 187 und 199 der gleiche Quadratmeterpreis wie bei der Variante „Tausch mit Aufzahlung“ zugrunde gelegt. Dies ergäbe einen Kaufpreis von insgesamt CHF 2'819'965 (siehe obige Tabelle, Zeile Parzellenwert).

Mit der Grundeigentümerschaft wurde auch für die Variante „Kauf“ ein entsprechender Vertrag vorbehaltlich der Zustimmung durch den Einwohnerrat unterzeichnet. Stimmt der Einwohnerrat einem der Verträge zu, fällt der andere Vertrag dahin.

3. Finanzierung

Der Buchwert der baureifen Parzelle RE 82 beträgt aktuell CHF 800 pro m² und insgesamt CHF 1'581'200. Davon werden 1'662 m² für CHF 1'936'230 verkauft. Der Buchwert für die für den Fussweg benötigten 314.5 m² wird nach dem Verkauf auf Null gesetzt. Bei der Variante „Tausch mit Aufzahlung“ entsteht somit bezüglich Parzelle RE 82 buchhalterisch ein Gewinn von CHF 355'030.



Seite 4

Die Parzellen RE 187 und RE 199 werden für insgesamt CHF 2'819'965 gekauft. Bis zur Baureife der Parzelle dauert es voraussichtlich 5 Jahre (Gesamtzonenplanrevision, Landumlegung), die Aufzahlung ist bis dahin zu verzinsen, bei 3.0 % sind dies insgesamt CHF 132'560. Der Buchwert der übernommenen Parzellen müsste nach 5 Jahren somit insgesamt CHF 2'952'525 betragen, effektiv werden diese mit CHF 800 pro m² oder CHF 2'480'000 aufgeführt. Werden die Parzellen nach 5 Jahren baureif, so ist demnach eine Abschreibung von CHF 472'525 vorzunehmen. Die jährliche Zinsbelastung beträgt danach in der laufenden Rechnung bei 3.0 % CHF 26'512.

4. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, der Beschlussvariante 1 „Kauf“ der Parzellen RE 187 und 199 für den Preis von CHF 2'819'965 zuzustimmen. Die Einwohnergemeinde wird dadurch Grundeigentümerin eines grösseren zusammenhängenden Areals. Damit steigt auch der Wert der eigenen Parzellen deutlich, insbesondere weil keine Landumlegung notwendig wird. Zudem vergrössert sich der Planungsspielraum im Vergleich mit der Variante „Tausch mit Aufzahlung“ zusätzlich.

18. Januar 2011

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

Beilage: Parzellenplan Gebiet Langoldshalde



Seite 5

Beschlussvariante 1:

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Kauf der Parzellen RE 187 und RE 199

„Der Einwohnerrat genehmigt den Kauf der Parzellen RE 187 und RE 199 für den Preis von CHF 2'819'965, zuzüglich die auf die Gemeinde entfallenden Grundbuch- und Notariatskosten.“

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

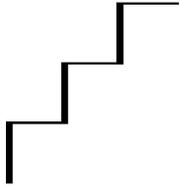
Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Salome Hofer

Andreas Schuppli



Seite 6

Beschlussvariante 2:

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Parzellentausch eines Teils der Parzelle RE 82 mit den Parzellen RE 187 und RE 199 mit Aufzählung

„Der Einwohnerrat genehmigt den Tausch eines Teils der Parzelle RE 82 mit den Parzellen RE 187 und RE 199 gemäss Plan 102.02.021 sowie eine Aufzählung in der Höhe von CHF 883'735, zuzüglich die auf die Gemeinde entfallenden Grundbuch- und Notariatskosten.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Salome Hofer

Andreas Schuppli



Daten des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt vom Januar 2011.

Legende

- Parzellen RE / 187 und RE / 199
- Teil der Parzelle RE / 82 der Einwohnergemeinde Riehen, der mit den Parzellen RE / 187 und RE / 199 abgetauscht werden kann
- Grundeigentum Einwohnergemeinde Riehen
- Grundeigentum Einwohnergemeinde Riehen, wird für Fussweg benötigt

Abteilung Hochbau + Planung
 Gemeindevorwaltung
 Wettsteinstrasse 1
 CH-4125 Riehen

 Telefon 061 646 81 11
 Fax 061 646 81 24

PLANBEZEICHNUNG

**Kauf der Parzellen RE 187 und 199
oder Tausch mit der Parzelle RE 82
mit Aufzahlung**

| | | | | |
|------------|-------------|----------|----------------------|----------------------|
| DATUM | Januar 2011 | REVISION | PRODUKT | TEILPRODUKT |
| PROJEKT | I. Berwiger | A: | Siedlungsentwicklung | Zonenplanung |
| GEZEICHNET | K. Kuehl | B: | SEKTION | KST/ATR |
| MASSSTAB | 1:1500 | C: | PLANNR. | PLANNR. |
| FORMAT | A4 | D: | E | 12.2.4.11 102 02 023 |

CAD System: AutoCad 2008r 10-01-04_10202015.dwg