

Eine Investition in die Zukunft des Moostals; Kauf des nicht erschlossenen Baulands durch die Einwohnergemeinde

Kurzfassung:

Die Bauzonengrösse im Moostal ist seit 1987 Gegenstand politischer und rechtlicher Auseinandersetzungen. Im Jahr 2004 haben die Riehener Stimmberechtigten in einer Volksabstimmung entschieden, dass die noch unüberbaute Bauzone im Mittelfeld ganz und jene an der Langoldshalde zu 60 % aus der Bauzone entlassen werden sollen. Gegen die entsprechenden Zonenänderungsbeschlüsse haben die betroffenen Grundeigentümer rekurriert. Das kantonale Verwaltungsgericht hat im August 2007 die Rekurse gutgeheissen und die Zonenänderungen aufgehoben. Das Verwaltungsgericht hat zwar die Auszonung des noch nicht erschlossenen Baulands zugunsten des Erhalts der schönen Landschaft als zulässig erachtet, die entsprechende Zonenänderung muss aber im Rahmen einer Zonenplanrevision für das gesamte Gemeindegebiet erfolgen.

Noch nicht beurteilt wurde die Frage, ob die Einwohnergemeinde den Grundeigentümern für die Reduktion der Bauzone letztendlich eine Entschädigung bezahlen muss. Diese Frage kann erst gerichtlich geklärt werden, wenn eine Zonenänderung rechtskräftig ist. Das bedeutet, dass erst nach weiteren langjährigen und kostspieligen Planungs- und Rechtsmittelverfahren definitiv klar ist, was die Bauzonenreduktion im Moostal die Einwohnergemeinde kostet. Für den Entscheid, wie viel Bauland aus der Bauzone entlassen werden soll, ist der Preis der Bauzonenreduktion aber eine wichtige Entscheidgrundlage.

Um weitere langjährige und kostspielige Planungs- und Rechtsmittelverfahren zu vermeiden, wurde nach dem Verwaltungsgerichtsurteil mit den Grundeigentümern eine Kompromisslösung ausgehandelt. Dem Einwohnerrat wird beantragt, dass die Einwohnergemeinde jene Parzellen im Planungsgebiet kauft, welche gemäss Verwaltungsgericht aus der Bauzone entlassen werden dürfen. Der Kaufpreis ist gegenüber dem üblichen Baulandwert deutlich reduziert. In einem zweiten, späteren Schritt kann die Einwohnergemeinde im Rahmen der Gesamtzonenplanrevision - in Kenntnis der Kostenfolgen - frei entscheiden, wie viel Bauland aus der Bauzone entlassen und für spätere Generationen freigehalten werden soll.

Für die Einwohnergemeinde bietet der Kauf der Parzellen den Vorteil, dass sie nicht riskiert, nach jahrelangen kostspieligen Verfahren eine hohe Entschädigung ohne Gegenwert bezahlen zu müssen. Für die Grundeigentümer ist der Verkauf vorteilhaft, weil sie jetzt ihr Bauland - wenn auch zu einem deutlich reduzierten Preis - verkaufen können und nicht weitere Jahre für eine allfällige Entschädigung kämpfen müssen.



Seite 2 Der mit den Grundeigentümern ausgehandelte Kaufpreis beträgt CHF 680 pro m² Bauland, für erschlossenes Bauland ist in Riehen an vergleichbarer Lage von rund CHF 1'200 pro m² auszugehen. Für Parzellenteile, die im Landwirtschaftsgebiet liegen, werden CHF 15 pro m² bezahlt.

Der Kaufpreis für die rund 43'500 Quadratmeter Bauland sowie 15'700 Quadratmeter Landwirtschaftsland beträgt insgesamt rund CHF 29.9 Mio. An die Einwohnergemeinde zurück fließen Grundstückgewinnsteuern in der Höhe von rund CHF 0.5 Mio. Im Rahmen der nachfolgenden Zonenplanrevision gilt es dann politisch zu entscheiden, welche Teile des gekauften nicht erschlossenen Baulands grün bleiben und ausgezont werden oder aber zur Baureife gebracht werden sollen. Dieser Entscheid wird definieren, wie hoch letztlich die Belastung des Finanzhaushalts der Gemeinde sein wird. Zum jetzigen Zeitpunkt geht es folglich um eine Investition in die Zukunft.

Politikbereich: Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen: Matthias Schmutz
Gemeinderat
Tel. 079 356 73 11

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

Reto Hammer
Abteilungsleiter Finanzen
Tel. 061 646 82 27

Juni 2009



1. Ausgangslage

1.1 Die beiden Planungsgebiete

Die beiden noch unüberbauten Bauzonengebiete Langoldshalde und Mittelfeld im Moostal sind der Wohnzone 2a zugeordnet (Beilage 1). In der Zone 2a können zweigeschossige Wohnbauten mit einem Dachgeschoss erstellt werden. Zusätzlich gelten spezielle Bauvorschriften, welche wie in den angrenzenden Wohngebieten im Vergleich zur Zone 2a nur eine reduzierte bauliche Dichte zulassen.

Die beiden Gebiete sind aber gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz nicht baureif, weil erstens die Grundstücke mehrheitlich nicht erschlossen sind (fehlende Strasse, Kanalisation) und weil zweitens die Form und Grösse der Parzellen mehrheitlich keine bauliche Nutzung zulassen.

Das Gebiet Langoldshalde umfasst rund 2.68 Hektaren. Das Gebiet Mittelfeld umfasst 6.39 Hektaren. Zusammen umfassen die Gebiete 9.07 Hektaren.

1.2 Politisches und juristisches Seilziehen seit 1987

Die Frage der Bauzonenabgrenzung im Moostal ist seit der letzten Zonenplanrevision im Jahre 1987 Gegenstand von politischen und juristischen Auseinandersetzungen:

- Im Jahr 1987 bekräftigte der Grosse Rat im Rahmen der Zonenplanrevision die Zugehörigkeit der beiden Gebiete Langoldshalde und Mittelfeld zur Bauzone.
- Mit dem Grossratsbeschluss zur Zonenplanrevision wurde die erste Initiative „Moostal Grün“ lanciert, welche die Aufhebung der in den beiden Gebieten geltenden Bau- und Strassenlinien verlangte. Aufgrund der Initiative hob der Einwohnerrat 1988 bzw. der Gemeinderat 1989 die Bau- und Strassenlinien im Moostal auf.
- Ebenfalls aufgrund des Grossratsbeschlusses zur Zonenplanrevision wurden auf Begehren der Grundeigentümer durch die Einwohnergemeinde Riehen für die beiden Gebiete Umlegungs- und Erschliessungsverfahren eingeleitet, um die Parzellen zur Baureife zu bringen.
- Im Frühjahr 1994 wurde mit rund 7'000 Unterschriften eine Petition „Moostal Grün“ eingereicht, die den Einwohnerrat aufforderte, sich dafür einzusetzen, dass das Moostal nicht weiter erschlossen und überbaut würde. Aufgrund der Petition forderte der Einwohnerrat 1996 den Gemeinderat schliesslich auf, bis zum Abschluss der neuen kommunalen Richtplanung die unüberbauten Flächen östlich des Langoldshaldenwegs und des Rheintalwegs nicht weiter zu erschliessen.
- Im März 1998 fasste der Gemeinderat im Rahmen der kommunalen Richtplanung den Grundsatzbeschluss, dass die nicht erschlossenen Bauzonen im Moostal weitgehend aus der Bauzone entlassen werden sollen. Dieser Grundsatzbeschluss wurde im Leitbild Riehen 2000 - 2015 aus dem Jahr 2000 und im kommunalen Richtplan vom August 2003 übernommen.



- Im Januar 2001 trat das Bau- und Planungsgesetz in Kraft. Damit ging die Zuständigkeit für die Ortsplanung an die Gemeinde Riehen über.
- Mitte 2001 wurde vom Gemeinderat die Umzonung der Langoldshalde in die Grünzone öffentlich aufgelegt. Die meisten Grundeigentümer haben dagegen Einsprache erhoben. Auch für das Mittelfeld wurde eine entsprechende Planaufgabe vorbereitet. Der Kanton, welcher Zonenplanmutationen zu genehmigen hat, nahm im Rahmen der Vorprüfung gegen die beiden Umzonungen Stellung.
- Im Dezember 2001 wurden zwei Initiativbegehren „Moostal Grün“ betreffend die beiden Planungsgebiete Langoldshalde sowie Mittelfeld eingereicht.
- Im März 2003 haben Grundeigentümer des Mittelfelds beim Regierungsrat ein Gesuch um Selbsterschliessung des Baugebiets eingereicht. Der Regierungsrat hat das Gesuch abgelehnt. Das Verwaltungsgericht hat den Rekurs gegen den ablehnenden Entscheid teilweise gutgeheissen und zur Prüfung an die Gemeinde überwiesen. Im Juni 2006 wurde das Gesuch schliesslich sistiert, wegen dem laufenden Zonenänderungs- und anschliessenden Rekursverfahren (siehe nachfolgende Punkte). Das Gesuch ist nach wie vor sistiert.
- Im April 2003 hat der Einwohnerrat die Zulässigkeit der beiden Initiativen beschlossen und den Gemeinderat beauftragt, Gegenvorschläge auszuarbeiten.
- Im August 2004 hat der Einwohnerrat beschlossen, dem Volk zu den beiden Initiativen je einen Gegenvorschlag zum Entscheid zu unterbreiten. Die Gegenvorschläge sahen vor, dass die beiden Gebiete ebenfalls weitgehend aus der Bauzone entlassen worden wären, in der Langoldshalde zu 60 % und im Mittelfeld zu 78 %. Wenige Randgebiete, die bereits durch Strassen und Kanalisation erschlossen sind, wären in der Bauzone verblieben.
- In der Volksabstimmung vom November 2004 hat die Riehener Stimmbevölkerung bei der Langoldshalde sehr knapp dem Gegenvorschlag den Vorzug gegeben, bezüglich Mittelfeld hingegen ebenso knapp der Initiative.
- Im Sinne der Volksabstimmung wurden in der Folge die notwendigen Zonenänderungsverfahren eingeleitet. Der Einwohnerrat hat im November 2005 die Zonenänderungen gutgeheissen und sämtliche Einsprachen der Grundeigentümerschaft abgewiesen.
- Gegen die Abweisung der Einsprachen haben die Grundeigentümer grossmehrheitlich beim Verwaltungsgericht rekuriert.
- Das Verwaltungsgericht hat das Urteil im August 2007 gefällt und im Februar 2008 schriftlich eröffnet. Es hat in seinem Urteil zwar das öffentliche Interesse der Gemeinde an der weitgehenden Erhaltung der Landschaft im Moostal mit Ausnahme weniger Parzellen etwas 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. Lediglich Bemerkungen am Rande machte das Verwaltungsgericht zur brisanten Frage, ob die Reduktion der Bauzone finanziell entschädigt werden müsste. Diese Frage war nicht Gegenstand des Verfahrens.



1.3 Frage der Entschädigung noch immer ungewiss

Äusserst unbefriedigend ist, dass erst nach weiteren langjährigen und kostspieligen Planungs- und Rechtsmittelverfahren definitiv geklärt ist, ob - und wenn ja in welcher Höhe - die Auszonungen zu einer Entschädigung wegen materieller Enteignung führen. Wie viel die Zonenänderung die Gemeinde kostet, ist aber für den politischen Entscheid am Anfang des Verfahrens, wie viel Bauland aus der Bauzone entlassen werden soll, eine wichtige Entscheidungsgrundlage.

Für die Beantwortung der Entschädigungsfrage wurde im Jahr 2003 bei Prof. Dr. Enrico Riva, einem Experten des eidgenössischen Raumplanungsrechts, ein Gutachten in Auftrag gegeben. In der Einwohnerratsvorlage vom April 2003 steht dazu:

„Falls der Zonenplan von 1987 indessen als bundesrechtskonform qualifiziert würde, handelt es sich bei der von der Initiative angestrebten Umzonung um eine „Auszonung“. Eine verlässliche Beurteilung der Entschädigungsfolge von „Auszonungen“ ist heute nicht möglich, weil eine aussagekräftige bundesgerichtliche Rechtssprechung fehlt.“

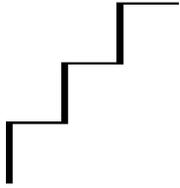
Seit 2003 sind verschiedene Bundesgerichtsentscheide zum Thema Auszonungen ergangen¹, welche für die Rechtsprechung des Bundesgerichts wegweisend sind. Aus den Urteilen geht hervor, dass das Risiko für die Gemeinde, für die Bauzonenreduktion im Moostal letztendlich eine Entschädigung wegen materieller Enteignung bezahlen zu müssen, deutlich angestiegen ist. Wie das Bundesgericht entscheiden würde, kann aber nach wie vor nicht mit völliger Sicherheit beantwortet werden, da die den Urteilen zugrunde liegenden Sachverhalte jeweils sehr komplex und nicht vollständig vergleichbar sind.

Falls eine Entschädigung bezahlt werden müsste, würden gemäss Gerichtspraxis vom aktuellen Baulandverkehrswert von rund CHF 1'200 pro m² die Erschliessungskosten von schätzungsweise CHF 150 bis 200 pro m² abgezogen. Hinzu käme eine Verzinsung der Entschädigungsbetrags ab Rechtskraft der Zonenänderung bis zum Urteil des Gerichts betreffend die Entschädigungsfrage. Würde das nicht erschlossene Bauland, welches nun gekauft werden soll, aus der Bauzone entlassen, so wäre im Falle eines für die Gemeinde negativen Gerichtsentscheids eine Entschädigungssumme in der Höhe von mindestens CHF 44 Mio. zu befürchten, ohne dass die Parzellen als Gegenwert ins Eigentum der Gemeinde übergehen.

1.4 Langwieriges konventionelles Planungsverfahren

Beim konventionellen Planungsverfahren sind weitere jahrelange Rechtsmittelverfahren absehbar:

¹ BGer 1A.211/2003 (Genf); BGE 131 II 72 (Weinfeld); BGE 131 II 728 (Wetzikon); BGE 131 II 151 (Boudry)



Seite 6

- Aufgrund des Verwaltungsgerichtsurteils kann die Einwohnergemeinde im Rahmen der Zonenplanrevision eine dem Volkswillen entsprechende und das Verwaltungsgerichtsurteil berücksichtigende Zonenänderung vornehmen.
- Die Grundeigentümer können wiederum Einsprache gegen die Zonenänderung erheben.
- Falls der Einwohnerrat die Einsprachen abweist, können die Grundeigentümer erneut beim Verwaltungsgericht rekurrieren.
- Das Verwaltungsgerichtsurteil kann ans Bundesgericht weitergezogen werden.
- Wird die Zonenänderung schliesslich rechtskräftig, können die Grundeigentümer beim Gemeinderat eine Entschädigung wegen materieller Enteignung geltend machen.
- Im Falle eines abschlägigen Entscheids kann bei der kantonalen Expropriationskommission Klage eingereicht werden.
- Gegen den Entscheid der Expropriationskommission kann beim Verwaltungsgericht rekurriert werden.
- Der Verwaltungsgerichtsentscheid kann ans Bundesgericht weitergezogen werden.
- Erst nach diesem Entscheid weiss die Gemeinde, was die Zonenänderung kostet. Dass die Einwohnergemeinde im Falle eines negativen Ausgangs auf ihren Zonenänderungsentscheid zurückkommen darf, ist aufgrund der Grösse des Gebiets und der langjährigen Planungsgeschichte unwahrscheinlich.

Diese langjährigen und kostspieligen Planungs- und Rechtsmittelverfahren sind für beide Seiten höchst unbefriedigend. Deshalb wurde nach dem Verwaltungsgerichtsurteil mit den Grundeigentümern eine Kompromisslösung ausgehandelt, um in beidseitigem Interesse weitere Rechtsmittelverfahren zu vermeiden.

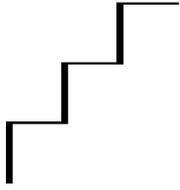
2. Investition in die Zukunft

2.1 Alternative Strategie: Kauf der Parzellen

Dem Einwohnerrat wird beantragt, dass die Einwohnergemeinde die nicht erschlossenen Bauparzellen im Planungsgebiet, welche gemäss Verwaltungsgericht aus der Bauzone entlassen werden dürfen, zu einem angemessenen Preis kauft.

Die Grundeigentümer haben einem Verkauf ihrer Parzellen grossmehrheitlich zugestimmt. Mit dem Verkauf können sie langjährige und kostspielige Rechtsstreitigkeiten mit der Einwohnergemeinde mit ungewissem Ausgang vermeiden. Sie erhalten jetzt einen dem weiteren Verfahrensrisiko angemessenen Gegenwert für ihr Bauland und müssen nicht jahrelang gegen die Zonenänderung und für eine Entschädigung kämpfen.

Auch für die Einwohnergemeinde bietet der Kauf den Vorteil, dass sie weitere langjährige und kostspielige Rechtsstreitigkeiten mit ungewissem Ausgang vermeidet. Sie riskiert nicht, nach jahrelangen Verfahren den Grundeigentümern eine Entschädigung bezahlen zu müssen, die gemäss Gerichtspraxis weit höher liegen würde, als der jetzige Kaufpreis. Nach



dem Kauf kann die Einwohnergemeinde entscheiden, wie viel Bauland aus der Bauzone entlassen und für spätere Generationen freigehalten wird.

Mit dem Kauf gehen die Parzellen ins Eigentum der Gemeinde über, bei einer Entschädigungszahlung nicht. Entscheidet eine spätere Generation, die Bauzone im Moostal wieder zu erweitern, so käme dies dann vollständig der Einwohnergemeinde Riehen zugute.

2.2 Kaufangebot

Mit den Grundeigentümern wurde in mehreren Verhandlungsrunden folgendes Kaufangebot ausgehandelt:

- Die Gemeinde kauft nicht erschlossene Baulandparzellen für CHF 680 pro m². Eine Differenzierung des Kaufpreises, beispielsweise aufgrund der Lage der Parzelle, hat die Gemeinde abgelehnt: Für nicht erschlossenes Bauland, welches ausgezont werden darf, gilt überall der gleiche Kaufpreis pro m².
- Teile von Parzellen, welche ins Landwirtschaftsgebiet ragen, kauft die Gemeinde für CHF 15 pro m².
- Die Handänderungskosten (Grundbuch- und Vertragskosten) gehen zulasten der Gemeinde. Eine Handänderungssteuer fällt nicht an, weil die Einwohnergemeinde Käuferin ist. Die Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Verkäufer.
- Der Preis ist fest bis am 31. März 2010. Ab 1. April 2010 wird der Kaufpreis mit 3.0 % verzinst, oder aber zum Hypothekarzins (variabler Zinssatz 1. Hypothek) der Basler Kantonalbank), falls dieser höher als 3.0 % ist. Ab 1. April 2011 können die Grundeigentümer vom Vertrag zurücktreten, wenn die Kaufverträge vom Einwohnerrat oder bei einem Referendum durch das Stimmvolk noch nicht genehmigt geworden sind.

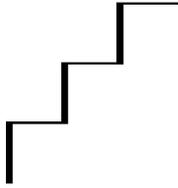
Bei der Verhandlung des Kaufpreises sind - ausgehend vom üblichen Baulandpreis von CHF 1'200 pro m² - folgende Faktoren berücksichtigt worden, welche zum schliesslich vereinbarten Kaufpreis von CHF 680 pro m² geführt haben:

- Beide Seiten tragen beim konventionellen Vorgehen das Risiko, bei der Frage der Entschädigungszahlung aufgrund materieller Enteignung dem Gericht zu unterliegen.
- Die Grundeigentümer müssten voraussichtlich noch bis zu 5 Jahre warten, bis die Gesamtzonenplanrevision rechtskräftig ist.
- Da das Bauland nicht erschlossen ist, müssen vom Preis für erschlossenes Bauland die zu erwartenden Erschliessungskosten abgezogen werden.

3. Kaufverträge

3.1 Kaufverträge mit Privaten

Im Gebiet Langoldshalde haben 8 Grundeigentümer bzw. Grundeigentumsgemeinschaften den Kaufvertrag mit der Einwohnergemeinde für insgesamt 12 Baulandparzellen mit einer Gesamtfläche von 9'108 m² unterzeichnet (Beilage 2). 2 Parzellen sollen flächengleich in-



nerhalb des Gebiets abgetauscht werden (siehe dazu Kap. 3.3). Einzig die Grundeigentümerschaft der Parzelle RE 234 (1'467 m²) hat das Kaufangebot abgelehnt.

Im Gebiet Mittelfeld haben 8 Grundeigentümer bzw. Grundeigentumsgemeinschaften den Kaufvertrag mit der Einwohnergemeinde für insgesamt 19 Baulandparzellen mit einer Gesamtfläche von 34'321 m² unterzeichnet (Beilage 3). Die Grundeigentümerschaft der Parzelle RE 305 (439 m²) hat das Kaufangebot abgelehnt, weil sie direkt angrenzend ausserhalb des Planungssperimeters Grundeigentümer einer mit einem Einfamilienhaus überbauten Parzelle ist (Parz. RE 2399) und die Parzelle selber nutzen will. Die Grundeigentümerschaft der Parzelle RE 2001 (762 m² Bauland) hat einen Kaufvertrag nur für einen Teil des Baulands unterzeichnet (571 m²), soweit das Land nicht als Umschwung für das bestehende Sommerwohnhaus benötigt wird. Für das Bauland der Parzelle RE 2001, welches im privaten Eigentum bleibt (191 m²), wird ein Verkauf abgelehnt.

Im Gebiet Mittelfeld ragen 7 Bauparzellen, für die Kaufverträge unterzeichnet wurden, in das Landwirtschaftsgebiet hinein (Beilage 3). Es sind dies die Parzellen RE 272, RE 273, RE 311, RE 315, RE 356, RE 357 und RE 358. Der Parzellenteil im Landwirtschaftsgebiet beträgt insgesamt 5'015 m². Der Kaufpreis beträgt CHF 15 pro m². Zudem hat eine Grundeigentümerin, welche der Einwohnergemeinde 10 Parzellen im Planungsgebiet verkauft, den Verkauf an die Bedingung geknüpft, dass die Einwohnergemeinde weitere 4 Parzellen kauft, welche östlich vom Mittelfeld vollständig im Landwirtschaftsgebiet liegen (Beilage 4). Es sind dies die Parzellen RE 927, RE 929, RE 932 sowie RE 1897. Auch für diese Parzellen beträgt der Kaufpreis CHF 15 pro m².

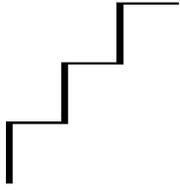
3.2 Kaufverträge mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel besitzt ebenfalls nicht erschlossenes Bauland im Planungsgebiet. Sie verkauft die Parzellen RE 289 (1'747,5 m²) und RE 311 (6'062 m² Bauland bzw. 3'166 m² Landwirtschaftsgebiet) der Einwohnergemeinde Riehen zu den gleichen Bedingungen wie die Privaten.

Hingegen wird in gegenseitigem Einverständnis auf einen Kauf der Parzellen RE 265, RE 341 sowie RE 2128 verzichtet. Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel akzeptiert bei diesen Parzellen eine spätere Auszonung der abgetauschten Fläche aus der Bauzone und verzichtet vertraglich auf Einsprachen oder Entschädigungsforderungen. Von der Parzelle RE 341 (17'085 m²) liegen nur 322 m² in der Bauzone. Die Parzellen RE 265 und RE 2128 liegen in einer Grundwasserschutzzone.

3.3 Tauschverträge

Mit zwei Grundeigentümern im Gebiet Langoldshalde wurden Tauschverträge unterzeichnet. Beide Grundeigentümer besitzen direkt an das Planungsgebiet angrenzend je eine mit einem Wohnhaus überbaute Bauparzelle (Beilage 2). Es wurde vereinbart, dass die beiden im Planungsgebiet liegenden Parzellen flächengleich so abgetauscht werden, dass die Parzellen zukünftig direkt an die bereits überbauten Baulandparzellen angrenzen. Im Gegenzug



akzeptieren beide Grundeigentümer eine spätere Auszonung der abgetauschten Fläche aus der Bauzone und verzichten vertraglich auf Einsprachen oder Entschädigungsforderungen.

Es handelt sich um die Parzellen RE 223 (321 m²) bzw. RE 224 (297 m²), welche mit einem Teil der Parzellenfläche RE 225 abgetauscht werden. Die abgetauschten Flächen grenzen direkt an die Parzellen RE 1915 bzw. RE 2097.

3.4 Grundstückgewinnsteuer

Auf den von den Grundeigentümern erzielten Grundstücksgewinnen wird eine Grundstücksgewinnsteuer erhoben. Die Höhe der Grundstücksgewinnsteuer ist abhängig von der Differenz zwischen Kaufpreis und Verkaufspreis sowie der Eigentumsdauer. Je nach Eigentumsdauer werden Reduktionsfaktoren wirksam. Von der Grundstücksgewinnsteuer erhält die Einwohnergemeinde Riehen 45 %.

Die provisorische Berechnung durch die kantonale Steuerverwaltung hat ergeben, dass die Einwohnergemeinde Riehen durch die Parzellenkäufe voraussichtlich insgesamt rund CHF 527'000 an Grundstücksgewinnsteuern erhält.

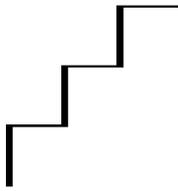
3.5 Grundbuch- und Notariatsgebühren

Die Grundbuch- und Notariatsgebühren sind von der Kaufvertragssumme abhängig und verlaufen degressiv. Für sämtliche Kauf- und Tauschverträge werden Gesamtkosten von CHF 120'000 geschätzt, genau können die Kosten noch nicht bestimmt werden. Es wurde vereinbart, dass diese Kosten zulasten der Käuferin, also der Gemeinde, gehen.

4. Ausblick auf das Zonenänderungsverfahren

Mit dem Kauf der Grundstücke können in einem zweiten, nachfolgenden Schritt die Zonenänderungen im Moostal in Kenntnis der Kostenfolgen vorgenommen werden. Es wurden bereits verschiedene Zonenänderungsvarianten erarbeitet. Diese dienen der Darstellung von Möglichkeiten, sind aber nicht Gegenstand dieser Vorlage. Wenn der Kauf der Parzellen rechtskräftig bewilligt sein wird, legt der Gemeinderat dem Einwohnerrat im Rahmen der Gesamtzonenplanrevision eine Zonenänderungsvariante für das Moostal zum Entscheid vor.

Bei der Prüfung, wie die zukünftige Bauzonenabgrenzung verlaufen könnte, stand die Qualität des Landschaftsraums im Vordergrund. Es wurden jene Landschaftselemente bezeichnet, die für eine Erweiterung der Bauzone tabu sind, weil sie für den Charakter des gesamten Landschaftsraums von hoher Bedeutung sind. Die nachfolgend beschriebenen Varianten beschränken sich auf jene Teile der Landschaft, in welchen eine Bebauung, vom grossen, östlich gelegenen Landschaftsraum betrachtet, nur zurückhaltend in Erscheinung treten und den Charakter der Landschaft im gesamten Tal nicht wesentlich schmälern würde.



Es wurden drei verschiedene Zonenänderungsvarianten erarbeitet, wobei im Gebiet Langoldshalde in jeder der drei Varianten die Bauzonenreduktion gemäss Volksentscheid vorgesehen ist. Ein Planungsspielraum besteht im Gebiet Mittelfeld; die drei Zonenänderungsvarianten unterscheiden sich hier folgendermassen:

- Variante A belässt im Gebiet Mittelfeld nur die bereits erschlossenen Bauparzellen in der Bauzone (Beilage 5).
- Variante B belässt zusätzlich die Talsohle in der Verlängerung des Rheintalwegs in der Bauzone. Wird dieser Bereich bebaut, beeinträchtigt dies die sensiblen Landschaftsräume nur wenig, da die Bebauung insgesamt sehr zurückhaltend in Erscheinung treten würde (Beilage 6).
- Variante C belässt zusätzlich im Bereich Artelweg wenige Parzellen in der Bauzone. Auch diese Bebauung würde insgesamt nur zurückhaltend in Erscheinung treten (Beilage 7).

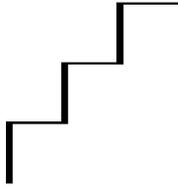
Durch den zum jetzigen Zeitpunkt beantragten Kauf der Parzellen wird der Entscheid für eine dieser Varianten oder auch eine weitere Variante in keiner Weise präjudiziert.

5. Gesamtkosten und Finanzierung

Mit der Zustimmung zu den Kaufverträgen werden im Gebiet Langoldshalde für CHF 6.2 Mio. insgesamt 9'108.5 m² Bauland gekauft. Im Gebiet Mittelfeld werden für CHF 23.3 Mio. insgesamt 34'321 m² Bauland gekauft. Zudem werden im Gebiet Mittelfeld für CHF 0.2 Mio. insgesamt 15'686 m² Landwirtschaftsgebiet gekauft. Unter Einschluss der Grundbuch- und Notariatsgebühren belaufen sich die Kosten der Landkäufe auf CHF 29.9 Mio.

Um diese Kosten finanzieren zu können, muss die Gemeinde Fremdkapital aufnehmen. Bei allen Varianten muss, sobald der Zonenentscheid rechtskräftig ist, eine erhebliche Abschreibung getätigt werden. Es ist jedoch vorgesehen, diese Abschreibung erst zum Zeitpunkt der definitiven Zonenänderung zu tätigen und die gekauften Parzellen bis zu diesem Zeitpunkt zum Ankaufswert in den Büchern zu belassen. Die Zinskosten über rund 4.5 Mio., welche bis zum Zonenentscheid (max. 5 Jahre) auf dem aufgenommenen Fremdkapital anfallen, werden ebenfalls aktiviert bzw. dem Landwert aufgerechnet. Somit kann sichergestellt werden, dass die Gesamtkosten einer Zonenänderung, bestehend vor allem aus der Abschreibung der aktivierten Baulandwerte, transparent ausgewiesen und beim politischen Entscheid berücksichtigt werden können.

Der ausserordentliche Abschreibungsbedarf fällt zum Zeitpunkt des definitiven Zonenentscheids an und belastet dann die laufende Rechnung. Die Höhe des Abschreibungsbedarfs im Jahr der Zonenänderung ist einerseits abhängig von der Zonenänderungsvariante und andererseits vom Volumen und dem erzielten Erlös bereits verkauften Baulands. Da die Erlöse aus dem Landverkauf die Kosten des Landkaufs bei keiner der oben erwähnten Varianten abdecken können, werden nach der Zonenänderung und getätigtem Landverkauf die Gemeinderechnungen der Folgejahre weiterhin mit Folgekosten (Zinsen) belastet werden.



Je nach Zonenänderungsvariante und getätigten Landverkäufen wird die Finanzrechnung der Einwohnergemeinde Riehen folgendermassen belastet:

	Zonenänderungs- variante A in Mio. Fr.	Zonenänderungs- variante B in Mio. Fr.	Zonenänderungs- variante C in Mio. Fr.
Aktueller Buchwert Parz. EG Riehen ²	6.1	6.1	6.1
Kosten Baulandkauf ³	29.9	29.9	29.9
Zinskosten (5 Jahre) ⁴	4.5	4.5	4.5
Buchwert vor Zonenänderung	40.5	40.5	40.5
Buchwert Bauland nach Zonenänderung ⁵	8.1	11.5	15.9
Buchwert Grünzone und Landwirtschaftsgebiet nach Zonenänderung ⁶	1.1	1.0	0.9
Buchwert nach Zonenänderung	9.2	12.5	16.8
Abschreibungsbedarf durch Zonen- änderung	31.3	28.0	23.7
Erlös bei Baulandverkauf (nach 5 Jahren) ⁷	12.1	17.0	23.5
Netto-Abschreibungsbedarf durch Zonen- änderung	27.3	22.5	16.1
Jährl. Zinskosten zulasten laufende Rechnung bis Landverkauf ⁸	1.0	1.0	1.0
Jährl. Zinskosten zulasten laufende Rechnung ab Landverkauf ⁹	0.7	0.5	0.3

Nicht berücksichtigt in dieser Darstellung sind Grundstückgewinnsteuern, welche die Grundeigentümer zu bezahlen haben. Die provisorische Berechnung der Steuerverwaltung aufgrund der Kaufverträge ergibt für die Gemeinde, wie oben erwähnt, insgesamt rund CHF 0.5 Mio.

² Der heutige Buchwert der Parzellen der Einwohnergemeinde Riehen in den beiden Planungsgebieten Langoldshalde und Mittelfeld ist gemäss Bilanz (Rechnung Einwohnergemeinde) berücksichtigt.

³ Berücksichtigt sind die Landkäufe sowie die voraussichtlichen Notariats- und Grundbuchgebühren.

⁴ Bis das in der Bauzone verbleibende Bauland baureif ist, sind finanzielle Mittel gebunden, dementsprechend sind die Zinskosten zu berücksichtigen. Es wird von einem Zinsfuss von 3.0 % ausgegangen.

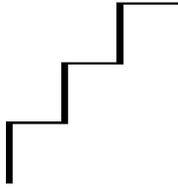
⁵ Beim Buchwert des Baulands nach der Zonenänderung wird von einem Landwert von CHF 800/m² ausgegangen (Kaufpreis + Zinsen)

⁶ Beim Buchwert der Grünzone nach der Zonenänderung wird von einem Landwert von CHF 15/m² ausgegangen.

⁷ Beim Erlös wird von einem Baulandverkehrswert von CHF 1'200/m² ausgegangen. Für Zonenänderungs-, Erschliessungs- und Landumlegungsverfahren werden 5 Jahre geschätzt. Die Erschliessungs- und Landumlegungskosten sind beim Baulanderlös berücksichtigt.

⁸ Zinsen nach erfolgter Zonenänderung auf Kreditbedarf (Landkauf + Zinskosten)

⁹ Zinsen nach erfolgter Zonenänderung auf Kreditbedarf und getätigtem Landverkauf (Landkauf + Zinskosten - Erlös Baulandverkauf)



6. Fazit und Antrag

Um langjährige und kostspielige Verfahren mit unsicherem Ausgang zu vermeiden, wurde mit den Grundeigentümern der nicht erschlossenen Bauparzellen im Moostal ein Kompromiss ausgehandelt, der vorsieht, dass die Einwohnergemeinde die betreffenden Parzellen zu einem deutlich reduzierten Preis kauft. Die Grundeigentümer haben diesem Kompromiss grossmehrheitlich zugestimmt. Die entsprechenden Verträge sind - vorbehaltlich der Zustimmung durch den Einwohnerrat - unterzeichnet. Nach dem Kauf kann die Einwohnergemeinde in Kenntnis der Kosten selber entscheiden, wie weitgehend die Bauzone reduziert wird.

Wird der konventionelle Weg beschritten, besteht das erhöhte Risiko, dass die Gemeinde nach langjährigen und kostspieligen Verfahren für die aus der Bauzone entlassenen Parzellen einen wesentlich höheren Betrag entschädigen müsste, ohne dass die Grundstücke ins Eigentum der Gemeinde übergehen.

Der Gemeinderat beantragt deshalb dem Einwohnerrat, dem Kauf des nicht erschlossenen Baulands in den Planungsgebieten Langoldshalde und Mittelfeld zuzustimmen.

Riehen, 9. Juni 2009

Gemeinderat Riehen

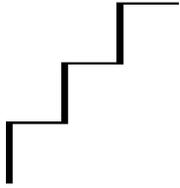
Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter-Stellvertreter:

Urs Denzler

- Beilagen:
1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan
 2. Plan „Parzellenkäufe im Gebiet Langoldshalde“, Plan Nr. 102.02.015
 3. Plan „Parzellenkäufe im Gebiet Mittelfeld“, Plan Nr. 102.02.016
 4. Plan „Parzellenkäufe östlich des Mittelfelds“, Plan Nr.102.02.017
 5. Zonenänderungsvariante A, Plan Nr. 102.02.018
 6. Zonenänderungsvariante B, Plan Nr. 102.02.019
 7. Zonenänderungsvariante C, Plan Nr. 102.02.020



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Kauf des nicht erschlossenen Baulands im Moostal durch die Einwohnergemeinde

„Der Einwohnerrat beschliesst den Kauf der Parzellen gemäss den Plänen Nr. 102.02.015, Nr. 102.02.016 und Nr. 102.02.017 zum Betrag von CHF 29'767'350 zuzüglich Grundbuch- und Notariatsgebühren.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

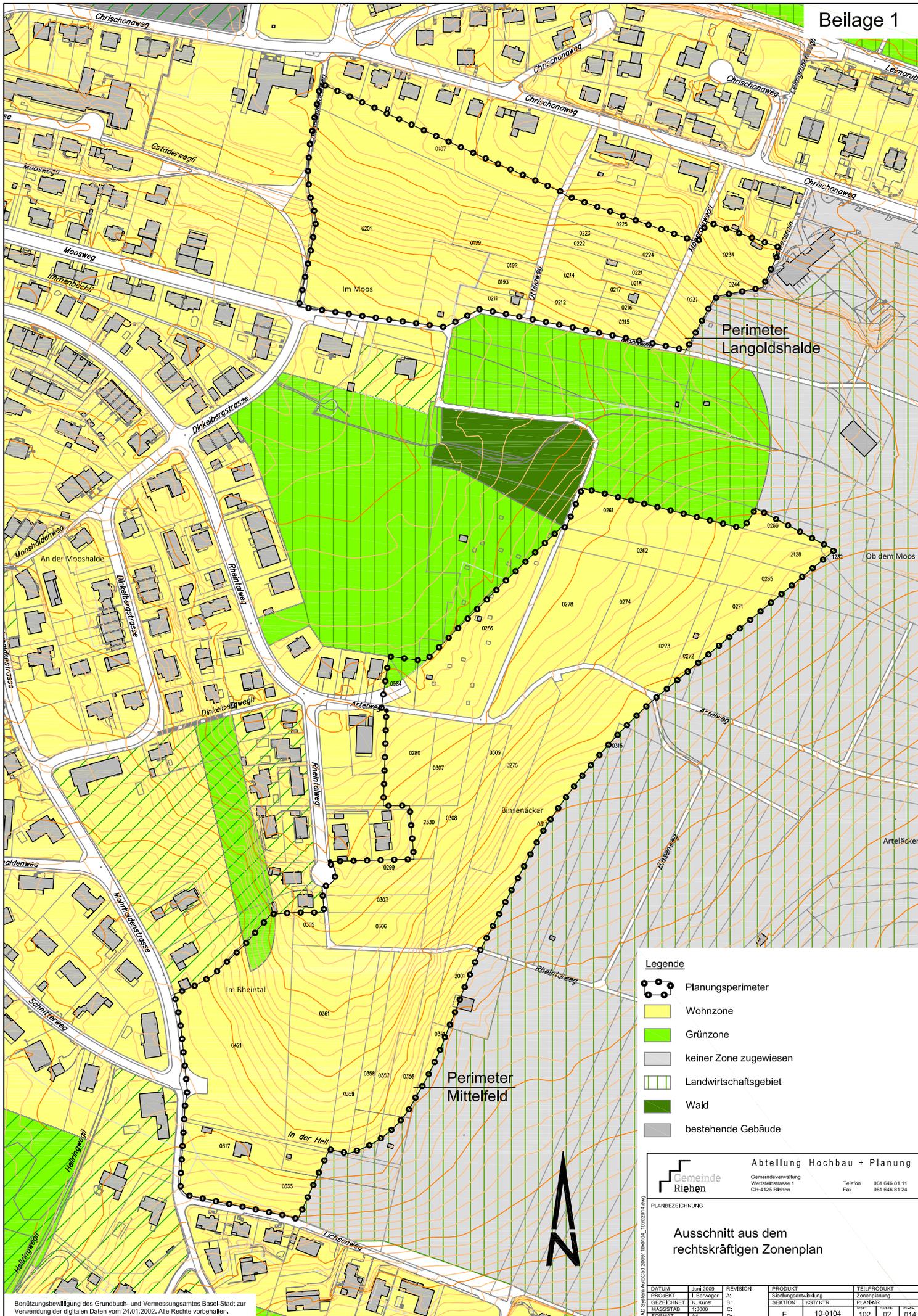
Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

Thomas Meyer

Andreas Schuppli



Legende

-  Planungsperimeter
-  Wohnzone
-  Grünzone
-  keiner Zone zugewiesen
-  Landwirtschaftsgebiet
-  Wald
-  bestehende Gebäude



Abteilung Hochbau + Planung

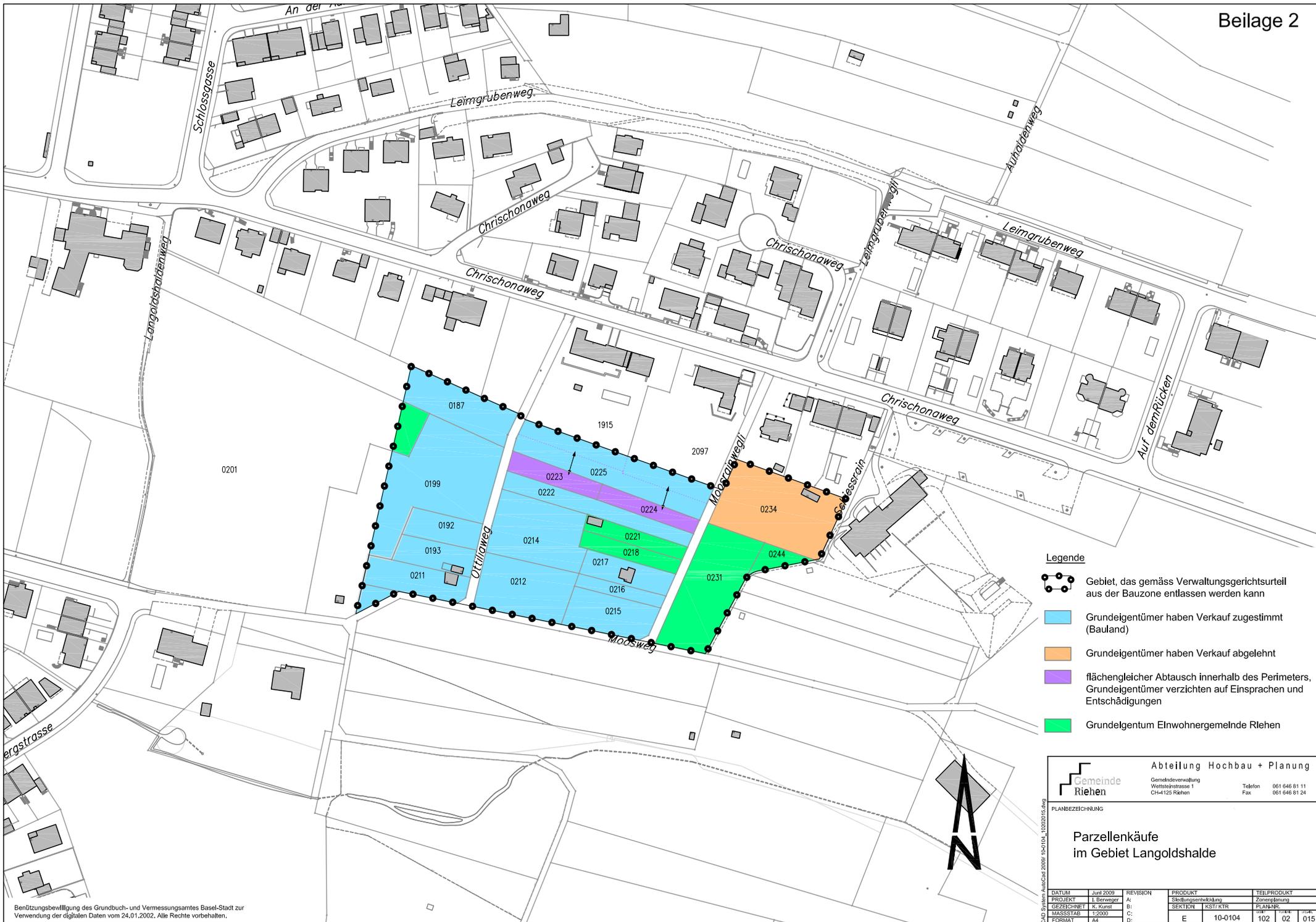
Gemeindeverwaltung
Weissstrasse 1
CH-4125 Riehen

Telefon 061 646 81 11
Fax 061 646 81 24

PLANBEZEICHNUNG

Ausschnitt aus dem
rechtskräftigen Zonenplan

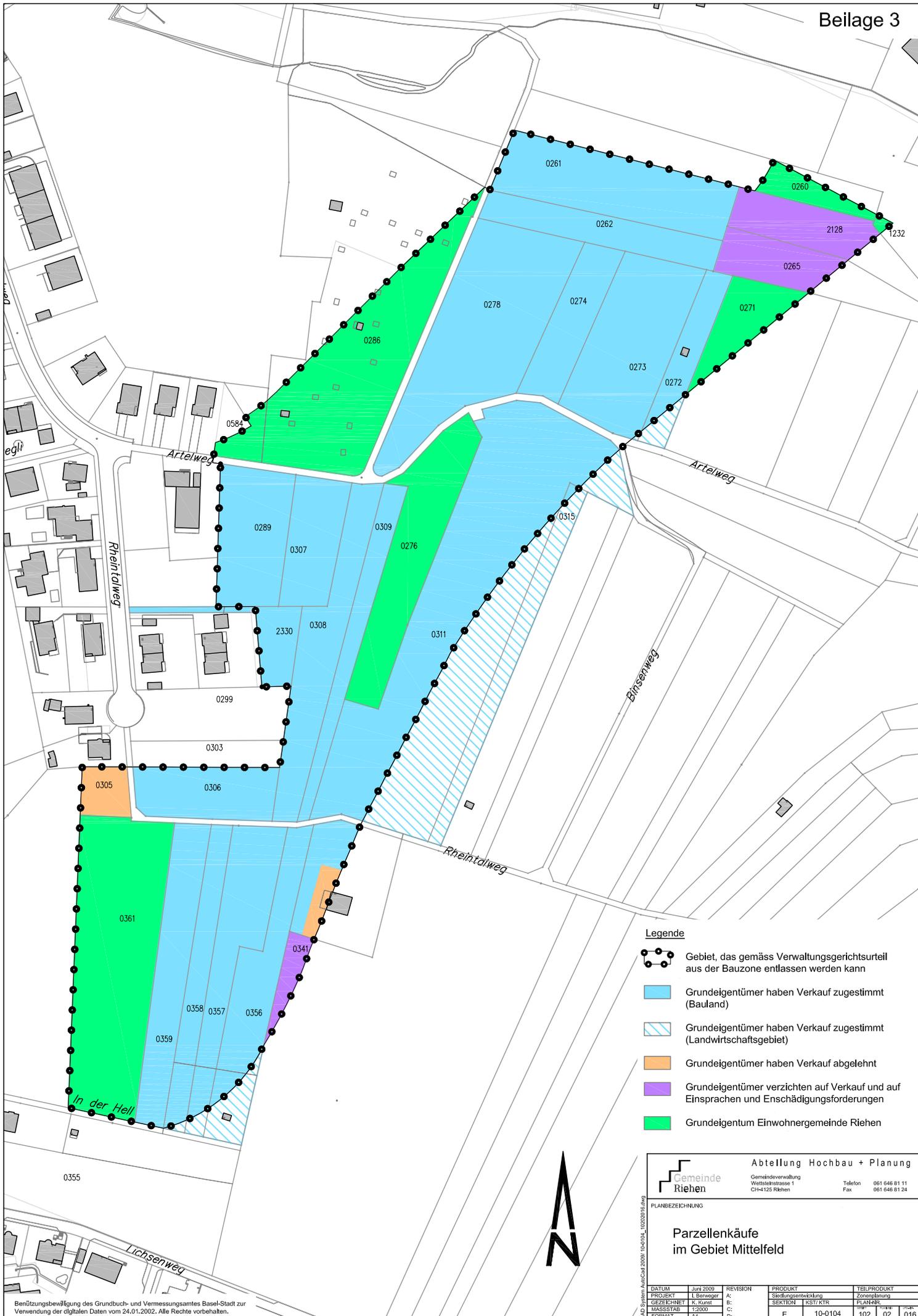
DATUM	Jun 2009	REVISION	PRODUKT	TEILPRODUKT
PROJEKT	I. Berwiger	A:	Siedlungsentwicklung	Zonenplanung
GEZEICHNET	K. Kuster	B:	SEKTION	RSTI-KTR
MASSSTAB	1:3000	C:	PLANNR.	
FORMAT	A4	D:	E	10-0104 102 02 014



- Legende**
- Gebiet, das gemäss Verwaltungsgerichtsurteil aus der Bauzone entlassen werden kann
 - Grundeigentümer haben Verkauf zugestimmt (Bauland)
 - Grundeigentümer haben Verkauf abgelehnt
 - flächengleicher Abtausch innerhalb des Perimeters, Grundeigentümer verzichten auf Einsprachen und Entschädigungen
 - Grundigentum Einwohnergemeinde Riehen

		Abteilung Hochbau + Planung Gemeinderenwaltung Wettsteinstrasse 1 CH-4125 Riehen		Telefon 061 646 81 11 Fax 061 646 81 24	
PLANBEZEICHNUNG					
<h3>Parzellenkäufe im Gebiet Langoldshalde</h3>					
DATUM	Junli 2009	REVISION		PRODUKT	TEILPRODUKT
PROJEKT	I. Berwegler	A:		Stiftungserweiterung	Zonenplanung
GEZEICHNET	K. Kessel	B:		SEKTION	KST/ASTR
MASSSTAB	1:2000	C:		PLANNR.	
FORMAT	A4	D:		E	10-0104 102 02 015

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt zur Verwendung der digitalen Daten vom 24.01.2002. Alle Rechte vorbehalten.



Legende

-  Gebiet, das gemäss Verwaltungsgerichtsurteil aus der Bauzone entlassen werden kann
-  Grundeigentümer haben Verkauf zugestimmt (Bauland)
-  Grundeigentümer haben Verkauf zugestimmt (Landwirtschaftsgebiet)
-  Grundeigentümer haben Verkauf abgelehnt
-  Grundeigentümer verzichten auf Verkauf und auf Einsprachen und Entschädigungsforderungen
-  Grundeigentum Einwohnergemeinde Riehen

		Abteilung Hochbau + Planung	
Gemeindevorwaltung Weissenhofstrasse 1 CH-4125 Riehen		Telefon 061 646 81 11 Fax 061 646 81 24	
PLANBEZEICHNUNG			
Parzellenkäufe im Gebiet Mittelfeld			
DATUM Juni 2009	REVISION A:	PRODUKT Siedlungsentwicklung	TELPRODUKT Zonenplanung
GEZEICHNET K. Kunz	B:	SEKTION E	PLANNR. 10-0104
MASSSTAB 1:2000	C:	BLATTNR. 102	FOLIO 02
FORMAT A4	D:	STADTNR. 102	FOLIO 02

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt zur Verwendung der digitalen Daten vom 24.01.2002. Alle Rechte vorbehalten.

Mittelfeld



Legende

-  Planungsperimeter Mittelfeld
-  Grundeigentümer haben Verkauf zugestimmt (Landwirtschaftsgebiet)
-  Wald



Gemeinde
Riehen

Abteilung Hochbau + Planung

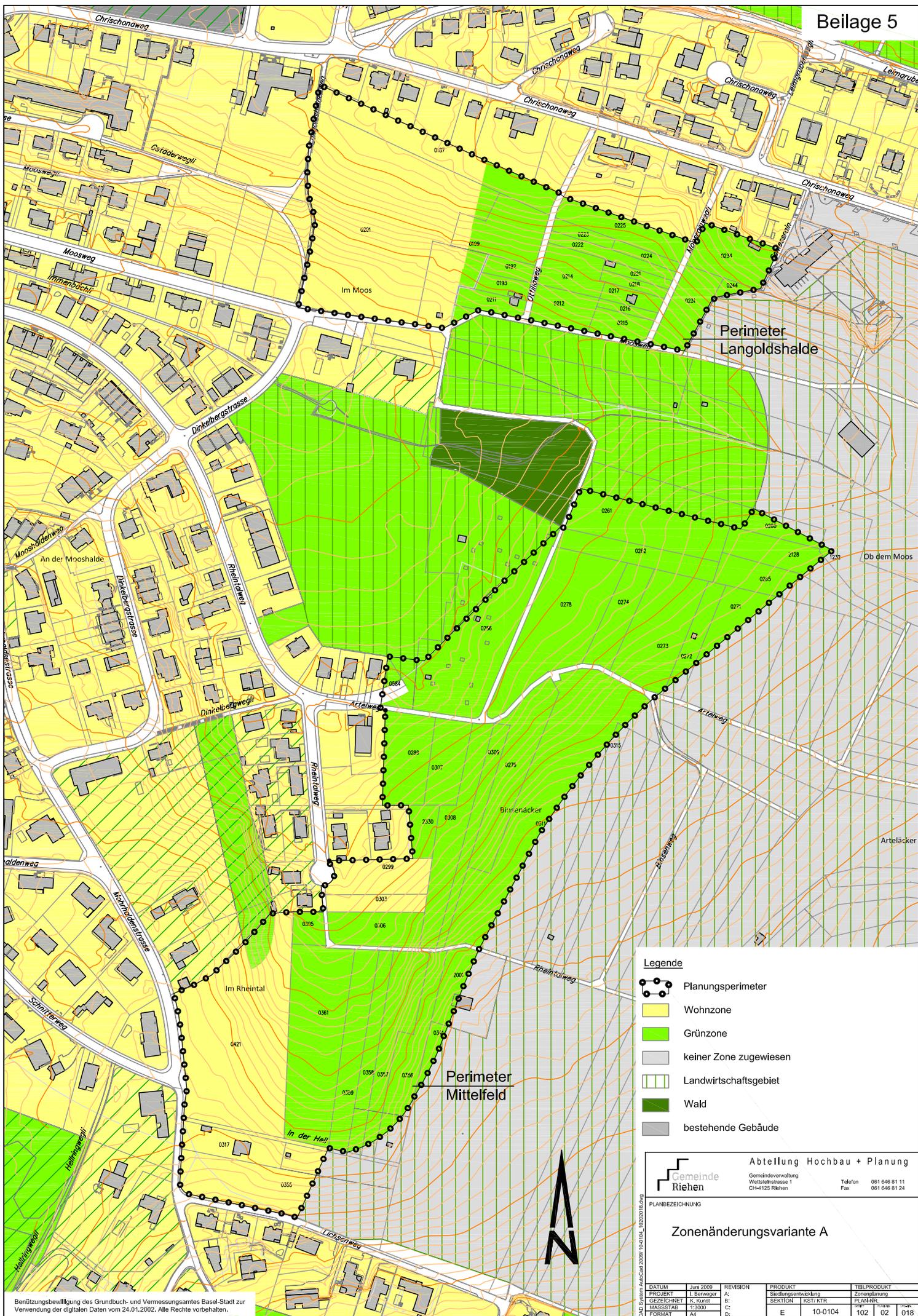
Gemeindeverwaltung
Weisskornstrasse 1
CH-4125 Riehen

Telefon 061 646 81 11
Fax 061 646 81 24

PLANBEZEICHNUNG

Parzellenkäufe
östlich des Mittelfelds

DATUM	PROJEKT	REVISION	PRODUKT	TEILPRODUKT
Junli 2009	I. Berweger	A:	Stellungsentwicklung	Zonenplanung
GEZEICHNET K. Humel		C:	SEKTION	KST/ KTR
MASSSTAB 1:2000		D:	PLANNR.	Blatt
FORMAT A4			E	10-0104 102 02 017



Legende

-  Planungsperimeter
-  Wohnzone
-  Grünzone
-  keiner Zone zugewiesen
-  Landwirtschaftsgebiet
-  Wald
-  bestehende Gebäude

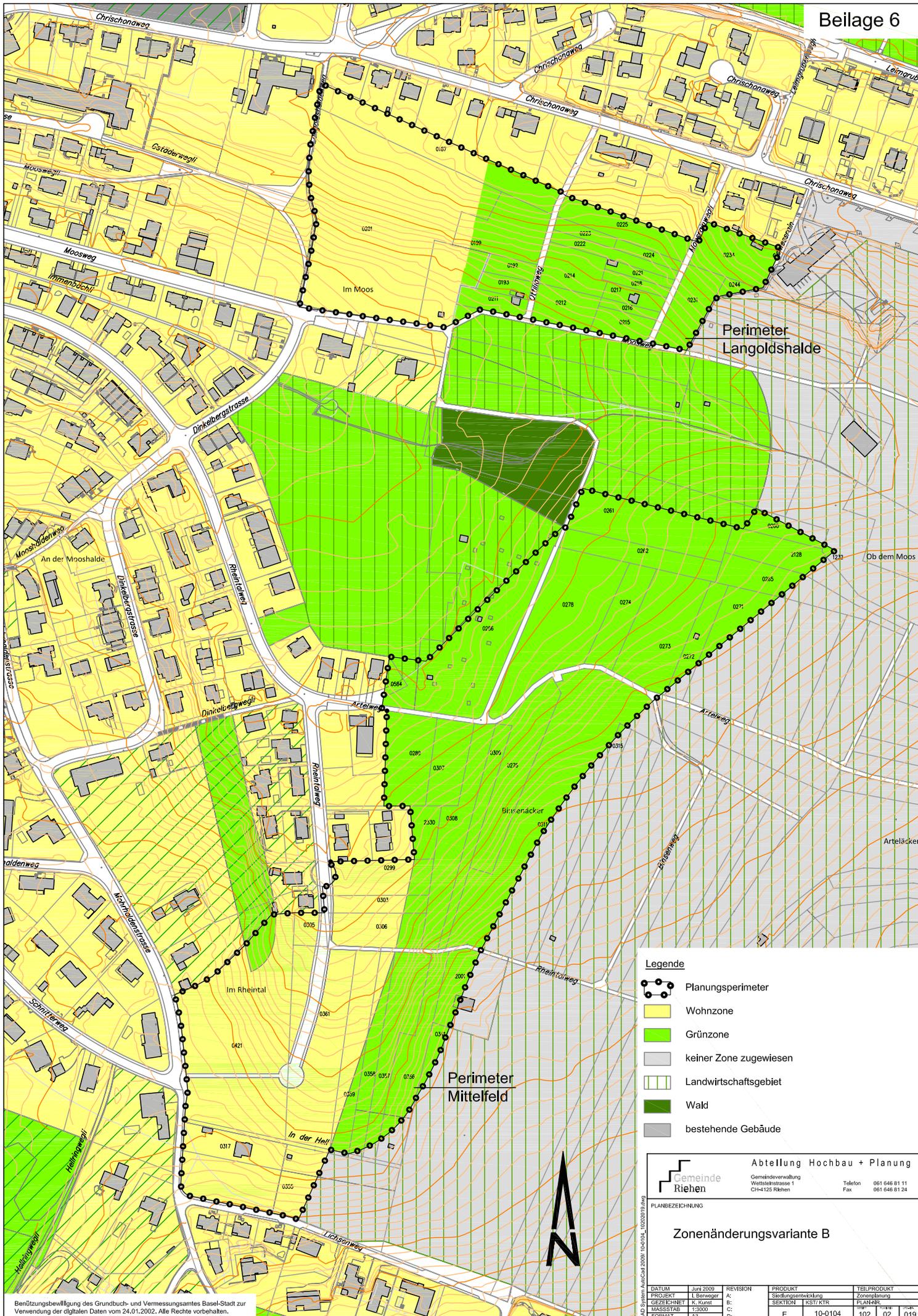
Gemeinde Riehen Abteilung Hochbau + Planung
 Gemeindeverwaltung Weissenhofstrasse 1 Telefon 061 646 81 11
 CH-4125 Riehen Fax 061 646 81 24

PLANBEZEICHNUNG

Zonenänderungsvariante A

DATUM	Projekt	REVISION	PRODUKT	TEILPRODUKT
01.06.2009	I. Berwiger	A:	Siedlungsentwicklung	Zonenplanung
GEZEICHNET	K. Knecht	B:	SEKTION	RSST. KTR.
MASSSTAB	1:3000	C:	E	10-0104
FORMAT	A4	D:		102 02 018

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt zur Verwendung der digitalen Daten vom 24.01.2002. Alle Rechte vorbehalten.



Legende

-  Planungsperimeter
-  Wohnzone
-  Grünzone
-  keiner Zone zugewiesen
-  Landwirtschaftsgebiet
-  Wald
-  bestehende Gebäude

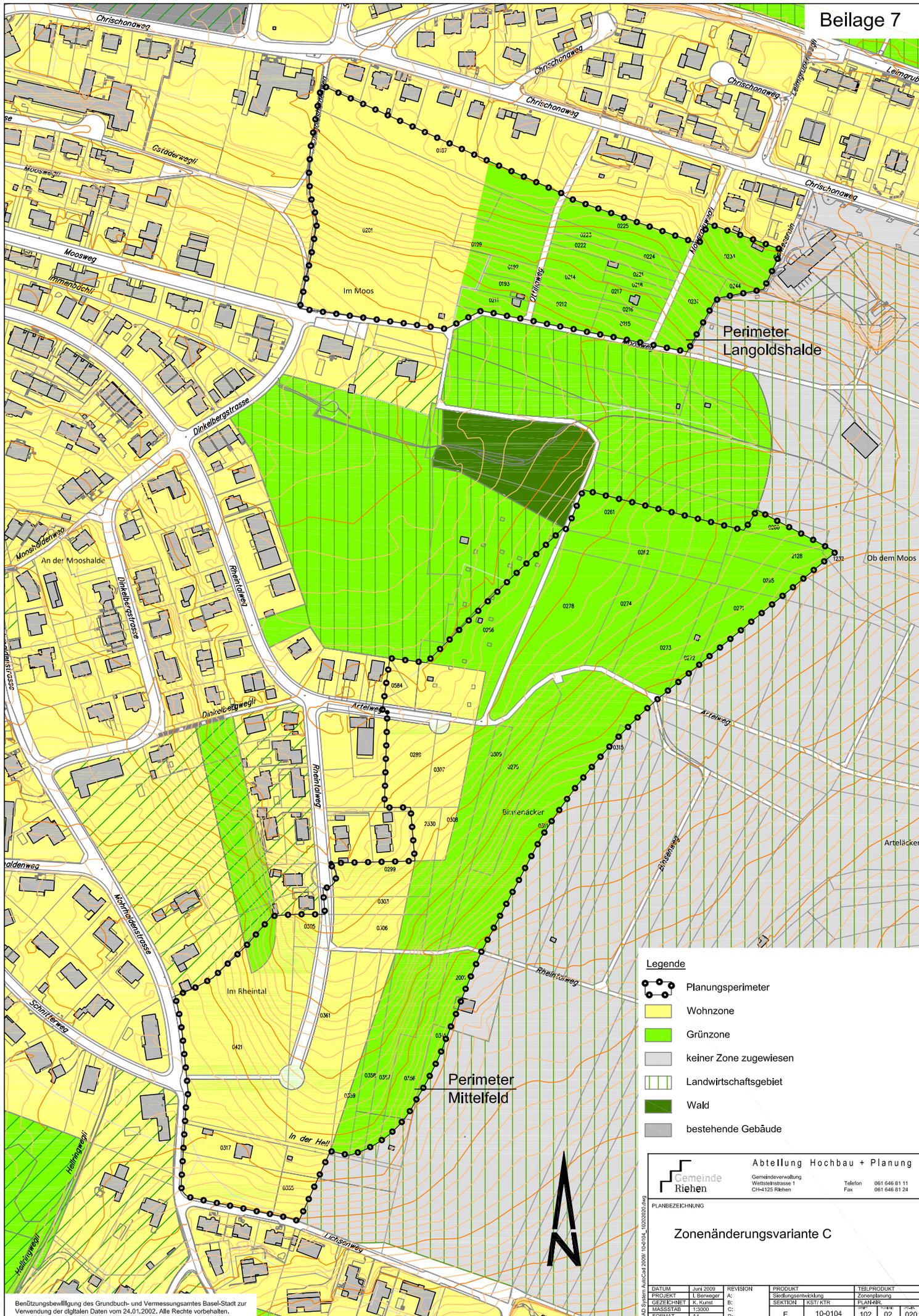
Gemeinde Riehen Abteilung Hochbau + Planung
 Gemeindeverwaltung Weisstrossstrasse 1 Telefon 061 646 81 11
 CH-4125 Riehen Fax 061 646 81 24

PLANBEZEICHNUNG

Zonenänderungsvariante B

DATUM	01.06.2009	REVISION	PRODUKT	TEILPRODUKT
PROJEKT	Zonenänderung	A:	Siedlungsentwicklung	Zonenplanung
GEZEICHNET	K. Kuster	B:	SEKTION	RSST. NR.
MASSSTAB	1:3000	C:	E	10-0104
FORMAT	A3	D:		102 02 019

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt zur Verwendung der digitalen Daten vom 24.01.2002. Alle Rechte vorbehalten.



Legende

-  Planungsperimeter
-  Wohnzone
-  Grünzone
-  keiner Zone zugewiesen
-  Landwirtschaftsgebiet
-  Wald
-  bestehende Gebäude

Gemeinde Riehen Abteilung Hochbau + Planung
 Gemeindeverwaltung Weissenhofstrasse 1 Telefon 061 646 81 11
 CH-4125 Riehen Fax 061 646 81 24

PLANBEZEICHNUNG

Zonenänderungsvariante C

DATUM	01.06.2009	REVISION		PRODUKT	Siedlungsentwicklung	TEILPRODUKT	
PROJEKT	I. Berwiger	A:		SEKTION	RS11_KTR	Zonenplanung	
GEZEICHNET	K. Kuster	B:		MASSSTAB	1:3000	PLANKR.	
FORMAT	A4	C:					
		D:					

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt zur Verwendung der digitalen Daten vom 24.01.2002. Alle Rechte vorbehalten.