

Reg. Nr. 1.3.2.3

10-14.218.02

## **Bericht der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) zum Vorvertrag zum Kauf der Parzelle RC 117 an der Hörnliallee von der Einwohnergemeinde Basel-Stadt**

(Vorlage Nr. 10-14.218.01)

### **Bericht an den Einwohnerrat**

---

Anlässlich der Sitzung vom 11. Februar 2014 hat die Sachkommission SPBF die Vorlage im Beisein von Gemeinderat Christoph Bürgenmeier und Reto Hammer beraten.

#### **Vorbemerkung**

Bei der Beratung der Vorlage waren drei Mitglieder anwesend. Sie stimmten der Vorlage, also dem Vorvertrag zum Kauf der Parzelle RC 117 an der Hörnliallee, zu. Die übrigen Mitglieder haben diesem Bericht schriftlich zugestimmt.

#### **Erläuterungen zur Vorlage**

Gemäss Ch. Bürgenmeier wurde ein Vorvertrag abgeschlossen, weil der Kauf erst gültig werde, wenn der neue Zonenplan in Basel rechtskräftig sei. Zudem lasse auch das Bäuerliche Bodenrecht noch keinen Kaufvertrag zu. Beim Grundstück handelt es sich aktuell noch um Landwirtschaftsland, zukünftig ist aber eine Arbeitszone vorgesehen. Die Landwertberechnung erfolgte durch Wüest und Partner, Zürich, nach der sog. Residualwertmethode. Gemäss deren Resultat wurde der Kaufpreis definiert. Gemäss vertraglicher Vereinbarung kann sich dieser erhöhen, wenn das Grundstück inskünftig, d.h. innerhalb der nächsten 15 Jahre, einem anderen als heute vorgesehenen Zweck (Arbeitszone) zugeführt werden sollte. Dadurch könnte sich der Ertragswert erhöhen, was zu einer Anpassung des Kaufpreises führen würde.

Der Regierungsrat und der Gemeinderat haben den Vorvertrag zwar schon unterschrieben. Er wird aber erst nach Genehmigung durch den Einwohnerrat rechtskräftig, welcher bei einem Liegenschaftsgeschäft ab zwei Millionen Franken zuständig ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Einwohnerrat am Inhalt des Vorvertrags nichts ändern kann; er kann diesen also lediglich genehmigen oder an den Gemeinderat zur Neuaushandlung zurückweisen.

#### **Feststellungen der Sachkommission**

- Der Vertrag nimmt Bezug auf die kantonale Volksinitiative vom September 2012 (Bodeninitiative). Diese wurde inzwischen zurückgezogen und eine neue Initiative mit ähnlicher Stossrichtung wurde neu lanciert. Gemeinderat und Kommission gegen davon aus, dass der Regierungsrat das Recht behält, vom Vorvertrag zurückzutreten, obwohl die im Vertragstext explizit erwähnte Initiative keinen Bestand mehr hat.



Seite 2

- Die Schätzung von Wüest und Partner, welche die Grundlage für die Definition des Kaufpreises bildet, geht eigentlich davon aus, dass die Mehrwertabgabe durch die Verkäuferin, also die Einwohnergemeinde Basel, bezahlt wird. Im Vorvertrag selbst wurde zwar der ermittelte Landpreis übernommen, hingegen die Pflicht zur Zahlung der Mehrwertabgabe der Gemeinde Riehen übertragen. Dadurch entgehen ihr die entsprechenden Mehrwertabgabegelder. Ch. Bürgenmeier erklärt diese Tatsache damit, dass der Einwohnergemeinde Basel vom vereinbarten Landpreis, Fr. 420.--/m<sup>2</sup>, lediglich noch 235 Franken verblieben wären, denn die Mehrwertabgabe beträgt 185 Franken pro m<sup>2</sup>. Riehen hätte also faktisch lediglich einen Kaufpreis von 235 Franken pro m<sup>2</sup> entrichtet, da die Mehrwertabgabe an die Gemeinde zurückgeflossen wäre. Die Sachkommission kann sich mit dieser Erklärung und der vertraglichen Regelung abfinden, umso mehr die kantonale Bodenbewertungsstelle von Landpreisen in Riehen ausgeht, die kaum unter 1000 Franken pro m<sup>2</sup> liegen. Der Kauf der Parzelle ist auch bei einem Preis von 420 Franken pro m<sup>2</sup> nach wie vor als sehr attraktiv zu bezeichnen.
- Für die Kommission ist nicht ganz einleuchtend, wieso man einen Vorvertrag errichtet und nicht gerade einen suspensiv bedingten Kaufvertrag abgeschlossen hat, zumal der vorliegende Vertrag sowohl vorvertragliche wie auch kaufvertragliche Elemente enthält.

### **Beschlussfassung und Antrag**

Die Sachkommission ist der Meinung, dass trotz dieser oben erwähnten Feststellungen der Genehmigung des Vorvertrags nichts entgegensteht. Der Wegfall der Mehrwertabgabe kann zwar als bedauerlich bezeichnet werden, ändert aber nichts an der Tatsache, dass der Kaufpreis als günstig zu beurteilen ist. Mit dem Erwerb der Parzelle wird das Ergebnis einer Volksabstimmung umgesetzt. Die Sachkommission beantragt dem Einwohnerrat, nachstehender Beschlussfassung zuzustimmen:

„Der Einwohnerrat genehmigt auf Antrag des Gemeinderats und der zuständigen Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) den Vorvertrag zum Kauf der Parzelle RC 117 an der Hörnliallee von der Einwohnergemeinde Basel-Stadt.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, 5. März 2014

Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen

Andreas Zappalà, Präsident