

## **INTERPELLATION Andreas Zappalà betr. Erschliessung von Grundstücken**

### **Wortlaut:**

"Im Nachgang zur Beratung der Vorlage Sanierung Meierweg und Neuerstellung Kanalisations-Entlastungsleitung anlässlich der letzten Einwohnerratssitzung vom 31. Oktober 2007 und der Rückweisung der Vorlage an den Gemeinderat drängen sich einige Fragen im Zusammenhang mit der Erschliessung von Grundstücken auf dem Gemeindegebiet Riehen und mit den Erschliessungsbeiträgen der privaten Grundeigentümer auf.

Gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz müssen Grundstücke erschlossen werden. Die Erschliessung ist hinreichend, wenn die nach den Nutzungsplänen bestimmten Strassen und Anlagen für Wasser, Energie und Abwasser vorhanden sind. Das Gesetz regelt die weiteren technischen Voraussetzungen der Erschliessung. Strassen, Anlagen für die Energie- und die Wasserversorgung und Kanalisationen dürfen nicht später betriebsbereit sein als die Bauten und Anlagen, die sie erschliessen wollen. Die Gemeinden sind verpflichtet, die erforderlichen Zonen- und Erschliessungspläne zu erlassen. Die Kompetenz zur Festsetzung der Strassen-, Weg- und Baulinien liegt beim Gemeinderat. Somit besteht sowohl eine Verpflichtung der Gemeinde zur Erschliessung der Grundstücke als auch ein Anspruch der Grundeigentümer auf Erschliessung ihrer Grundstücke.

Es ist hinlänglich bekannt, dass einige Grundstücke auf dem Gemeindegebiet Riehen überhaupt nicht oder noch nicht im Sinne der gesetzlichen Vorschriften erschlossen sind. Dies gilt auch für einen Teil des Meierwegs, dessen Erschliessung aufgrund der Rückweisung der oben erwähnten Vorlage durch den Einwohnerrat nach wie vor auf sich warten lässt. Damit wird ein rechtswidriger Zustand durch den Einwohnerrat bewusst aufrecht erhalten.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Gemeinderat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie gedenkt der Gemeinderat mit der widerrechtlichen Situation in Bezug auf die nicht erschlossenen Grundstücke umzugehen und innert welcher Zeitspanne kann mit der gesetzeskonformen Erschliessung der betroffenen Grundstücke gerechnet werden?
2. Wie beurteilt der Gemeinderat das Risiko einer Haftung, wenn ein Grundeigentümer resp. ein allfälliger Rechtsnachfolger seinen Erschliessungsanspruch geltend macht?
3. Wie gedenkt der Gemeinderat mit der Verpflichtung der Grundeigentümer der noch nicht erschlossenen Grundstücke umzugehen, die Erschliessungsbeiträge „nachzahlen“?
4. Ist es für den Gemeinderat eine Option, diesen betroffenen Grundeigentümern den Erschliessungsbeitrag zu erlassen und die entsprechenden Kosten der Gemeindefinanzierung resp. den Steuerzahlern zu belasten und ist der Gemeinderat für diesen Fall im Sinne einer Gleichbehandlung bereit zu prüfen, ob jenem überwiegenden Teil der Grundeigentümer, welche bereits Erschliessungsbeiträge bezahlt haben, diese Beiträge zurückzuerstatten sind?

Für die Beantwortung meiner Fragen danke ich dem Gemeinderat im Voraus bestens.“

## **Interpellation Andreas Zappalà betreffend Erschliessung von Grundstücken**

### **Vorbemerkung**

Im letzten Jahrhundert wurden für viele Strassen die Bau- und Strassenlinien gelegt, ohne dass die Absicht bestand, unmittelbar danach die Strassen wirklich anzulegen. Oft bestand schon ein schmaler Allmendweg, der im Laufe der Zeit mit einem Teerbelag überzogen worden ist. In manchen Fällen liegt der Weg teilweise auf Privatparzellen. Einige dieser Wege wurden zur Bebauung freigegeben, ohne dass Landabtretungen vorgenommen und die Strassen ausgebaut worden sind. Der Gemeinderat konnte dies gemäss § 26 der Verordnung zum kantonalen Gesetz über Anlegung und Korrektion von Strassen ausnahmsweise genehmigen. Gesetz und Verordnung wurden durch das Bau- und Planungsgesetz vom 17. November 1999 aufgehoben, eine ähnliche Bestimmung gibt es nicht mehr. Solange für diese Wege kein Baubeschluss gefällt worden ist, wurde auch kein Strassenbeitrag fällig. Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wurden oft, aber nicht immer, nur als Hausanschlüsse erstellt. Der vom Interpellanten erwähnte Meierweg ist ein Beispiel für eine öffentliche, nicht ausgebaute Strasse, die zur Bebauung freigegeben aber noch nicht gesetzesgemäss angelegt worden ist. Einige andere dieser Allmendwege wurden in den letzten Jahren definitiv angelegt (z.B. Bosenhaldenweg, Lichsenweg).

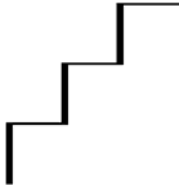
### **Zu den Fragen des Interpellanten nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:**

1. *Wie gedenkt der Gemeinderat mit der widerrechtlichen Situation in Bezug auf die nicht erschlossenen Grundstücke umzugehen und innert welcher Zeitspanne kann mit der gesetzeskonformen Erschliessung der betroffenen Grundstücke gerechnet werden?*

Das Bau- und Planungsgesetz verlangt, dass provisorisch angelegte Strassen, und damit sind auch die oben erwähnten Allmendwege gemeint, definitiv anzulegen sind,

- a) auf den Zeitpunkt der Fertigstellung von Neubauten, die eine gesetzmässige Erschliessung brauchen;
- b) wenn solche Strassen zu drei Vierteln der Bauordnung entsprechend bebaut sind.

Bisher hat der Gemeinderat nur dann, wenn der Zustand eines Allmendwegs oder der darin verlegten Werkleitungen bauliche Massnahmen in grösserem Umfang es erforderten, die bestehenden rechtsgültigen Bau- und Strassenlinienpläne auf ihre Aktualität überprüft, allenfalls überarbeitet und danach dem Einwohnerrat eine Kreditvorlage für den Ausbau der Strasse vorgelegt. Das Bau- und Planungsgesetz ist in dieser Beziehung jedoch strenger als das alte Gesetz über Anlegung und Korrektion von Strassen vom 14. Januar 1937. Der Gemeinderat lässt deshalb zurzeit abklären, welche Wege davon betroffen sind und welche



Dringlichkeit der Ausbau der einzelnen Allmendwege hat. In welcher Zeitspanne die gesetzmässige Erschliessung aller betroffenen Grundstücke möglich ist, kann der Gemeinderat noch nicht absehen.

2. *Wie beurteilt der Gemeinderat das Risiko einer Haftung, wenn ein Grundeigentümer resp. ein allfälliger Rechtsnachfolger seinen Erschliessungsanspruch geltend macht?*

In der kurzen zur Verfügung stehenden Zeit haben erste Abklärungen zu diesem komplexen Themenkreis Folgendes ergeben: Wenn die in der Antwort zur Frage 1 erwähnten Bedingungen erfüllt sind, ist die Gemeinde verpflichtet, die Strasse gesetzmässig anzulegen. Dies bedeutet, dass ein Bauwilliger einen Anspruch darauf hat, dass die Erschliessung seines Grundstücks durch die Gemeinde gesetzmässig erfolgt, da er sonst keine Aussicht hat, eine Baubewilligung zu erhalten. Er kann ausserdem die unverzügliche Erschliessung erzwingen, wenn er die Erschliessungskosten zinslos vorschiesst oder sicherstellt - dies allerdings nur, wenn die übrigen Voraussetzungen zur Baureife eines Grundstücks gegeben sind.

3. *Wie gedenkt der Gemeinderat mit der Verpflichtung der Grundeigentümer der noch nicht erschlossenen Grundstücke umzugehen, die Erschliessungsbeiträge "nachzahlen"?*

Die Finanzierung des Strassenbaus über Erschliessungsbeiträge ist im Bau- und Planungsgesetz geregelt. Die Beitragspflicht entsteht durch den Baubeschluss für die Strasse. Fällig wird der Beitrag erst nach Fertigstellung der gesetzmässigen Anlage der Strasse. Der Gemeinderat wird in dieser Beziehung sein Vorgehen nicht ändern müssen.

4. *Ist es für den Gemeinderat eine Option, diesen betroffenen Grundeigentümern den Erschliessungsbeitrag zu erlassen und die entsprechenden Kosten der Gemeinderechnung resp. den Steuerzahlern zu belasten und ist der Gemeinderat für diesen Fall im Sinne einer Gleichbehandlung bereit zu prüfen, ob jenem überwiegenden Teil der Grundeigentümer, welche bereits Erschliessungsbeiträge bezahlt haben, diese Beiträge zurückzuerstatten sind?*

Ein solcher Erlass kann selbstverständlich nicht in Frage kommen. Dies würde nicht nur dem kantonalen Bau- und Planungsgesetz, sondern auch dem Wohnbau- und Eigentumförderungsgesetz des Bundes widersprechen. Denn auch dieses verlangt, dass die Gemeinden von den Grundstückeigentümern Beiträge an die Erschliessung erheben. Genauso wenig wäre eine Rückerstattung aller bereits bezahlten Erschliessungsbeiträge denkbar.

Riehen, 27. November 2007

Gemeinderat Riehen