

Bericht des Gemeinderats zur Kleinen Anfrage Paul Spring betreffend Liegenschaft Blutrainweg 41

Am 27. April 2022 ist dem Gemeinderat folgende Kleine Anfrage eingereicht worden:

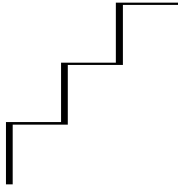
"Die Liegenschaft Blutrainweg 41 steht seit Jahren immer noch leer. 2011 wurde für diese Liegenschaft eine Baubewilligung erteilt. Der Um-, resp. Anbau der Liegenschaft wurde begonnen, aber bis heute nicht abgeschlossen.

Die damals erteilte Baubewilligung ist gemäss Bericht des Gemeinderats vom 18. Juni 2018 auf eine kleine Anfrage von R. Engeler-Ohnemus Ende 2017 erloschen.

In der Beantwortung der Interpellation P. Spring vom 27. Februar 2019 schreibt der Gemeinderat, dass auch ihm das Grundstück ein Dorn im Auge sei, 2020 hat ein Gespräch zwischen dem Gemeinderat und dem Liegenschaftsbesitzer stattgefunden.

Der Unterzeichnende bittet den Gemeinderat in diesem Zusammenhang um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Hat der Liegenschaftsbesitzer beim Gespräch 2020 den Gemeinderat informiert, welche Absichten er mit der Liegenschaft verfolgt? Wenn ja, wie lauteten diese und was davon wurde bis heute umgesetzt?
2. In der unbewohnten / unbewohnbaren Liegenschaft war die dem Liegenschaftsbesitzer gehörende Firma General Bau Management GmbH domiziliert, über die vor kurzem der Konkurs eröffnet wurde. Welche Auswirkung hat dieser Konkurs auf die Zukunft der Liegenschaft?
3. Ist die Liegenschaft noch an das Strom-, Wasser/Abwasser- und Gasnetz angeschlossen? Kommt der Liegenschaftsbesitzer gegenüber den Industriellen Werken Basel, dem Kanton und der Gemeinde seinen finanziellen Verpflichtungen noch nach (z.B. Abgaben, Steuern)?
4. Kann ausgeschlossen werden, dass wegen des schlechten baulichen Zustands eine Gefährdung der Bevölkerung von der Liegenschaft (z.B. durch einen plötzlichen Gasaustritt, einen Leitungsbruch oder herunterfallende Bauteile) ausgeht?
5. Kann der Gemeinderat ein Gutachten von einem Bauingenieur verlangen, der die Sicherheit, Baufähigkeit und Einsturz der Liegenschaft überprüfen muss?
6. Werden die Nachbarliegenschaften durch dieses Objekt abgewertet? Wenn ja, können die Besitzer dieser Liegenschaften gegenüber dem Besitzer der Liegenschaft Blutrainweg 41 eine Entschädigung geltend machen?
7. Wie stellt sich die Ortsbildkommission zu dieser Liegenschaft?
8. Hat der Gemeinderat die Kompetenz auf leerstehende Liegenschaften die länger als 5 oder 10 Jahre leer stehen, eine Sondersteuer zu erheben?
9. Ist der Gemeinderat bereit, mit dem Liegenschaftsbesitzer erneut das Gespräch zu suchen und mit ihm verpflichtende Abmachungen betr. dem Unterhalt der Liegenschaft abzuschliessen?
10. Sind dem Gemeinderat weitere Liegenschaften bekannt, die über 10 Jahre leer stehen?



11. Kann ausgeschlossen werden, dass über eine solche Liegenschaft Geld gewaschen werden kann?"

Der Gemeinderat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Hat der Liegenschaftsbesitzer beim Gespräch 2020 den Gemeinderat informiert, welche Absichten er mit der Liegenschaft verfolgt? Wenn ja, wie lauteten diese und was davon wurde bis heute umgesetzt?

Beim Gespräch zwischen der Eigentümerschaft der Liegenschaft Blutrainweg 41, dem Gemeindepräsidenten Hansjörg Wilde und der Generalsekretärin entschuldigte sich die Eigentümerschaft für den Zustand der Liegenschaft und bestätigte, dass die Situation nicht befriedigend sei. Sie zeigte sich gewillt, das Baugesuch zu erneuern und die Erneuerung (wärmetechnische Sanierung der Fassade, Fensterersatz und Innenausbau) schnellstmöglich fertigzustellen. Ein Verkauf war für den Eigentümer keine Option. Stand heute wurde kein neues Baubegehren eingereicht; eine gültige Baubewilligung existiert demnach nicht.

2. In der unbewohnten / unbewohnbaren Liegenschaft war die dem Liegenschaftsbesitzer gehörende Firma General Bau Management GmbH domiziliert, über die vor kurzem der Konkurs eröffnet wurde. Welche Auswirkung hat dieser Konkurs auf die Zukunft der Liegenschaft?

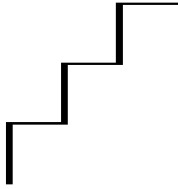
Da die Liegenschaft nicht im Eigentum der General Bau Management GmbH steht, hat deren Konkurs grundsätzlich keinen Einfluss auf die Zukunft der Liegenschaft.

3. Ist die Liegenschaft noch an das Strom-, Wasser/Abwasser- und Gasnetz angeschlossen? Kommt der Liegenschaftsbesitzer gegenüber den Industriellen Werken Basel, dem Kanton und der Gemeinde seinen finanziellen Verpflichtungen noch nach (z.B. Abgaben, Steuern)?

Eine ähnliche Frage wurde bereits in der Interpellation Nr. 18-22.673.02 (Einwohnerratssitzung vom 26. August 2020) mit folgender Begründung verneint: Die Gemeinde darf wegen Vorschriften des übergeordneten Rechts zum Amtsgeheimnis und zum Datenschutz (u. a. gemäss § 138 des kantonalen Steuergesetzes) keine Auskunft zu dieser Frage erteilen. Die Industriellen Werke Basel bestätigen, dass die Liegenschaft weiterhin am Strom- und Wassernetz angeschlossen ist. Über den Medienbezug oder dem Nachkommen finanzieller Verpflichtungen kann die IWB aufgrund des Datenschutzes keine Auskunft erteilen.

4. Kann ausgeschlossen werden, dass wegen des schlechten baulichen Zustands eine Gefährdung der Bevölkerung von der Liegenschaft (z.B. durch einen plötzlichen Gasaustritt, einen Leitungsbruch oder herunterfallende Bauteile) ausgeht?

Die Privatparzelle wurde durch die Grundeigentümerschaft eingezäunt bzw. abgeschränkt. Das kantonale Bau- und Gastgewerbeinspektorat sieht, gestützt auf die letzte Begehung des



zuständigen Baukontrolleurs, weder eine unmittelbare Gefährdung für die Bevölkerung der Gemeinde Riehen noch eine Gefahr für die Umwelt oder erhebliche Sachwerte.

5. Kann der Gemeinderat ein Gutachten von einem Bauingenieur verlangen, der die Sicherheit, Baufälligkeit und Einsturz der Liegenschaft überprüfen muss?

Es liegt in der Zuständigkeit des Bau- und Gastgewerbeinspektorats und nicht des Gemeinderats, die Baute zu kontrollieren, allfällige Gutachten einzuholen und falls nötig, Massnahmen zu verfügen. Gemäss letzter Kontrolle besteht gemäss Bau- und Gastgewerbeinspektorat kein Grund, weitere Massnahmen einzuleiten oder zu verfügen.

6. Werden die Nachbarliegenschaften durch dieses Objekt abgewertet? Wenn ja, können die Besitzer dieser Liegenschaften gegenüber dem Besitzer der Liegenschaft Blutrainweg 41 eine Entschädigung geltend machen?

Auf den Real- und Ertragswert der Nachbarliegenschaften hat der Zustand der Liegenschaft Blutrainweg 41 wohl keinen Einfluss. In Riehen übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum zurzeit das Angebot. Entsprechend ist die Nachfrage nach Liegenschaften sehr gross und das Niederholz ist ein nachgefragtes und beliebtes Wohnquartier. Kann ein Schaden in Form einer Wertminderung nachgewiesen werden, dann besteht gemäss Art. 679 Zivilgesetzbuch (ZGB) nur dann ein Anspruch auf Schadenersatz, wenn der Schaden dadurch verursacht wurde, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschritten hat. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung und Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist fraglich. Deren Beurteilung liegt nicht in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

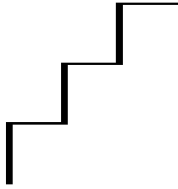
7. Wie stellt sich die Ortsbildkommission zu dieser Liegenschaft?

Die Ortsbildkommission beurteilt die Gestaltung von Bauten nur im Rahmen eines laufenden Baubewilligungsverfahrens. Sie nahm diesbezüglich im Rahmen der mittlerweile erloschenen Baubewilligung aus dem Jahr 2011 Stellung. Die Ortsbildkommission verfügt über keine weiterreichenden Kompetenzen.

8. Hat der Gemeinderat die Kompetenz auf leerstehende Liegenschaften, die länger als 5 oder 10 Jahre leer stehen, eine Sondersteuer zu erheben?

Für eine solche Steuer gibt es keine gesetzliche Grundlage. In der Regel steht es im Interesse der Liegenschaftsbesitzenden, die Liegenschaften selber zu nutzen oder zu vermieten, da der Liegenschaftswert ja über die Vermögenssteuer versteuert werden muss.

9. Ist der Gemeinderat bereit, mit dem Liegenschaftsbesitzer erneut das Gespräch zu suchen und mit ihm verpflichtende Abmachungen betr. dem Unterhalt der Liegenschaft abzuschliessen?



Seite 4

Es gibt keine gesetzliche Grundlage, Liegenschaftsbesitzende zu verpflichten, ihre Liegenschaft so zu unterhalten, dass sie immer ein gutes Bild abgeben. In der Regel werden in Riehen die Liegenschaften im eigenen Interesse werterhaltend unterhalten, beispielsweise indem abblätternde Fassadenfarbe mit einem Farbanstrich erneuert wird, um die Grundstruktur zu schützen. Einzig bei Sicherheitsproblemen besteht für die Behörde die Möglichkeit einzugreifen. Die Gemeinde hat sich um eine Kontaktaufnahme mit dem Liegenschaftsbesitzer bemüht. Dieser konnte jedoch nicht erreicht werden.

10. Sind dem Gemeinderat weitere Liegenschaften bekannt, die über 10 Jahre leer stehen?

Dem Gemeinderat sind keine weiteren Liegenschaften bekannt, welche über einen so langen Zeitraum leer stehen. Das Statistische Amt ermittelt jährlich die Leerwohnungsziffer als wichtigen Konjunkturindikator zum Wohnungsmarkt. Im Kanton Basel-Stadt lag der Leerwohnungsbestand per 1.6.22 auf 1.2%, in Riehen bei 1%. Dies entspricht 102 Wohnungen. Die Leerwohnungsziffer liegt unter dem Wert der Nordwestschweiz (1,3%).

11. Kann ausgeschlossen werden, dass über eine solche Liegenschaft Geld gewaschen werden kann?

Das Bundesamt für Polizei fedpol hielt bereits in einem Bericht von 2013 fest, dass der Immobilienmarkt eine Risikobranche für Geldwäschereigeschäfte ist. Dieses Problem betrifft die ganze Schweiz und kommt u.a. bei Barzahlungen bei Handwerksarbeiten oder bei Hauskäufen vor, um beispielsweise die Grundstückgewinnsteuer zu reduzieren oder eine Einkommens- oder Gewinnsteuer zu umgehen. Der Gemeinderat verurteilt jede Art von versuchter Geldwäsche. Besteht ein Verdacht auf Geldwäscherei oder anderen kriminellen Handlungen, würde ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. Bei Immobiliengeschäften kommt es jedoch vor der Abwicklung bereits zu einer Prüfung: So werden die Transaktionen durch Finanzinstitute wie Banken, Versicherungen und Pensionskassen abgewickelt, die selbst finanzmarktrechtlichen Aufsichten unterstellt sind.

Riehen, 25. Oktober 2022

Gemeinderat Riehen

Die Präsidentin:

Christine Kaufmann

Der Generalsekretär:

Patrick Breitenstein