

Parzellentausch eines Teils der Parzelle RE 82 mit einem Teil der Parzellen RE 187 und RE 199 mit Aufzahlung

Kurzfassung:

Im Jahr 2004 haben die Riehener Stimmberechtigten in einer Volksabstimmung entschieden, dass 40 % der noch unüberbauten Bauzone an der Langoldshalde in der Bauzone belassen werden sollen. Dies betrifft im Wesentlichen die Parzelle RE 201, welche im Eigentum der Einwohnergemeinde Riehen ist. Zudem betrifft es den westlichen Teil der Parzellen RE 187 und RE 199, welche einer privaten Grundeigentümergeinschaft gehören. Der östliche Teil der beiden Parzellen soll gemäss Volksabstimmung aus der Bauzone entlassen werden und ist deshalb in der Einwohnerratsvorlage Nr. 06-10.164 behandelt.

Die Grundeigentümerschaft hat im Zuge der Verhandlungen über den östlichen, nicht erschlossenen Baulandteil der Parzellen RE 187 und RE 199 der Einwohnergemeinde auch den westlichen Teil der Parzellen zum Tausch angeboten. Weil dieser Bereich gemäss Volksabstimmung in der Bauzone belassen werden soll, weichen die Kaufbedingungen von jenen gemäss Einwohnerratsvorlage Nr. Nr. 06-10.164 ab und werden deshalb in einer separaten Einwohnerratsvorlage behandelt. Für die Einwohnergemeinde ist die Übernahme der westlichen Parzellenteile RE 187 und RE 199 von Interesse, da sie bereits Grundeigentümerin der angrenzenden Parzelle RE 201 ist.

Mit der Grundeigentümerschaft wurde ein Tausch dieser Parzellenteile mit der westlich des Langoldshaldenwegs liegenden, im Eigentum der Einwohnergemeinde Riehen stehenden Parzelle RE 82 abzüglich der für den öffentlichen Fussweg benötigten Fläche vereinbart. Unter Berücksichtigung eines zwar höheren Quadratmeterpreises für Parzelle RE 82, aber der deutlich geringeren Fläche der Parzelle RE 82 hat die Einwohnergemeinde eine Aufzahlung von CHF 883'735 zu leisten.

Bedingung für den Parzellentausch ist, dass auch der Kauf des östlichen Teils der Parzellen RE 187 und 199 im Rahmen des Kaufs des noch nicht erschlossenen Baulands gemäss Einwohnerratsvorlage Nr. 06-10.164 Rechtskraft erlangt.

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



1. Ausgangslage

Im Jahr 2004 haben die Riehener Stimmberechtigten in der Volksabstimmung betreffend die Initiative für die Freihaltung der Langoldshalde dem Gegenvorschlag zugestimmt, 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 ist. 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 verbleibt auch der westliche Teil der Parzellen RE 187 und RE 199, welche einer privaten Grundeigentümergeinschaft gehören. Parzelle RE 187 umfasst insgesamt 2'514 m², in der Bauzone belassen werden sollen 1'762 m². Parzelle RE 199 umfasst insgesamt 3'342.5 m², in der Bauzone belassen werden sollen 1'406.5 m². Der östliche Teil der beiden Parzellen soll gemäss Volksabstimmung aus der Bauzone entlassen werden und ist deshalb in der Einwohnerratsvorlage Nr. 06-10.164 behandelt.

Die Grundeigentümerschaft hat im Zuge der Verhandlungen über den östlichen, nicht erschlossenen Baulandteil der Parzellen RE 187 und RE 199 der Einwohnergemeinde auch den westlichen Teil der Parzellen zum Tausch angeboten. Weil dieser Bereich gemäss Volksabstimmung in der Bauzone belassen werden soll, weichen die Kaufbedingungen von den Kaufbedingungen gemäss Einwohnerratsvorlage Nr. 06-10.164 ab. Deshalb wird der Tausch in einer separaten Einwohnerratsvorlage behandelt.

Für die Einwohnergemeinde ist die Übernahme der westlichen Parzellenteile RE 187 und RE 199 sehr interessant, da sie bereits Grundeigentümerin der Parzelle RE 201 ist. Mit der Übernahme der westlichen Parzellenteile ist sie Grundeigentümerin des ganzen, in der Bauzone verbleibenden Areals östlich des Langoldshaldenwegs und kann somit selber entscheiden, wann und in welcher Qualität das in der Bauzone verbleibende Areal überbaut wird.

2. Parzellentausch mit Aufzahlung

Mit der Grundeigentümerschaft wurde ein Tausch eines Teils der westlich des Langoldshaldenwegs liegenden Parzelle RE 82 vereinbart (Beilage). Von der heutigen Gesamtparzellenfläche von 1'976.5 m² wird die für das Fusswegnetz benötigte Fläche abgezogen. Dies betrifft 314,5 m² für den Landgoldshaldenweg sowie für die geplante Fusswegverbindung vom Langoldshaldenweg zum Gstädlerwegli bzw. weiter zur Albert Oeri-Strasse. Zum Tausch ist somit eine Teilfläche von 1'662 m² vorgesehen.

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

Für die Parzellen RE 82 sowie RE 187 und RE 199 sind unterschiedliche Quadratmeterpreise 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.



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 westlichen Teile der Parzellen RE 187 und RE 199 sind nicht baureif. Im Rahmen der Gesamtzonenplanrevision ist die Bauzonenabgrenzung an der Langoldshalde festzulegen. Bis die Gesamtzonenplanrevision rechtskräftig ist, dauert es voraussichtlich maximal 5 Jahre. Zudem stossen die beiden Parzellen nicht direkt an eine Erschliessungsanlage an. Sie müssen noch erschlossen werden.

Dies ergibt folgende Tauschwerte und Aufzahlung:

	Teil der Parzelle RE 82	Teile der Parzellen RE 187 und RE 199
Quadratmeterpreis für baureifes Bauland	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 m2	1'165	890
Fläche in m2	1'662.0	3'168.5
Tauschwert gesamt	1'936'230	2'819'965
Differenz (Aufzahlung)	883'735	

Unter Berücksichtigung eines höheren Quadratmeterpreises für Parzelle RE 82 sowie der deutlich geringeren Fläche der Parzelle RE 82 hat die Einwohnergemeinde somit eine Aufzahlung von CHF 883'735 zu leisten.

Bedingung für den Parzellentausch ist, dass auch der Kauf der östlichen Parzellenteile der Parzellen RE 187 und 199 durch den Beschluss des Wohnerrats über die Genehmigung des Kaufs des noch nicht erschlossenen Baulands durch die Einwohnergemeinde im Moostal gemäss Wohnerratsvorlage Nr. 06-10.164 Rechtskraft erlangt.

3. Finanzierung

Der Buchwert der baureifen Parzelle RE 82 beträgt aktuell CHF 800 pro m2 und insgesamt CHF 1'581'200. Davon tritt die Gemeinde mit dem Tauschgeschäft 1'662 m2 zum Betrag von CHF 1'936'230 ab. Der Buchwert für die für den Fussweg benötigten 314.5 m2 wird auf Null gesetzt. Mit der Abtretung entsteht somit bezüglich Parzelle RE 82 ein Gewinn von CHF 355'030.

Die westlichen Teile der Parzellen RE 187 und RE 199 werden für insgesamt CHF 2'819'965 übernommen. 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



Seite 4

Jahren somit insgesamt CHF 2'952'525 betragen; effektiv werden diese indessen in den Büchern vorerst mit CHF 800 pro m² oder CHF 2'480'000 aufgeführt. Es resultiert daraus eine Abschreibung von CHF 472'525. Können die Parzellen später für CHF 1'200 pro m² verkauft werden, so entsteht dann gegenüber dem Buchwert ein Gewinn von CHF 1'240'000.

4. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, dem Parzellentausch eines Teils der Parzelle RE 82 mit einem Teil der Parzellen RE 187 und RE 199 mit einer Aufzahlung von CHF 883'735 zuzustimmen. Darin nicht enthalten sind die Grundbuch- und Notariatsgebühren.

Riehen, 9. Juni 2009

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter-Stellvertreter:

Urs Denzler

Beilage: Plan „Parzellenabtausch im Gebiet Langoldshalde“, Plan Nr. 102.02.021“



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Parzellentausch eines Teils der Parzelle RE 82 mit einem Teil der Parzellen RE 187 und RE 199 mit Aufzahlung

1. „Der Einwohnerrat beschliesst den Parzellentausch eines Teils der Parzelle RE 82 mit einem Teil der Parzellen RE 187 und RE 199 gemäss Plan Nr. 102.02.021 sowie eine Aufzahlung in der Höhe von CHF 883'735 zuzüglich Grundbuch- und Notariatskosten.
2. Dieser Beschluss wird wirksam, sofern auch der Beschluss des Einwohnerrats betreffend den Kauf des nicht erschlossenen Baulands im Moostal durch die Einwohnergemeinde gemäss Einwohnerratsvorlage Nr. 06-10.164 Rechtskraft erlangt.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

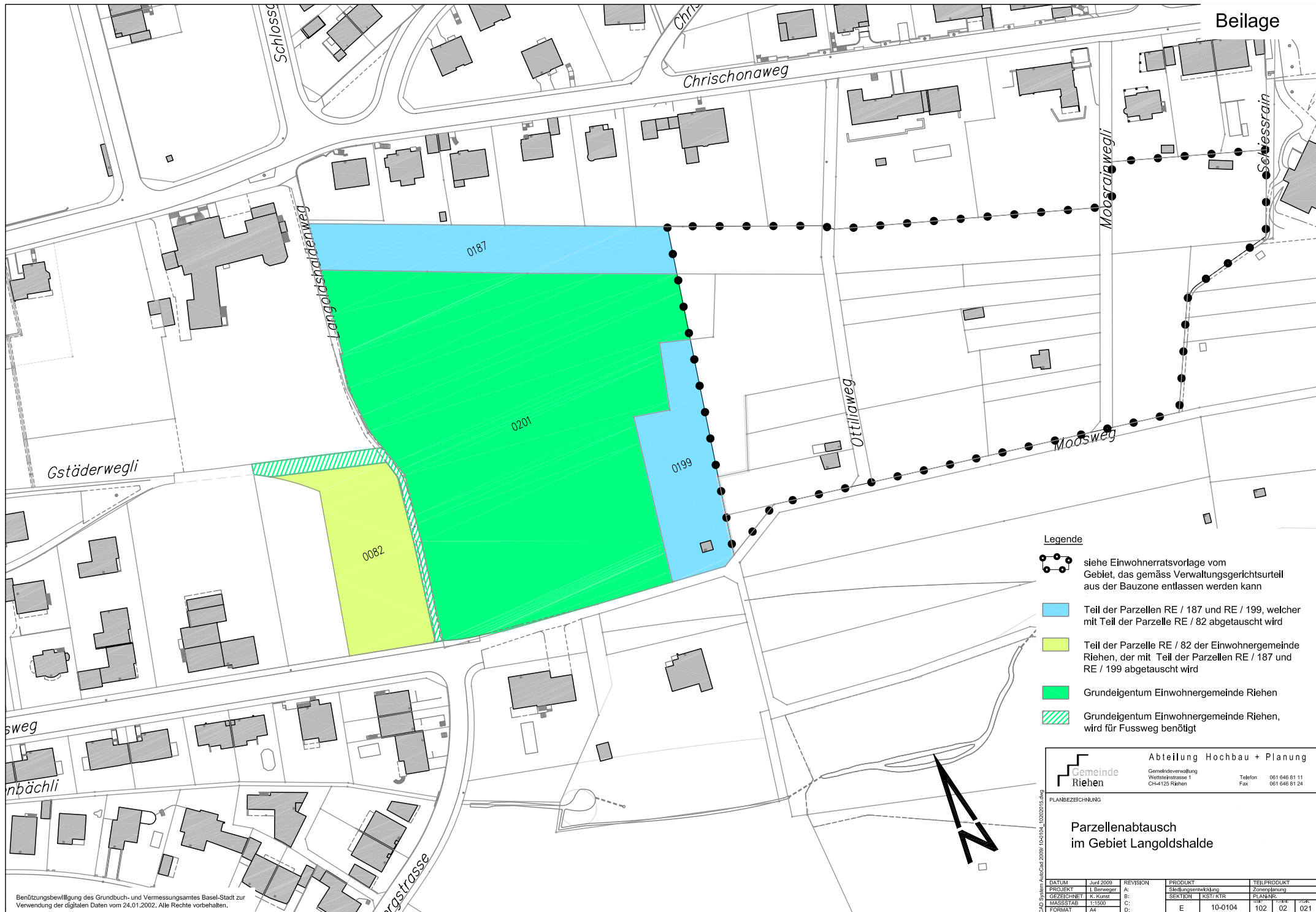
Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:






Der Sekretär:

Thomas Meyer

Andreas Schuppli



Legende

-  siehe Einwoherratsvorlage vom Gebiet, das gemäss Verwaltungsgerichtsurteil aus der Bauzone entlassen werden kann
-  Teil der Parzellen RE / 187 und RE / 199, welcher mit Teil der Parzelle RE / 82 abgetauscht wird
-  Teil der Parzelle RE / 82 der Einwohnergemeinde Riehen, der mit Teil der Parzellen RE / 187 und RE / 199 abgetauscht wird
-  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

Parzellenabtausch im Gebiet Langoldshalde

DATUM	PROJEKT	REVISION	PRODUKT	TEILPRODUKT
Juni 2009	I. Entwurf	A:	Siedlungsentwicklung	Zonenplanung
GEZEICHNET	K. Knecht	B:	SEKTION	KST/RTB
MASSSTAB	1:1500	C:	PLAN	
FORMAT	A4	D:	E	10-0104 102 02 021

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