

Reg. Nr. 12.1.1./1.3.1.12

Nr. 14-18.117.02/14-18.512.04

## **Bericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL)**

- 1. Zur Ordnung zur Verwendung der Mehrwertabgabe (Nr. 14-18.117.02)**
- 2. Zum Bericht zum Anzug Philippe Ponacz und Kons. Betreffend Fonds zur Verwendung der Mehrwertabgaben (Nr.14-18.512.04)**

### **Bericht an den Einwohnerrat**

---

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) hat den Bericht des Gemeinderates an zwei Sitzungen behandelt. Gemeinderat Daniel Albietz sowie Ivo Berweger (Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt) und Sebastian Olloz (Leiter Fachbereich Ortsplanung und Umwelt) haben den Bericht vorgestellt sowie die Fragen aus der Kommission beantwortet. An der Sitzung vom 15. Mai 2017 wurde der Kommission auch ein Entwurf der Richtlinien des Gemeinderates zur Verwendung von Mitteln aus dem Mehrwertabgabefonds vorgelegt. Die Kommission dankt dem Gemeinderat und den Mitarbeitenden der Verwaltung für die geleisteten Arbeiten und die ergänzenden Auskünfte.

#### **1. Ausgangslage**

Die Ausgangslage für die Vorlage ist unbestritten. Aufgrund der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 15. Juni 2012 ist die Gemeinde Riehen verpflichtet, zweckgebundene Mehrwertabgaben einzuführen. Zwar besteht in Riehen aufgrund des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes bereits eine Mehrwertabgabe, hingegen fehlt die neu zusätzlich geforderte Zweckbindung für die Verwendung der Mittel. Bisher wurden die Mehrwertabgabegelder in der Jahresrechnung den neutralen Erlösen gutgeschrieben. Dies soll mit der vorliegenden Ordnung nun geändert werden.

#### **2. Zur Verfügung stehende Mittel**

Einleitend wurde der Frage nachgegangen, wie viel Mittel dem Fonds zukünftig überhaupt zur Verfügung stehen. Nach Auskunft der Verwaltung wird der genaue Ertrag der Mehrwertsteuer nicht, wie beispielsweise die Steuereinnahmen, budgetierbar sein. Wo und wann die durch eine Zonenänderung zugelassene Mehrnutzung konsumiert wird, ist nicht abzuschätzen. Zwar wurde beispielsweise auf sämtlichen Grundstücken, welche in die neue Zone 2R zu liegen kamen, eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch eingetragen, jedoch ist zur Zeit gar nicht abzusehen, ob und in welchem Umfang die Umzonung tatsächlich eine Mehrnutzung zulässt und wie hoch diese ausfällt. In der Kommission wurde sogar die Meinung vertreten, dass die neue Zone 2R auch eine Mindernutzung zur Folge haben könnte.



Seite 2 Zu beachten ist ferner, dass aufgrund einer vorgesehenen Änderung der kantonalen Bestimmungen zur Mehrwertabgabe neu ein Freibetrag von CHF 10'000 eingeführt werden soll. Diese hätte auch Auswirkungen auf die zukünftigen Mehrwertabgaben in Riehen.

### **3. Verwendungszweck der Mehrwertabgabe**

Der Verwendungszweck der Mittel aus der Mehrwertabgabe ist gesetzlich vorgeschrieben. (Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG). § 1 der Ordnung zur Verwendung der Mehrwertabgabe ist dementsprechend ausgestaltet. Nach Auskunft der Verwaltung besteht keine Projektliste für die zukünftige Verwendung der vorhandenen Mittel. Es lässt sich auch nicht sagen, wie hoch die Entnahmen ausfallen werden und wann sie erfolgen. Bisher hätten beispielsweise für die „Freiraumentwicklung Hinter Gärten“ Gelder aus dem Mehrwertabgabefonds eingesetzt werden können.

Wie die übrigen Ausgaben ist bei Projekten über CHF 200'000, selbst wenn sie durch die Mehrwertabgabe finanziert oder mitfinanziert werden sollen, eine Kreditvorlage an den Einwohnerrat notwendig. Beiträge unter dieser Höhe liegen dagegen in der Kompetenz des Gemeinderates. In diesem Zusammenhang bestehen bei einigen Kommissionsmitgliedern Bedenken, dass je nach dem Stand des Fondsvermögens gewisse Begehrlichkeiten in Bezug auf mögliche Umgestaltungsprojekte geschaffen werden könnten. Dies würde im Ergebnis dazu führen, dass Folgekosten entstehen, welche dann der ordentlichen Rechnung belastet werden müssen. Die Verwendung der Mittel aus dem Fonds für den reinen Unterhalt von Grün- und Freiräumen ist in der Ordnung explizit nicht vorgesehen und auch nicht beabsichtigt.

### **4. Wem stehen die Mittel des Fonds zur Verfügung?**

Es wird davon ausgegangen, dass der Fonds in erster Linie für Projekte der Gemeinde Verwendung finden wird. Im Leistungsauftrag des Politikbereiches „Siedlung und Landschaft“ wurde als Leistungsziel festgehalten, dass im Hinblick auf zukünftige bauliche Veränderungen des Siedlungsgebiets geprüft werden soll, ob und gegebenenfalls wie die hohe Baukultur beispielsweise über Bebauungspläne, Varianzverfahren oder Auszeichnungen guter Architektur gefördert werden soll (Ziff. 2.7). Entsprechend ist in der Ordnung vorgesehen, dass aus dem Fondsvermögen auch Beiträge an private Varianzverfahren gesprochen werden können, soweit es das öffentliche Interesse an der Sicherstellung einer erhöhten Qualität der Bebauung rechtfertigt.

Ob somit auch private Projekte von Geldern des Fonds profitieren sollen oder nicht, war in der Kommission eine kontrovers diskutierte Frage. Problematisch könnte insbesondere sein, dass die Mittel des Fonds in jedem Fall begrenzt sind und Private nur solange profitieren können, bis der Fonds aufgebraucht ist. Dies ist vom Zufall abhängig und kann somit zu einer rechtsungleichen Behandlung führen, da Varianzverfahren für private Bauvorhaben ausschliesslich aus Mitteln der Mehrwertabgabe finanziell unterstützt werden dürfen. Für eine anderweitige finanzielle Unterstützung fehlt die gesetzliche Grundlage.



Seite 3

Die Kommissionsmehrheit stellt sich hinter den Antrag des Gemeinderates und spricht sich für die Möglichkeit von Beiträgen an Varianzverfahren für die Bebauung privater Parzellen aus. Gemäss dem Entwurf für die Richtlinien zur Verwendung von Mitteln aus dem Mehrwertabgabefonds kann hierzu vom Gemeinderat ein Beitrag von einem Drittel der Verfahrenskosten, maximal CHF 60'000 bewilligt werden. Die Kommissionsmehrheit ist überzeugt, dass damit bessere Projekte gefördert würden, was im öffentlichen Interesse liegt.

## **5. Fondseinlage von 1,2 Mio. Franken**

Der Gemeinderat schlägt vor, dass dem Fonds - sozusagen als Startkapital – ein Betrag von 1,2 Mio. Franken zugewiesen werden soll. Dieser Betrag entspricht ungefähr der im Jahr 2015 überwiesenen Mehrwertabgabe für die Zonenänderung und die anschliessende Überbauung des Areals Humanitas am Rüchligweg. Die Mehrheit der Kommission begrüsst diesen Vorschlag, da damit von Anfang an Mittel zur Verfügung stehen, welche sofort eingesetzt werden können.

### **Antrag der Kommission**

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft beantragt dem Einwohnerrat die Ordnung betreffend Mehrwertabgabe zu beschliessen und den Anzug Philipp Ponacz und Kons. betreffend Fonds zur Verwendung der Mehrwertabgabe abzuschreiben.

Riehen, 29. Mai 2017

Sachkommission Siedlung und Landschaft

Christian Heim, Präsident