

Reg. Nr. 1.3.2.3

Nr. 14-18.094.02

Bericht der Sachkommission Mobilität und Versorgung (SMV) zur Revision von § 6 Strassen- und Kanalisationsordnung betreffend Strassenbeiträge

Bericht an den Einwohnerrat

Allgemeines

An seiner Sitzung vom Donnerstag, 25. August 2016 hat sich die Kommission mit der Vorlage „zur Revision von § 6 Strassen- und Kanalisationsordnung betreffend Strassenbeiträge“ befasst.

Bei der Vorlage handelt es sich um den Versuch, für die Erschliessung der altrechtlich zur Bebauung freigegebenen Allmendwege angemessene Landwerte für die beanspruchte Allmend festzulegen. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass bei den Landwerten immer wieder die gleichen Fragen auftauchen, weshalb eine Neuregelung das Verfahren für die Gemeinde vereinfachen würde.

Das Grundproblem, dass sich viele Liegenschaftsbesitzer daran stören, dass sie Beiträge für die gesetzeskonforme Erschliessung eines Allmendweges zahlen müssen, die jahrelang genügt hat, wird mit der Revision nicht behoben. Wer in den nächsten Jahren kein Bauvorhaben plant, hat in der Regel kein Interesse daran, dass die Erschliessung gemacht wird. Dies ändert sich, sobald ein Bauvorhaben geplant ist und klar wird, dass ohne die gesetzeskonforme Erschliessung vom Kanton keine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Die zwei Probleme, die behoben werden, ist die Berechnung des Preises für die Landabtretung und des Landwerts von Allmend. An diesen Fragen ist die Gemeinde in den Verhandlungen mit den Grundeigentümern in der Vergangenheit immer wieder „angestanden“. Der Gemeinderat erachtet es daher als sinnvoll, mit einer Revision diese Punkte zu klären. Die Errechnung der Erschliessungsbeiträge wird nicht nur auf altrechtlich erschlossene Allmendwege angewendet, sondern auch auf neu zu erschliessende Gebiete.

Die Kommission diskutiert, ob auch in Fällen, in denen nicht mehr belegt werden kann, ob bereits eine Zahlung oder Gegenleistung erfolgte, Erschliessungsbeiträge erhoben werden. Der Vorschlag, Liegenschaften die vor einem bestimmten Stichtatum (z. B. 1960) erstellt wurden, von der Erschliessungspflicht auszunehmen, kann so aber nicht realisiert werden, weil dies durch übergeordnetes Recht geregelt wird. Die Gemeinde kann lediglich die Höhe der Gebühren festlegen. Die Gemeinde müsste sich gegebenenfalls im Einzelfall damit befassen, ob eine Erschliessungsgebühr erhoben werden kann oder nicht. Allerdings geht der Rechtsdienst der Verwaltung davon aus, dass die Frage, ob es rechtens ist, bei der Erschliessung von bereits seit Jahrzehnten bestehenden Allmendwegen noch Erschliessungsbeiträge zu erheben, irgendwann einmal von einem Gericht beurteilt wird.

Eine Verjährungsfrist gibt es nur für die Rechnungstellung, nicht aber für die Erschliessungspflicht. Es ist umgekehrt auch ein Recht der Grundeigentümer, an einer korrekt erschlossenen Strasse zu wohnen.



Seite 2

Die Liste der betroffenen Wege ist im Internet öffentlich einsehbar. Die zu erwartenden Beträge können nicht errechnet werden, solange die Landabtretung sowie die Baukosten der Strasse nicht vorliegen. Erfahrungsgemäss ist das Errechnen provisorischer Beträge äusserst heikel, weil spätere Änderungen für die einen positiv, für die anderen aber negativ sind. Es betrifft insgesamt 19 Allmendweg und maximal 100 Grundeigentümer.

Der Gemeinderat hat im Erschliessungsprogramm festgelegt, wann welche Strassen gestaffelt erschlossen werden sollen. Durch Einsprachen hat der Plan jedoch schon starke Verzögerungen erlebt. Zwar ist im Rechtsdienst der Gemeinde in diesem Bereich viel Know-how vorhanden, sollte es aber zu ersten Pilotfällen bezüglich der Beitragspflicht kommen, wird voraussichtlich externe Unterstützung notwendig sein.

Die betroffenen Grundeigentümer werden informiert, bevor das Prozedere ins Rollen kommt. Die Betroffenen sind vor allem daran interessiert, zu wissen, zu welchem Zeitpunkt sie sich gegen die Pflicht zur Bezahlung von Strassenbeiträgen wehren können. Dabei braucht es viel Vertrauen in die Informationsschreiben der Gemeinde. In den entsprechenden Schreiben wird deshalb explizit und verbindlich darauf hingewiesen, in welchem Verfahrensabschnitt eine Einsprache gegen die Strassenbeiträge möglich ist.

In Härtefällen gibt es die Möglichkeit der Ratenzahlung. Es muss jedoch auch beachtet werden, dass die Höhe der Beträge in Korrelation zur Grösse des Grundstücks und zum Landwert stehen. Aus diesem Grund sollte es in der Regel kein Problem sein, z. B. bei einer Bank das nötige Geld zu erhalten. Es ist auch so, dass sämtliche Grundbesitzer, die eine erschlossene Parzelle kaufen, die Erschliessungskosten als Teil des Kaufpreises übernehmen müssen. In diesem Sinne ist die Erhebung von Erschliessungsgebühren auch eine Frage der Gerechtigkeit gegenüber der grossen Mehrheit der Grundeigentümer, die bereits Erschliessungsbeiträge bezahlt haben.

Die Gemeinde ist zudem vom Kanton und vom Bundesrecht her in der Pflicht, die Strassen zu erschliessen. Bauwillige Grundeigentümer haben das Recht, dass die entsprechenden Strassen erschlossen werden. Es gibt bei der Berechnung des Landpreises aufgrund der Grundsätze des Enteignungsrechts keine sinnvolle Alternative zum vorgeschlagenen Vorgehen.

Antrag der Kommission

Die Kommission empfiehlt die Vorlage

Revision von § 6 Strassen- und Kanalisationsordnung betreffend Strassenbeiträge

zur Annahme.

Sachkommission Mobilität und Versorgung SMV


Felix Wehrli
Präsident

Riehen, den 30. September 2016