

Zweiter Bericht der Sachkommission Mobilität und Versorgung (SMV) zur Vorlage Revision von § 6 Strassen- und Kanalisationsordnung be- treffend Strassenbeiträge

Bericht an den Einwohnerrat

Allgemeines

Nachdem die Vorlage am 26. Oktober 2016 durch den Einwohnerrat an die Sachkommission Mobilität und Versorgung (SMV) zurückgewiesen wurde weil noch Fragen offen waren, hat sich die Kommission ein weiteres Mal mit der Vorlage zur Revision von § 6 Strassen- und Kanalisationsordnung betreffend Strassenbeiträge befasst.

Zur Vorlage

Mit der Revision von §6 der Strassen- und Kanalisationsverordnung sollen Unstimmigkeiten der heutigen Regelung bei der Festlegung der Kosten der Landabtretung beseitigt werden. Das Grundproblem, dass sich viele Liegenschaftsbesitzer daran stören, dass sie Beiträge für die Erschliessung einer Strasse zahlen müssen, die jahrelang genügt hat, wird mit der Revision nicht behoben. Dass Erschliessungsbeiträge bezahlt werden müssen wird durch übergeordnetes Recht geregelt und die Gemeinde kann lediglich die Höhe der Gebühren festlegen.

Die zwei Probleme, die mit der vorliegenden Revision behoben werden sind die Berechnung der Erschliessungsbeiträge für die Landabtretung und des Landwerts von Allmend. Bei diesen Fragen gab es in der Vergangenheit bei den Verhandlungen mit den Grundeigentümern immer wieder Differenzen. 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 Revision hat für den Grundeigentümer den entscheidenden Vorteil, dass die Erschliessung kostengünstiger wird, weil für Allmend in der Regel nicht mehr der ortsübliche durchschnittliche Preis für unerschlossenes Bauland eingesetzt wird.

Gesetzliche Grundlagen

Das Bundesrecht (*Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz*) verpflichtet die für die Erschliessung zuständigen Gemeinwesen, von den Liegenschaftseigentümer/innen für die Erschliessung ihrer Liegenschaften einen Beitrag zu erheben. Dieser muss mindestens 70 % der Erschliessungskosten betragen. Die Gemeinde Riehen hat mit dem



kantonalen Bau- und Planungsrecht die Kompetenz erhalten, die Höhe dieser Beiträge im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben selber zu regeln. Gleichzeitig wurde ihr die Verpflichtung auferlegt, die heute noch nicht definitiv angelegten Strassen und Allmendwege rechtmässig zu erschliessen. Die Strassenbeiträge wurden daraufhin mit Erlass der Strassen- und Kanalisationsordnung (in Kraft seit dem 1. Januar 2009) geregelt und es wurde ein Programm zur Erschliessung sämtlicher noch nicht definitiv angelegter Strassen und Allmendwege erlassen (vgl. Erschliessungsprogramm des Gemeinderats vom 26. Januar 2010).

Es ist rechtlich nicht möglich, einem Teil der Landbesitzer die Beitragspflicht zu erlassen. Das würde geltendem Bundesrecht und kantonalem Recht widersprechen. Falls die Erschliessungsbeiträge zu Härtefällen führt, ist in der *Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, Art. 1a* jedoch folgendes festgehalten:

Stellt die rechtzeitige Bezahlung eines Beitrages für den Beitragspflichtigen eine unzumutbare wirtschaftliche Härte dar, so kann der Erschliessungsträger die Bezahlung des Beitrages auf Gesuch hin stunden.

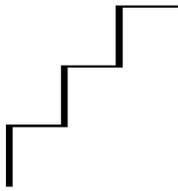
Kommissionsberatung

Der Kommission wurde anhand von Beispielen aufgezeigt, dass mit der Revision die Erschliessungskosten für Grundeigentümer je nach Anteil Allmendfläche deutlich günstiger werden.

Aus der Kommission war die Frage aufgekommen, ob es möglich ist, bei den betroffenen altrechtlich zur Bebauung freigegebenen Parzellen einen Grundbucheintrag zu machen der besagt, dass noch Strassenbeiträge ausstehend sind. Damit wüsste der neue Besitzer bei einer Handänderung, dass diese Beiträge noch fällig sind. Hier fehlt aber die nötige gesetzliche Grundlage. Im Bau- und Planungsgesetz § 156 ist geregelt, dass erst wenn der Baubeschluss gefällt ist, eine Beitragspflicht fällig ist und diese im Grundbuch eingetragen werden kann. Vorher kann diese nicht angemerkt werden. Die Erschliessungsbeiträge sind keine Riehener Spezialität, sondern beschäftigen sehr viele Gemeinden in der Schweiz. Speziell ist aber die Tatsache, dass gewisse Wege altrechtlich zur Bebauung freigegeben wurden.

Es wurde auch darüber diskutiert, ob es nicht möglich ist, ganz auf die ‚altrechtlichen‘ Gebühren zu verzichten. Das kann so aber nicht realisiert werden, weil dies der übergeordneten Gesetzgebung widersprechen würde. Die Gemeinde muss im Einzelfall prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erhebung einer Erschliessungsgebühr gegeben sind oder nicht. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Frage, ob es rechters ist, bei der Erschliessung von bereits seit Jahrzehnten bestehenden Allmendwegen noch Erschliessungsbeiträge zu erheben, in Zukunft durch ein Gericht geklärt werden muss. 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.

Die Liste der betroffenen Wege ist im Internet einsehbar. Die zu erwartenden Beträge können im Einzelfall nicht errechnet werden, solange die Landabtretung sowie die Baukosten der Strasse nicht vorliegen. Erfahrungsgemäss ist das Errechnen provisorischer



Seite 3

Beträge äusserst heikel: Wenn sich diese Berechnung nur auf grobe Schätzungen stützt, können sich die Beträge später noch wesentlich ändern, was zu grossen Diskussionen führen kann. Es betrifft insgesamt 19 Allmendweg und etwa 100 Grundeigentümer.

Die betroffenen Grundeigentümer werden informiert, bevor das Prozedere ins Rollen kommt. Die Betroffenen können die Pflicht der Bezahlung von Strassenbeiträgen gerichtlich überprüfen lassen. In den entsprechenden Schreiben wird deshalb explizit und verbindlich darauf hingewiesen, in welchem Verfahrensabschnitt eine Einsprache gegen die Strassenbeiträge möglich ist.

In nachgewiesenen Härtefällen wird die Gemeinde dem Landbesitzer entgegen kommen und die Erschliessungsbeiträge stunden. Es muss jedoch auch beachtet werden, dass die Höhe der Beträge in Korrelation zur Grösse des Grundstücks und zum Landwert stehen. 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 altrechtlich erschlossenen Strassen auch eine Frage der Gleichbehandlung 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 für eine Baubewilligung notwendigen Erschliessungsanlagen von der Gemeinde erstellt werden. Es gibt bei der Berechnung des Landpreises aufgrund der Grundsätze des Enteignungsrechts keine sinnvolle Alternative zum vorgeschlagenen Vorgehen.

Die Kommission weist zudem auf den ausführlichen Bericht der Gemeinde vom 5. Juli 2016 hin.

Antrag der Kommission

Die Kommission empfiehlt die Vorlage *Revision von § 6 Strassen- und Kanalisationsordnung betreffend Strassenbeiträge* grossmehrheitlich zur Annahme.

Riehen, den 26.02.2017

Sachkommission Mobilität und Versorgung

Felix Wehrli, Präsident