

Bericht des Gemeinderats zum Anzug Aaron Agnolazza und Eduard Rutschmann betreffend Kauf von Parzellen im Moostal

(Motion wurde als Anzug überwiesen am 21. Dezember 2011)

1. Anzug

An seiner Sitzung vom 21. Dezember 2011 hat der Einwohnerrat den nachfolgenden Anzug Aaron Agnolazza und Eduard Rutschmann betreffend Kauf von Parzellen im Moostal überwiesen:

Wortlaut:

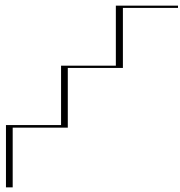
"Die Initiative zur vollständigen Grünerhaltung des Moostals wurde vom verantwortlichen Initiativkomitee zugunsten des Gegenvorschlags des Gemeinderates und der zuständigen Sachkommission zurückgezogen. Die Riehener Bevölkerung hat damit keine Möglichkeit mehr, ihren Willen zur Zukunft des Moostals in einer Abstimmung zu äussern. Somit müssen sich die Motionäre an der letzten massgeblichen Abstimmung aus dem Jahre 2004 orientieren, bei der die Riehener Bevölkerung deutlich festhielt, dass sie eine komplette Grünerhaltung des Moostals wünscht und damit einer der wenigen verbliebenen Naherholungsräume im jetzigen Zustand erhalten bleiben soll.

Die Motionäre möchten deshalb, dass der Gemeinderat mit den Eigentümern - u.a. Immobilien Basel-Stadt und Private - der erschlossenen Parzellen Verhandlungen über einen Verkauf an die Gemeinde Riehen aufnimmt und bei einem allfälligen erfolgreichen Vertragsabschluss die betreffenden Parzellen mit einem 25-jährigen Baumortatorium belegt. Mit diesem Vorgehen kann gewährleistet werden, dass der Volkswille von 2004 umgesetzt wird und das Moostal in seiner heutigen Form grün erhalten bleibt.

Die Motionäre ersuchen daher den Gemeinderat:

1. Mit den Eigentümern der Parzellen 299, 303 am Rheintalweg sowie 421 an der Mohrhaldenstrasse und 355 am Lichsenweg Verhandlungen über einen Verkauf an die Gemeinde Riehen vorzunehmen.
2. Bei einem erfolgreichen Kauf die besagten Parzellen mit einem 25-jährigen Baumortatorium zu belegen."

sig. Aaron Agnolazza
Eduard Rutschmann



2. Bericht des Gemeinderats

1. Ausgangslage und Vorgeschichte

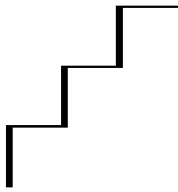
Im Moostal liegen die zwei Gebiete Mittelfeld und Langoldshalde, welche seit Jahrzehnten der Bauzone zugeordnet sind und in der laufenden Zonenplanrevision mehrheitlich aus der Bauzone entlassen werden sollen.

Die Frage, ob die Gebiete in der Bauzone verbleiben sollen, ist seit der letzten Zonenplanrevision umstritten. In der Zonenplanrevision von 1987 hat der damals noch zuständige Grosse Rat das Gebiet in der Wohnzone 2a belassen. Die Gemeinde hat das noch nicht baureife Baugebiet in der Folge aber nicht erschlossen. 1994 verfügte die Gemeinde aufgrund von politischen Vorstössen auf kommunaler Ebene einen Planungsstopp und stellte die laufende Erschliessungsplanung ein.

Mit dem neuen Bau- und Planungsgesetz ging ab 2001 die Zuständigkeit für die Zonenplanrevision an die Gemeinden über. Zwei Volksinitiativen verlangten im Jahr 2001 die Grünerhaltung des gesamten Moostals. Für das Mittelfeld wurde die Initiative in der Volksabstimmung vom 28. November 2004 angenommen und für die Langoldshalde der Gegenvorschlag des Gemeinderats, welcher rund 11'200 m² in der Bauzone belassen hat. In der Folge wurde für beide Gebiete die Zonenänderung durchgeführt. Der Einwohnerrat Riehen hat am 23. November 2005 die Zonenänderungen festgesetzt und die auszuzonenden Gebiete „keiner Zone“ zugewiesen. Zudem wurden die Einsprachen der Grundeigentümer abgewiesen. Alle betroffenen Grundeigentümer rekurrierten gegen die Abweisung der Einsprachen; der gemeinsame Rekurs wurde vom Verwaltungsgericht im Jahr 2007 schliesslich gutgeheissen. Das Verwaltungsgericht lehnte die Reduktion der Bauzone im Moostal mit der Begründung ab, dass diese nur im Rahmen einer Gesamtbetrachtung in einer Gesamtzonenplanrevision möglich sei. Das Verwaltungsgericht stellte aber in einem sog. „obiter dictum“ (einer Nebenbemerkung) fest, dass eine Auszonung mehrheitlich möglich sei, einzelne bereits erschlossene Parzellen beispielsweise an der Mohrhaldenstrasse und am Lichenweg dürften aber nicht ausgezont werden.

Um weitere langjährige und kostspielige Planungs- und Rechtsmittelverfahren zu vermeiden, handelte der Gemeinderat nach dem Verwaltungsgerichtsurteil mit den Grundeigentümern eine Kompromisslösung aus. Dem Einwohnerrat wurde im Juni 2009 mit der Vorlage betreffend „Kauf des nicht erschlossenen Baulands durch die Einwohnergemeinde“ beantragt, jene Parzellen im Planungsgebiet zu einem Einheitspreis von CHF 680/m² zu kaufen, welche gemäss Verwaltungsgericht aus der Bauzone entlassen werden dürfen. Im März 2010 stimmte der Einwohnerrat der Gemeinde Riehen dem Landkauf in den Gebieten Mittelfeld und Langoldshalde mit grosser Mehrheit zu und bewilligte einen Kredit von knapp 30 Millionen Franken.

Die Parzellen RE 421 an der Mohrhaldenstrasse, RE 355 am Lichenweg und die beiden Parzellen RE 299 und RE 303 am Rheintalweg gelten aber als erschlossen und verblieben deshalb im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel bzw. in Privateigentum: Einen Verkauf der erschlossenen Parzellen an die Gemeinde zu einem Betrag von CHF 680/m² lehnten die Grundeigentümer mit Bezug auf das Verwaltungsgerichtsurteil ab.



Im April 2009 wurde die „Neue Moostalinitiative“ lanciert. Das Initiativbegehren wollte das Gebiet Mittelfeld im Moostal aus der Bauzone entlassen und der Grünzone zuweisen. Mit der Initiative sollte so viel Bauland wie rechtlich zulässig aus der Bauzone entlassen werden, insgesamt 85% des Gebiets. Im April 2011 legte der Gemeinderat Riehen einen Gegenvorschlag zur Initiative vor, der nur geringfügig vom Initiativvorschlag abwich, indem er die Parzellen entlang der Mohrhaldenstrasse, des Lichsenweg sowie am Rheintalweg nicht nur teilweise, sondern ganz in der Bauzone belässt. Mittels Baugrenzen wird im Gegenvorschlag aber der strassenabgewandte Teil der Parzellen vor einer Bebauung geschützt. Auch mit dem Gegenvorschlag werden 77% des Mittelfelds aus der Bauzone entlassen. Die geringfügige Korrektur durch den Gegenvorschlag hat den Vorteil, dass weitere Rekurse der betroffenen Grundeigentümer gegen die Zonenänderung vermieden werden können und damit die Zonenänderung im Gebiet Mittelfeld abgeschlossen werden kann. Der Gemeinderat übernahm damit eine Lösung, welche bereits Anfang 2010 in der vormaligen Sachkommission SVU im Zusammenhang mit der Vorlage an den Einwohnerrat zum Kauf des nicht erschlossenen Baulands im Moostal entwickelt worden war. In der Folge unterstützte auch die neu konstituierte Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) den Gegenvorschlag des Gemeinderats und beantragte einstimmig, den Stimmberechtigten zu empfehlen, die Volksinitiative „Neue Moostalinitiative (Mittelfeld)“ - sofern sie nicht zurückgezogen wird - abzulehnen.

Der vom Einwohnerrat im September 2011 beschlossene Gegenvorschlag führte schliesslich im November 2011 zum Rückzug der Neuen Moostalinitiative und fand Eingang in die nun zur Beschlussfassung vorliegende Gesamtzonenplanrevision der Gemeinde Riehen, die im Juni 2013 öffentlich aufgelegt wurde. Darin sind alle vier Parzellen in der Bauzone belassen. Dem Einwohnerrat wird zeitgleich mit der Zonenplanrevision auch die Festlegung der erwähnten Baugrenzen zum Entscheid vorgelegt.

Es ist vorgesehen, nach Abschluss der Zonenplanrevision für die Parzelle RE 421 in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin (vertreten durch Immobilien Basel-Stadt) einen Bebauungsplan auszuarbeiten, der eine gute architektonische und energetische Lösung festlegen und Durchblicke ins Moostal gewährleisten soll.

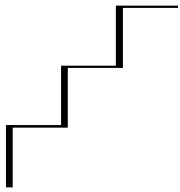
2. Stellungnahme des Gemeinderats zum Anzug

Zu den Forderungen der Anzugsteller kann folgendermassen Stellung genommen werden:

1. Der Gemeinderat wird ersucht, *„mit den Eigentümern der Parzellen 299, 303 am Rheintalweg sowie 421 an der Mohrhaldenstrasse und 355 am Lichsenweg Verhandlungen über einen Verkauf an die Gemeinde Riehen vorzunehmen.“*

Bei den vier Parzellen handelt es sich gesamthaft um eine Fläche von 12'180 m². Die Grundeigentümer waren im Jahre 2010, wie erwähnt, nicht bereit, ihre Parzellen zum Einheitspreis von CHF 680/m² an die Gemeinde zu verkaufen, da es sich um bereits erschlossene Parzellen handelt.

Gemäss Auskunft von Immobilien Basel-Stadt ist der Regierungsrat grundsätzlich bereit, mit der Gemeinde Riehen Verkaufsverhandlungen für die Parzellen RE 421 und RE 355 zu führen. Die Parzellen verbleiben aber auch mit der aktuellen Zonenplanrevision in der Bauzone,



Seite 4

sind erschlossen und sollen bebaut werden. Der Verkaufspreis würde sich deshalb auf Liegenschaften in der Bauzone beziehen. Auch die Eigentümer der beiden anderen Parzellen am Rheintalweg waren im Rahmen der Kompromisslösung nicht bereit, ihre Parzellen zum damaligen Angebot von CHF 680/m² zu verkaufen.

Bei einem als realistisch erachteten Kaufpreis von CHF 1'400/m² müsste die Gemeinde Riehen für die vier Parzellen einen Betrag von rund CHF 17.1 Mio. investieren, was mehr als 50% der Kosten für den Kauf des Moostals im Jahre 2010 (43'429.5 m² Bauland und 15'686 m² Landwirtschaftsland) entspricht.

Der Gemeinderat hält es im Sinne der Gleichbehandlung für ein schlechtes Signal, wenn denjenigen Parteien, die 2010 nicht bereit waren, an einer Kompromisslösung mitzuarbeiten, nun ein erheblich höherer Betrag für ihre Parzellen bezahlt würde, als denjenigen Parteien, welche sich im Interesse einer Gesamtlösung kompromissbereit gezeigt hatten.

Aus den erwähnten Gründen erachtet es der Gemeinderat als nicht vertretbar, dass die Gemeinde die Parzellen zu einem zonenkonformen Preis erwirbt. Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans, welcher vom Einwohnerrat beschlossen werden muss, wird jedoch darauf geachtet, dass nebst hohen architektonischen und energetischen Ansprüchen auch die Durchblicke ins Moostal gewährleistet bleiben.

2. Der Gemeinderat wird ersucht, „bei einem erfolgreichen Kauf die besagten Parzellen mit einem 25-jährigen Baumortatorium zu belegen.“

Würden nach einem erfolgreichen Kauf die besagten Parzellen mit einem 25-jährigen Baumortatorium belegt werden, müssten zudem die anfallenden Zinskosten berücksichtigt werden. Bei einem angenommenen Zinssatz von 2% (Referenzzinssatz) würden nebst dem Kaufpreis von rund CHF 17.1 Mio. zusätzliche Zinskosten in der Höhe von rund CHF 8.5 Mio. anfallen.

Selbst wenn ein Kauf der Parzellen als politisch erwünscht erachtet würde, wäre es aus Sicht des Gemeinderats nicht vertretbar, teuer erworbenes, erschlossenes Bauland während 25 Jahren brach liegen zu lassen. Anders als bei den im Interesse eines hoch gewichteten Landschaftsschutzes erworbenen Moostal-Parzellen führt hier die Güterabwägung zu einem anderen Ergebnis.

3. Antrag

Aus diesen Gründen beantragt der Gemeinderat, den Anzug **abzuschreiben**.

Riehen, 3. Juni 2014

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli