

INTERPELLATION Christian Heim betreffend Praxis der Gemeinde Riehen bei der Mehrwertabgabe

Wortlaut:

"Gemäss § 120 des Bau- und Planungsgesetzes sind mit der sogenannten Mehrwertabgabe diejenigen Vorteile abzugelten, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird.

In jüngerer Vergangenheit sind in Riehen mehrere Bauprojekte realisiert worden, bei denen das bewilligte Bauvolumen offensichtlich grösser ist als das bisherige. Ausserdem sind mehrere Bebauungspläne erlassen worden, die ein verdichtetes Bauen und/oder eine Nutzung ermöglichen, welche aufgrund der geltenden Bauvorschriften nicht erreicht werden konnte.

Da die Landreserven in Riehen besonders knapp sind, ist die Versuchung gross, die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren resp. zu erhöhen. In diesem Zusammenhang kommt der Mehrwertabgabe und der Verwendung der entsprechenden Einnahmen eine entscheidende Bedeutung zu.

Während in der Stadt Basel und sogar in der Gemeinde Bettingen (!) klare Bestimmungen über die Verwendung der Erträge aus den Mehrwertabgaben bestehen und auch sonst eine gewisse Transparenz besteht, herrscht in Riehen diesbezüglich verdächtiges Schweigen. Es gibt nicht einmal eine offizielle Regelung über die Verwendung der Erträge.

Ich bitte den Gemeinderat deshalb um die Beantwortung folgender Fragen:

1. In wie vielen Fällen und bei welchen Vorhaben ist in Riehen in den vergangenen fünf Jahren eine Mehrwertabgabe abgeschöpft worden?
2. Wie hoch sind die entsprechenden Erträge und wie wurden sie verwendet?
3. Gibt es bezüglich der Verwendung der Erträge eine verbindliche Praxis und ist der Gemeinderat bereit, ein entsprechendes Reglement auszuarbeiten?
4. Teilt der Gemeinderat die Auffassung, dass ein Grundeigentümer grundsätzlich keinen Rechtsanspruch hat, die auf seinem Grundstück gemäss Bauzone maximal zulässige Nutzung zu realisieren, wenn diese aufgrund der topografischen Lage des Grundstücks oder anderer Umstände (z. B. Baumschutz) nicht erreicht werden kann?
5. Teilt der Gemeinderat auch die Auffassung, dass Bebauungspläne und/oder Fällbewilligungen geschützter Bäume eine Mehrwertabgabepflicht auslösen können, wenn dadurch die mögliche Nutzung auf einem Grundstück erhöht wird?
6. Müssen die Riehener Grundeigentümer im Zusammenhang mit der bevorstehenden Zonenplanrevision bei einer allfälligen Erhöhung der Nutzungsziffer mit der Abschöpfung einer Mehrwertabgabe rechnen?"

Reg. Nr. 1.3.1.11

Nr. 10-14.518.1

Interpellation Christian Heim betreffend Praxis der Gemeinde Riehen bei der Mehrwertabgabe

Der Gemeinderat nimmt zur Interpellation wie folgt Stellung:

Das kantonale Bau- und Planungsgesetz ist verpflichtet, in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen eine Mehrwertabgabe zu erheben. Die Mehrwertabgabe beträgt 50% des Mehrwerts und steht der Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt. Sie wird erst erhoben, wenn die zusätzliche Geschossfläche realisiert wird.

1. *In wie vielen Fällen und bei welchen Vorhaben ist in Riehen in den vergangenen fünf Jahren eine Mehrwertabgabe abgeschöpft worden?*

In Riehen hat der Gemeinderat in zwei Fällen eine Mehrwertabgabe erhoben:

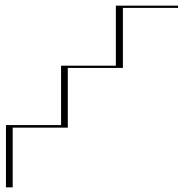
- Im Jahr 2003 wurde für die Bebauung des „Hupfer-Areals“ eine Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF 591'150 erhoben. Die zusätzliche Geschossfläche wurde durch einen vom Einwohnerrat beschlossenen Bebauungsplan ermöglicht.
- Im Jahr 2008 wurde für die Erweiterung des Bootshauses am Rhein eine Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF 2'250 festgesetzt. Die zusätzliche Geschossfläche wurde mit einer Ausnahmegewilligung ermöglicht.

2. *Wie hoch sind die entsprechenden Erträge und wie wurden sie verwendet?*

Die bereits genannten Erträge fliessen als Erlös in die Jahresrechnung ein. Im Geschäftsbericht des Jahres 2005 sind die 591 TCHF auf Seite 40 in der Tabelle zu den neutralen Kosten und Erlösen unter „Total Übriges“ aufgeführt.

3. *Gibt es bezüglich der Verwendung der Erträge eine verbindliche Praxis und ist der Gemeinderat bereit, ein entsprechendes Reglement auszuarbeiten?*

Die Frage, wie die Mehrwertabgabe in Riehen verwendet wird, wurde mit Anzug Roland Engeler-Ohnemus vom November 2002 geprüft. Der Anzug wurde aufgrund der Antwort des Gemeinderats vom Einwohnerrat abgeschrieben. Der Gemeinderat empfahl, für die Mehrwertabgaben kein separates „Kässeli“ zu führen und sie als normalen Erlös zu verbuchen. Gemäss § 21 Finanzhaushaltordnung wäre eine gesetzliche Regelung in Form einer Ord-



nung erforderlich, wenn die Mehrwertabgaben zweckgebunden wie in der Stadt Basel für die Aufwertung von Grünräumen, Parkanlagen und dergleichen oder wie in Bettingen für öffentliche Bauten im kulturellen Interesse oder für die Gestaltung des öffentlichen Raums verwendet werden sollen. Der Gemeinderat empfiehlt, bei den wenigen Fällen von Mehrwertabgaben auf eine solche Zweckgebundenheit zu verzichten und die Kredite beispielsweise für notwendige Aufwertungen von Grünräumen auf dem ordentlichen Weg zu budgetieren und bewilligen zu lassen.

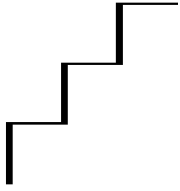
4. *Teilt der Gemeinderat die Auffassung, dass ein Grundeigentümer grundsätzlich keinen Rechtsanspruch hat, die auf seinem Grundstück gemäss Bauzone maximal zulässige Nutzung zu realisieren, wenn diese aufgrund der topografischen Lage des Grundstücks oder anderer Umstände (z. B. Baumschutz) nicht erreicht werden kann?*

Die Fragen 4 bis 6 wurden auch mit der Rechtsabteilung des kantonalen Baudepartements geprüft. Grundeigentümer haben grundsätzlich einen Rechtsanspruch, die gemäss Zonenplan oder Bebauungsplan zulässige Nutzung zu realisieren. Die zulässige Nutzung wird vom Einwohnerrat beschlossen und von der kantonalen Behörde genehmigt und ist somit rechtlich verankert. Die zonenkonforme Nutzung liegt dadurch grundsätzlich im öffentlichen Interesse. Bei den einzelnen Bauprojekten sind auch andere öffentliche Interessen, wie beispielsweise der Baumschutz, zu berücksichtigen. Es benötigt aber eine besondere Schwere des öffentlichen Interesses, bis es den Rechtsanspruch des Grundeigentümers bezüglich Ausschöpfung der zulässigen Nutzung überwiegt. Dies ist beim Baumschutz eine seltene Ausnahme.

5. *Teilt der Gemeinderat auch die Auffassung, dass Bebauungspläne und/oder Fällbewilligungen geschützter Bäume eine Mehrwertabgabepflicht auslösen können, wenn dadurch die mögliche Nutzung auf einem Grundstück erhöht wird?*

Das Gesetz regelt abschliessend, in welchen Fällen eine Mehrwertabgabe erhoben werden kann, nämlich wenn die gemäss Zonenplan und Bebauungsplan zulässige Geschossfläche mittels Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird. Auf dem Weg der Bewilligung kann nur eine Mehrwertabgabe erhoben werden, wenn es sich um eine Vergrösserung der Geschossfläche aufgrund einer Ausnahmegewilligung gemäss § 81 des Bau- und Planungsgesetzes handelt.

Keine Mehrwertabgabe kann etwa erhoben werden, wenn mit dem Bebauungsplan - wie im Falle der Bosenhalde - die zulässige Geschossfläche nicht erhöht und für die Realisierung der Bebauung eine Fällbewilligung erteilt wird. Ebenfalls keine Mehrwertabgabe kann beispielsweise erhoben werden, wenn ein Bauprojekt in der Schonzone vom Baukubus und Massstäblichkeit gestützt auf § 38 Absatz 2 BPG abweicht.



Seite 3

6. *Müssen die Riehener Grundeigentümer im Zusammenhang mit der bevorstehenden Zonenplanrevision bei einer allfälligen Erhöhung der Nutzungsziffer mit der Abschöpfung einer Mehrwertabgabe rechnen?“*

Wenn die zulässige Geschossfläche im Rahmen der Zonenplanrevision vergrössert wird, dann wird von Gesetzes wegen eine Mehrwertabgabe festgesetzt, aber erst dann in Rechnung gestellt, wenn die zusätzliche Geschossfläche realisiert wird.

Riehen, 24. August 2010

Gemeinderat Riehen