

Reg. Nr. 14.2.3.21

Nr. 14-18.094.01

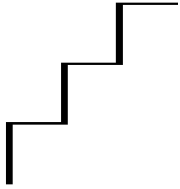
Revision von § 6 Strassen- und Kanalisationsordnung betreffend Strassenbeiträge

Kurzfassung:

In § 4 ff. Strassen- und Kanalisationsordnung hat die Gemeinde Riehen die Strassenbeiträge festgesetzt, welche die beitragspflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Erstellung von öffentlichen Gemeindestrassen leisten müssen. Die Beiträge bemessen sich als Prozentsatz der „Erstellungskosten“ einer Strasse. Die massgeblichen Erstellungskosten werden in § 6 definiert: Sie setzen sich aus den tatsächlichen Baukosten für die Strasse sowie den Kosten für den Landerwerb zusammen.

Die Revision betrifft die Kosten für den Landerwerb. Nach der heutigen Regelung richtet sich der Landpreis für die Landabtretungen nach den „ortsüblichen durchschnittlichen Preisen für unerschlossenes Bauland zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht“ (§ 6 Abs. 4, 2. Satz Strassen- und Kanalisationsordnung), d. h. die Gemeinde Riehen bezahlt bei Landabtretungen einen fixen Preis pro m², welchen der Gemeinderat jeweils festsetzt. Diese Regelung soll aufgehoben werden, da sie nicht sachgerecht ist. Bei Enteignungen ist kein Durchschnittspreis, sondern der Marktwert der enteigneten Grundstücksfläche zu entrichten. Mit der Streichung dieser Bestimmung sind für Landabtretungen zukünftig die gleichen Regeln massgebend wie im Kanton Basel-Stadt, d. h. der Landpreis wird gemäss den Grundsätzen des Enteignungsrechts festgesetzt.

Die zweite Änderung betrifft die Frage, wie Allmend, welche für die Strasse benötigt wird, bei der Berechnung der Strassenbeiträge berücksichtigt wird. Heute wird bestehende Allmend ebenfalls mit dem durchschnittlichen Preis für unerschlossenes Bauland in die Berechnung der Strassenbeiträge eingesetzt. Auch dies ist sachlich nicht gerechtfertigt und kann, je nach Schätzung der Durchschnittspreise, zu unverhältnismässig hohen Strassenbeiträgen führen. Sachgerecht ist es, wenn auch bei der Allmend die effektiven Landerwerbskosten in die Strassenbeiträge einfließen. Zukünftig sollen deshalb die Kosten, welche beim Erwerb der Allmend angefallen sind, massgeblich sein. Subsidiär wird dem Gemeinderat die Kompetenz übertragen, den Landpreis festzusetzen, falls diese Kosten nicht mehr zweifelsfrei ermittelt werden können. Der Gemeinderat hat sich dabei an der Praxis des Kantons zu orientieren. Zurzeit setzt der Kanton bestehende Allmend mit CHF 100/m² in die Berechnung der Strassenbeiträge ein.



Seite 2

Politikbereich:

Bau, Mobilität und Umwelt

Auskünfte erteilen:

Guido Vogel, Gemeinderat
Telefon 079 441 74 62

Ivo Berweger, Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt
Telefon: 061 646 82 86

David Studer, Juristischer Mitarbeiter Fachbereich Recht,
Telefon: 061 464 82 83

Juni 2016



1. Ausgangslage

Das Bundesrecht verpflichtet die für die Erschliessung zuständigen Gemeinwesen, von den Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer für die Erschliessung ihrer Liegenschaften einen Beitrag zu erheben. Dieser muss mindestens 70 % der Erschliessungskosten betragen¹. Die Gemeinde Riehen hat mit dem kantonalen Bau- und Planungsrecht die Kompetenz erhalten, die Höhe dieser Beiträge im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben selber zu regeln². Gleichzeitig wurde ihr die Verpflichtung auferlegt, die heute noch nicht definitiv angelegten Strassen und Allmendwege rechtmässig zu erschliessen³. 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).

2. Die Strassenbeiträge in Riehen

Bei den Strassenbeiträgen hat sich die Gemeinde grundsätzlich für ein Modell entschieden, nach welchem die Strassenbeiträge nach den effektiven Kosten bemessen werden. Diese setzen sich aus den Kosten für den Bau der Strasse sowie den Kosten für den Landerwerb zusammen. Die heutige Regelung lautet folgendermassen:

§ 6 Massgebliche Erstellungskosten

¹Die für die Berechnung massgeblichen Erstellungskosten setzen sich aus den tatsächlichen Baukosten sowie den Kosten für den Landerwerb zusammen.

²Zu den Baukosten zählen neben den Kosten für die Strassenentwässerung auch die Kosten für die Gestaltung des Strassenraums sowie die Vermarktungs- und Vermessungskosten. Nicht zu den für die Berechnung massgeblichen Erstellungskosten gehören die Baukosten für Werkleitungen, Kabelnetz, öffentliche Beleuchtung und Kanalisation.

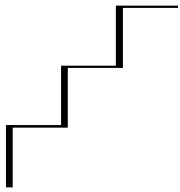
³Grundlage für die Berechnung der Kosten für den Landerwerb ist die für die Strasse benötigte Fläche.

⁴Wird für die Anlage der Strasse Allmend benötigt, so wird auch diese Grundstücksfläche mit berechnet. Der Landpreis richtet sich nach den ortsüblichen durchschnittlichen Preisen für unerschlossenes Bauland zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht.

¹ Vgl. Art. 1 Abs. 1 Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

² Vgl. § 164 Abs. 3 Bau- und Planungs-gesetz

³ Vgl. § 180 Bau- und Planungs-gesetz



3. Revisionsbedarf der heutigen Regelung der Landerwerbskosten

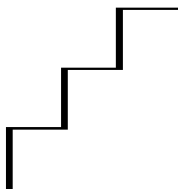
Vor Inkrafttreten der Strassen- und Kanalisationsordnung hat die Gemeinde für Landabtretungen einen vom Gemeinderat festgesetzten Pauschalpreis von CHF 300/m² bezahlt. Der gleiche Landpreis wurde den beitragspflichtigen Grundeigentümern für die für die Strasse benötigte Allmend in Rechnung gestellt. Diese Praxis hat in der Vergangenheit zu keinen Problemen geführt und sollte mit Erlass der Strassen- und Kanalisationsordnung ins neue Recht überführt werden: Gemäss dem heutigen § 6 Abs. 3 und 4 Strassen- und Kanalisationsordnung sind für den Landerwerb die Durchschnittspreise für unerschlossenes Bauland massgeblich und wird die bestehende Allmend mit demselben Landpreis bei der Bemessung der Strassenbeiträge berücksichtigt. Bei der Umsetzung des Erschliessungsprogramms hat sich gezeigt, dass diese Regelung aus folgenden Gründen nicht sachgerecht ist:

3.1 Kosten des Landerwerbs

Der Landerwerb erfolgt in der Regel mittels Vereinbarung mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Falls jedoch keine Einigung über den Landpreis erzielt werden kann, ist ein Schätzungsverfahren nach den Grundsätzen des Enteignungsrechts durchzuführen (§ 158 Abs. 1 Bau- und Planungsgesetz). Nach diesen Grundsätzen hat das Gemeinwesen eine Entschädigung in der Höhe des Werts des abzutretenden Lands zu entrichten. Der Wert des Lands kann dabei höher oder tiefer als der Durchschnittspreis sein. Damit besteht ein Widerspruch zur Regelung in der Strassen- und Kanalisationsordnung, gemäss welcher immer der Durchschnittspreis für die Entschädigung massgeblich ist.

Aufgrund dieses Widerspruchs wird vorgeschlagen, die Regelung, wonach bei Landabtretungen immer ein Durchschnittspreis zu entrichten ist, ersatzlos zu streichen. Die Abtretungen würden damit in Zukunft nur noch nach den Regeln des Enteignungsrechts entschädigt. Damit werden für Landabtretungen nicht mehr Durchschnittspreise, sondern der tatsächliche Wert des abzutretenden Landes entschädigt, was sachgerecht ist. Dies führt nicht zwangsläufig zu höheren Entschädigungen. Da es sich bei den abzutretenden Grundstücksteilen immer um nicht überbaubares Vorgartenareal handelt, entschädigt der Kanton beispielsweise praxisgemäss nur einen Drittel des Baulandpreises für diese Landabtretungen.

Anzufügen ist, dass der Widerspruch zwischen den Regeln des Enteignungsrechts (Entschädigung gemäss Marktwert des Grundstücks) und den heutigen Regeln des Gemeinderechts (Entschädigung eines Durchschnittspreises) dazu geführt hat, dass unter dem neuen Recht erst vereinzelt Vereinbarungen über die Landabtretung geschlossen werden konnten und noch in gar keinem Fall eine Landabtretung nach dem neuen Recht vollzogen werden konnte. Falls die Anpassung der heutigen Regeln beschlossen wird, dann müssten auch die bereits abgeschlossenen Vereinbarungen nochmals überprüft und an die neuen Regeln angepasst werden. Da noch keine Vereinbarungen nach den heutigen Regeln vollzogen worden sind, würde die Revision damit zu keinen Ungleichbehandlungen führen.

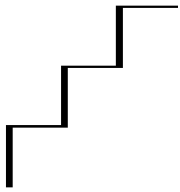


3.2 Berücksichtigung der bestehenden Allmend

Falls für die Anlage der Strasse bereits bestehende Allmend benötigt wird, dann wird diese Fläche nach der heutigen Regelung ebenfalls mit dem durchschnittlichen Preis für unerschlossenes Bauland in die Berechnung eingesetzt. Auch dies ist sachlich nicht gerechtfertigt und kann, je nach Schätzung der Durchschnittspreise, zu unverhältnismässig hohen Erschliessungsbeiträgen führen. Sachgerecht ist vielmehr auch hier, wenn bei der Allmend die effektiven Landerwerbskosten in die Strassenbeiträge einfließen. Zukünftig sollen deshalb auch bei der bestehenden Allmend nur die Kosten berücksichtigt werden können, welche effektiv beim Erwerb der Allmend angefallen sind. Für den Fall, dass diese Kosten nicht mehr zu ermitteln sind, setzt der Gemeinderat den Landpreis fest. Der Gemeinderat hat sich dabei an der Praxis des Kantons zu orientieren. Zur Zeit setzt der Kanton bestehende Allmend mit CHF 100/m² in die Berechnung der Strassenbeiträge ein.

4. Die vorgeschlagene neue Regelung im Einzelnen

§ 6 Strassen- und Kanalisationsordnung (heutige Regelung)	Revisionsvorschlag
¹Die für die Berechnung massgeblichen Erstellungskosten setzen sich aus den tatsächlichen Baukosten sowie den Kosten für den Landerwerb zusammen. ²Zu den Baukosten zählen neben den Kosten für die Strassenentwässerung auch die Kosten für die Gestaltung des Strassenraums sowie die Vermarktungs- und Vermessungskosten. Nicht zu den für die Berechnung massgeblichen Erstellungskosten gehören die Baukosten für Werkleitungen, Kabelnetz, öffentliche Beleuchtung und Kanalisation. ³Grundlage für die Berechnung der Kosten für den Landerwerb ist die für die Strasse benötigte Fläche. ⁴Wird für die Anlage der Strasse Allmend benötigt, so wird auch diese Grundstücksfläche mit berechnet. Der Landpreis richtet sich nach den ortsüblichen durchschnittlichen Preisen für unerschlossenes Bauland zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht.	¹Die für die Berechnung massgeblichen Erstellungskosten setzen sich aus den tatsächlichen Baukosten sowie den Kosten für den Landerwerb zusammen. ²Zu den Baukosten zählen neben den Kosten für die Strassenentwässerung auch die Kosten für die Gestaltung des Strassenraums sowie die Vermarktungs- und Vermessungskosten. Nicht zu den für die Berechnung massgeblichen Erstellungskosten gehören die Baukosten für Werkleitungen, Kabelnetz, öffentliche Beleuchtung und Kanalisation. ³Grundlage für die Berechnung der Kosten für den Landerwerb ist die für die Strasse benötigte Fläche. ⁴Wird für die Anlage der Strasse Allmend benötigt, so wird auch diese Grundstücksfläche mit berechnet. Der Landpreis richtet sich nach den ortsüblichen durchschnittlichen Preisen für unerschlossenes Bauland zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht. ³ Für den Anteil Landerwerb ist die gesamte für die Strasse benötigte Fläche massgeblich. Es werden die effektiv für den Landerwerb angefallenen Kosten berücksichtigt. ⁴ Können die Erwerbskosten für bestehende Allmend nicht mehr zweifelsfrei ermittelt werden, so wird die Allmend mit einem vom Gemeinderat im Reglement festzusetzenden Landpreis in die Berechnung der Strassenbeiträge miteinbezogen. Der Gemeinderat orientiert sich dabei an der Praxis des Kantons Basel-Stadt.



Erläuterungen

Ganz gestrichen werden soll die Regelung, wonach sich der Landpreis immer nach den ortsüblichen durchschnittlichen Preisen für unerschlossenes Bauland zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht richtet (geregelt im heutigen § 6 Abs. 4). In Zukunft wird die bei Landabtretungen zu bezahlende Entschädigung damit nach denselben Regeln wie im Kanton festgesetzt. Massgeblich ist damit der tatsächliche Wert des abzutretenden Lands. Gleich bleibt das Verfahren für den Fall, dass keine Einigung mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern über den Landpreis erzielt werden kann. Bereits heute ist in diesem Fall das Schätzungsverfahren vor der Expropriationskommission des Kantons Basel-Stadt einzuleiten. Daran wird sich nichts ändern. Mit der Streichung der kommunalen Regeln für die Bemessung der Entschädigung werden die heute bestehenden Widersprüche zu den allgemeinen Regeln des Enteignungsrechts beseitigt und damit Rechtssicherheit geschaffen (vgl. Ausführungen unter Ziff. 3.1).

Bei den Landerwerbskosten soll weiterhin die gesamte für die Strasse benötigte Fläche massgeblich sein. Die bereits bestehende Allmend soll damit auch in Zukunft in die Berechnung der Strassenbeiträge miteinbezogen werden. Bei der Höhe der Entschädigung sollen jedoch neu auch bei der bestehenden Allmend grundsätzlich die tatsächlich beim Erwerb der Allmend angefallenen Kosten massgeblich sein. Der Gemeinderat setzt im Reglement den subsidiären Landpreis für bestehende Allmend fest, welcher zu berücksichtigen ist, falls die Erwerbskosten nicht mehr zweifelsfrei ermittelt werden können. Er orientiert sich dabei an der Praxis des Kantons Basel-Stadt. Dort wird bestehende Allmend, welche für eine Erschliessungsstrasse beansprucht wird, mit CHF 100 pro m² in die Berechnung der Strassenbeiträge miteinbezogen.

Da die Bestimmung über die Strassenbeiträge eine Abgabe betrifft, bedarf die Revision gemäss § 13 Abs. 1 lit. b Gemeindegesetz der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Entwurf der Revision wurde deshalb beim Kanton in die Vorprüfung gegeben. Die Departemente hatten grundsätzlich keine Vorbehalte gegen die Änderung der Ordnung. Das Finanzdepartement hat jedoch angeregt, dass der Landpreis für die Allmend, falls die Erwerbskosten nicht zweifelsfrei ermittelt werden können, nicht in der Ordnung (wie es der in die Vorprüfung gegebene Entwurf vorsah), sondern vom Gemeinderat im Reglement festgesetzt wird. Dies ermöglicht eine einfachere Änderung des subsidiären Landpreises. Diese Anregung wurde aufgenommen und in den Entwurf eingearbeitet.

5. Zusammenfassung und Antrag

Mit der Revision von § 6 der Strassen- und Kanalisationsordnung sollen Unstimmigkeiten der heutigen Regelung bei der Festlegung der Kosten der Landabtretung beseitigt werden. Mit der neuen Regelung werden in Zukunft für Landabtretungen nicht mehr Durchschnittspreise, sondern der effektive Wert der abzutretenden Grundstücksteile entschädigt. Gleichzeitig wird die bestehende Allmend nur noch mit den effektiven Kosten bei deren Erwerb in die Berechnung der Landerwerbskosten miteinbezogen. Mit dieser Regelung wird der



Seite 7

Grundsatz, dass die Strassenbeiträge den effektiven Kosten entsprechen sollen, verwirklicht und können die Unstimmigkeiten der heutigen Regelung beseitigt werden. Der Gemeinderat hält diese Revision von § 6 Strassen- und Kanalisationsordnung deshalb für sachlich notwendig und beantragt dem Einwohnerrat, dem Revisionsvorschlag zuzustimmen.

Riehen, 5. Juli 2016

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Generalsekretär:

Urs Denzler

Beilage: Einwohnerratsbeschluss betreffend Änderung der Strassen- und Kanalisationsordnung

Ordnung betreffend Strassen- und Kanalisationsbeiträge sowie Gebühren für die Ableitung von Abwasser (Strassen- und Kanalisationsordnung)

Änderung vom

Der Einwohnerrat Riehen,

auf Antrag des Gemeinderats sowie der Sachkommission
Mobilität und Versorgung,

beschliesst:

I.

Ordnung betreffend Strassen- und Kanalisationsbeiträge sowie Gebühren für die Ableitung von Abwasser¹⁾ (Strassen- und Kanalisationsordnung) vom 30. Oktober 2008²⁾ (Stand 1. Januar 2009) wird wie folgt geändert:

§ 6 Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

³ Für den Anteil Landerwerb ist die gesamte für die Strasse benötigte Fläche massgeblich. Es werden die effektiv für den Landerwerb angefallenen Kosten berücksichtigt.

⁴ Können die Erwerbskosten für bestehende Allmend nicht mehr zweifelsfrei ermittelt werden, so wird die Allmend mit einem vom Gemeinderat im Reglement festzusetzenden Landpreis in die Berechnung der Strassenbeiträge miteinbezogen. Der Gemeinderat orientiert sich dabei an der Praxis des Kantons Basel-Stadt.

¹⁾ Vom Regierungsrat genehmigt am 25. 11. 2008.

²⁾ [RiE 750.100](#)

II. Änderung anderer Erlasse
Keine Änderung anderer Erlasse.

III. Aufhebung anderer Erlasse
Keine Aufhebung anderer Erlasse.

IV. Schlussbestimmung
Diese Änderung wird publiziert; sie unterliegt dem Referendum. Sie bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat.
Nach Eintritt der Rechtskraft wird sie sofort wirksam.

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident

Die Ratssekretärin

Christian Griss

Katja Christ

(Ablauf Referendumsfrist)