

Bericht der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) zur Vorlage Kauf der Parzellen RE 187 und 199 oder Tausch mit der Parzelle RE 82 mit Aufzahlung (Nr. 10-14.063)

Bericht an den Einwohnerrat

Einleitung

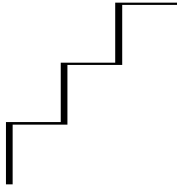
Die Sachkommission SBPF, welche das Geschäft an einer Sitzung behandelt hat und sich von Gemeindepräsident Willi Fischer und Gemeinderat Daniel Albietz orientieren liess, wird sich in ihrem Bericht lediglich zu den finanziellen Aspekten der Vorlage äussern, wobei siedlungspolitische Überlegungen am Rande angesprochen werden sollen.

Diese Vorlage wurde bereits im letzten Jahr dem Einwohnerrat als Teil der Moostal-Vorlage als Tauschgeschäft vorgelegt, worauf dieser das Geschäft zurückwies u.a. mit der Begründung, dass es sich nicht um den richtigen Zeitpunkt handle und vorerst der Entscheid über die Moostalfrage abgewartet werden müsse. Der Gemeinderat hat die Vorlage inzwischen überarbeitet und unterbreitet dem Einwohnerrat nun die Vorlage als Tausch- und Kaufgeschäft, wobei der Einwohnerrat auch die Möglichkeit hätte, weder Tausch noch Kauf zu beschliessen.

Die Verträge für Tausch oder Kauf wurden bereits abgeschlossen, bestehen aber unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Einwohnerrat. Sie sind befristet bis zum 31.08.2011. Aufgrund dieser Befristung kommt das Geschäft bereits jetzt, d.h. noch vor Abschluss des Zonenplanänderungsverfahrens in den Rat.

Erläuterung in der Kommission

Der Gemeinderat favorisiert den Kauf der Parzellen, da sich so für die Weiterentwicklung des Areals grössere Möglichkeiten auftun, indem eine grössere Baulandfläche zur Verfügung steht. Eine Ablehnung des Geschäfts würde dazu führen, dass die privaten Grundeigentümer die Erschliessung verlangen könnten. Gemäss §2 BPG könnten die Grundeigentümer der zum Tausch/Kauf stehenden Parzellen eine Landumlegung erzwingen. §2 lit. b) BPG regelt die Grundstücksbaureife: In der Regel kann nur der Eigentümer des grössten Grundstücks die Erschliessung verlangen. Im vorliegenden, speziellen Fall aber ist die Parzelle der Gemeinde (grün eingezeichnet) nicht baureif, solange man für die beiden Parzellen RE 187 und 199 (blau eingezeichnet) die Erschliessung nicht geregelt hat. Es wird aber darauf hingewiesen, dass das Grundstück bei einem allfälligen Kauf nicht sofort baureif wird, sondern erst wenn bezüglich des dahinterliegenden Grundstücks entschieden wird, ob es aus der Bauzone entlassen wird.



Seite 2

Die Kalkulation der Baulandpreise, welche Grundlage sowohl für einen allfälligen Tausch wie für einen allfälligen Kauf bildet, ist in der Vorlage enthalten. Man geht von einem Referenzwert von 1200 Franken für das erschlossene Bauland aus. Diesen Baulandpreis liess man bei der kantonalen Bodenbewertungsstelle verifizieren. Der Gemeinderat stellt schliesslich fest, dass auch der Kauf für die Gemeinde finanzierbar ist.

Fragen aus der Kommission

Wie steht es mit der Landumlegung und Erschliessung, wenn das Geschäft abgelehnt würde?

Damit das Grundstück der Gemeinde (grün) baureif wird, müssen die Parzellen RE 187 und 199 (blau) so organisiert werden, dass die Baureife möglich ist (d.h. kompaktere Anordnung). Da gibt es noch keine Pläne dazu.

Gibt §2 BPG einen Anspruch auf eine baureife Parzelle?

Ja, im vorliegenden Fall ist das Grundstück der Gemeinde (grün) nicht sinnvoll nutzbar, solange die Erschliessung der Parzellen RE 187 und 199 (blau) nicht gelöst ist.

Kennt man die Preisentwicklung der letzten (und nächsten) fünf Jahre? Hätte man vor fünf Jahren auch mit 1'200 Franken gerechnet?

Alle Landkäufe werden in einer Statistik erfasst. Die Landpreise in Riehen sind am Explodieren. Da mit der Grünerhaltung des Moostals noch weniger Land zur Verfügung steht, würde das vorliegende Geschäft eine sehr lukrative Sache darstellen.

Was verliert man von der steuerlichen Seite her?

Bei einem Kauf der Parzellen würden keine steuerlichen Einbussen resultieren.

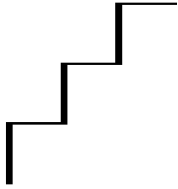
Fliesst durch die Grundstücksgewinnsteuer auch noch Geld in die Gemeindekasse?

Ja, dies wurde in die vorliegenden Berechnungen nicht einbezogen.

Diskussion in der Kommission

Die Kommission ist sich einig, dass die dritte Variante, nämlich weder zu tauschen noch zu kaufen, für sie nicht in Frage kommt.

Für das **Tauschgeschäft** sprechen nachstehende Argumente: Es ist nicht Zentralaufgabe der öffentlichen Hand, Land zu kaufen, um es dann wieder zu verkaufen und Gewinn abzuschöpfen. Die öffentliche Hand sollte nur Bauland kaufen, wenn sie es für ihr Verwaltungsvermögen braucht. Bei einem Tausch würde auch die Grundstücksbewertungsfrage der beiden Grundstücke etwas entschärft. Für dieses Grundstück besteht ein Markt; es ist keine Lage, die für sozialen Wohnungsbau genutzt werden kann. Ebenso wenig handelt es sich um strategisches Land. Es ist zu befürchten, dass bei einem Kauf der Parzelle auf dem



Seite 3 Grundstück für längere Zeit nichts geschehen werde. Bei einem Tausch kann man allenfalls eher auf verdichtetes Bauen steuern und den Raumbedarf kontinuierlich abdecken.

Für das **Kaufgeschäft** sprechen nachstehende Argumente: Es besteht für die Gemeinde eine Chance, viel mehr zu lösen, als sie ausgibt. Aus ökonomischer Sicht handelt es sich um ein wertvolles Geschäft für die Gemeinde. Wenn die Gemeinde Mehrwert abschöpfen kann, so soll sie dies auch tun. Der Preis von 1'200 Franken pro Quadratmeter ist ein sehr guter (günstiger) Preis. Auch wenn die vorgenannten Argumente für den Tausch durchaus nachvollziehbar und unterstützenswert sind, handelt es sich um ein sehr gutes Geschäft. Es gibt keine Gründe, ein gutes Grundstück preiszugeben, nur weil man ein anderes gutes Grundstück erwerben kann. Das zum Kauf stehende Geschäft steht in Zusammenhang mit dem Land, das der Gemeinde schon gehört und wo sie ohnehin mit einer Landumlegung tätig werden muss. Bei einem Kauf hat die Gemeinde die Möglichkeit, etwas auf diesem Land zu realisieren, ohne auf Private warten zu müssen. Auf so klaren Flächen kann mittelfristig gebaut werden, dies ist eine Chance für die Gemeinde.

Antrag der Kommission

Die Kommission spricht sich mit 3 Stimmen für den Kauf der Parzellen RE 187 und RE 199 aus; 1 Mitglied befürwortet den Tausch.

Die Sachkommission SBPF beantragt dem Einwohnerrat nachstehenden Beschluss (gemäss Beschlussvariante 1 der Vorlage):

„Der Einwohnerrat genehmigt gemäss Antrag der Sachkommission Publikumsdienste Behörden und Finanzen (SPBF) den Kauf der Parzellen RE 187 und RE 199 für den Preis von CHF 2'819'965, zuzüglich die auf die Gemeinde entfallenden Grundbuch- und Notariatskosten.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen

Andreas Zappalà, Präsident

Riehen, 8. März 2011