

Reg. Nr. 10-0104.102

Nr. 06-10.164.1 / 06-10.165.1

**Bericht der Sachkommission für Gesundheit und Finanzfragen (GEF)  
zur Vorlage Nr. 06-10.164: Eine Investition in die Zukunft des Moostals; Kauf  
des nicht erschlossenen Baulands durch die Einwohnergemeinde sowie  
zur Vorlage Nr. 06-10.165: Parzellentausch eines Teils der Parzelle RE 82 mit  
einem Teil der Parzellen RE 187 und RE 199 mit Aufzählung**

**Bericht an den Einwohnerrat**

---

**1. Ausgangslage**

Die beiden Vorlagen wurden in insgesamt drei Sitzungen intensiv diskutiert. Davon fanden zwei Sitzungen im August (5.8. und 14.8.2009) und eine gemeinsame Sitzung mit der Sachkommission für Siedlungsentwicklung, Verkehr, Versorgung und Umwelt (SVU) am 26. Oktober 2009 statt.

Nachdem der Einwohnerrat im August 2009 die beiden Vorlagen von der Tagesordnung abgesetzt hatte, beschäftigten sich GEF (Lead) und SVU nochmals eingehend mit den Vorlagen. Die beiden Sachkommissionen legen dem Einwohnerrat ihre Beschlüsse dennoch separat vor.

**2. Die Beratung der Vorlage im August**

An der ersten Sitzung im August wurde die Geschichte des Moostals als Ganzes sowie die beiden Vorlagen und das diesen zugrunde liegende Verfahren betrachtet. Gemeindepräsident W. Fischer, der in Vertretung für den sich im Ausstand befindlichen Gemeinderat Ch. Bürgenmeier anwesend war, sowie Gemeinderat M. Schmutz erläuterten, weshalb sich der Gemeinderat für den vorliegenden Weg entschieden hat. Der Gemeinderat argumentierte, dass - weil das Bundesgericht nur den Entscheid des Verwaltungsgerichts beurteilt hätte und dieses die Auszonung nicht als rechtswidrig bezeichnete (Stand August 2009) - er in dem vorliegenden zweistufigen Verfahren die Chance für eine andere Lösung sah. Dieses sei der Übersicht halber nochmals aufgeführt:

1. Die Einwohnergemeinde kauft das unerschlossene Bauland im Mittelfeld und an der Langoldshalde zu einem angemessenen, einheitlichen Preis.
2. Der Gemeinderat legt dem Einwohnerrat eine Zonenänderungsvariante im Rahmen der Gesamtzonenplanrevision vor. Erst dann wird entschieden, wie viel Bauland aus der Bauzone entlassen und für spätere Generationen freigehalten wird.



Seite 2

Schon in dieser Phase wurden die beiden Vorlagen kritisch betrachtet und hinterfragt. So wurde von einem Sachkommissionsmitglied das obligatorische Referendum gefordert mit der Argumentation, dass ein solch wichtiger und finanziell gewichtiger Entscheid nicht ohne Beteiligung des Stimmvolks gefällt werden dürfe. Ein anderes Mitglied stellte grundsätzlich den Landkauf durch die Gemeinde in Frage. M. Schmutz stellte aber diesbezüglich klar, dass der Gemeinderat den Auftrag erhalten habe, das Moostal *grün* zu erhalten. I. Berweger wies daraufhin, dass auch bei einem Verbleib in der Bauzone der Nutzen bei der Gemeinde und für die künftigen Generationen eine gewichtige Investition wäre. Auch die grundsätzliche Kritik, der Abstimmungskampf um die Initiative/Gegenvorschlag Moostal sei damals ohne die jetzt anstehende Kostenfrage geführt worden, wird wieder erwähnt. I. Berweger räumte damals schon ein, dass seit der Abstimmung Bundesgerichtsentscheide zu vergleichbaren Fällen von Auszonungen erfolgt sind, aufgrund derer das Entschädigungsrisiko für die Gemeinde deutlich angestiegen ist. In der ersten Beratungsphase im August war auch die Frage präsent, ob nicht zuerst eine Gesamtzonenplanrevision mit Auszonungsvarianten entworfen werden müsste. Diese Idee wurde mit Verweis auf die Dauer (ohne Einsprachen mindestens drei Jahre) wieder verworfen.

Der Gemeinderat hält fest, dass die zweite Vorlage an die erste gekoppelt sei.

Am Ende der August-Beratungen war man sich einig, dass die Höhe des Betrags eine Volksbefragung erfordert. Der Vorschlag des Gemeinderats sei gangbar, der Landkauf der Gemeinde sei jedoch nicht ohne Risiken.

Die Kommission beantragte damals dem Einwohnerrat mit grosser Mehrheit bei einer Enthaltung und ohne Gegenstimme, die Vorlage Moostal (Nr. 06-10.164) dem obligatorischen Referendum zu unterstellen. Mit derselben Stimmenaufteilung beschloss die Sachkommission auch, dass die zweite Vorlage des Parzellentauschs (Nr. 06-10.165) zurückzuweisen und der Volksentscheid zur Vorlage Nr. 06-10.164 abzuwarten sei.

In der Einwohnerratssitzung vom August 2009 wurde das Geschäft abgesetzt und an die beiden Sachkommissionen GEF (Lead) und SVU zurückgewiesen zur nochmaligen Beratung. Dies geschah im Oktober 2009 in einer Doppelsitzung mit einem gemeinsamen und einem separierten Teil der beiden Sachkommissionen.

### **3. Die Beratung der Vorlage im Oktober**

Die beiden Sachkommissionen GEF und SVU trafen sich am 26. Oktober 2009 zu einer zweiteiligen Sitzung. In einem ersten Teil wurde die Rolle des Kantons mit dessen Vertretern Andreas Kressler und Barbara Rentsch (beide Immobilien Basel-Stadt) diskutiert, woran sich in einem zweiten Teil eine Diskussion zwischen Kommissionsmitgliedern, Gemeinderat und Immobilien Basel-Stadt anschloss. Zuletzt zogen sich beide Sachkommissionen zurück und trafen die Beschlüsse für sich.



Herr A. Kressler war als Vertreter von Immobilien Basel-Stadt an der gemeinsamen Sitzung von GEF und SVU anwesend und legte die Position von Immobilien Basel-Stadt dar, der zufolge der Kanton als Grundeigentümer nicht hat Abstand nehmen können von diesen beiden Vorlagen. Er legte dar, dass aus seiner Sicht das Urteil des Verwaltungsgerichts die Perspektiven der Grundeigentümer(-innen) verbessert und diejenige der Gemeinde verschlechtert habe. Immobilien Basel-Stadt unterstützt den aussergerichtlichen Kompromissvorschlag der Gemeinde Riehen, da man dies als eine innovative und sinnvolle Lösung wahrnimmt.

Auf die Frage, wieso gewisse Parzellen an der Mohrhaldenstrasse nicht in den Verkauf eingebracht worden sind, antwortete A. Kressler, dass es sich bei den zur Frage stehenden Parzellen um erschlossenes Bauland handle, welches deshalb gemäss Verwaltungsurteil nicht ausgezont werden dürfe. Dies wird von I. Berweger folgendermassen präzisiert, dass gemäss Verwaltungsgericht Parzellen, die direkt an Erschliessungsstrassen angrenzen, in der gleichen Weise zu überprüfen seien, wie dies der kommunale Richtplan für sämtliche einseitig bebauten Erschliessungsstrassen vorsieht.

## *II. Gemeinsame Diskussion der Sachkommissionen GEF und SVU mit dem Gemeinderat sowie Vertretern von Verwaltung und Kanton*

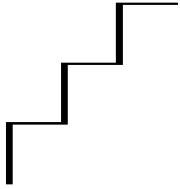
### Allgemeine Bemerkungen

Wiederum wird von Seiten des Gemeinderats betont, dass die zweite Vorlage an die erste gekoppelt ist und nur dann zum Tragen kommen kann, wenn die erste Vorlage in Rechtskraft tritt. Beide Vorlagen unterliegen aber aus Sicht des Gemeinderats einer klaren und logischen inhaltlichen Trennung. Die beiden Vorlagen sollten also nicht miteinander vermischt werden.

### Zur 1. Vorlage:

M. Schmutz und I. Berweger erläuterten auf die Frage, welche Konsequenzen betreffend das Nicht-Eintreten einzelner Grundeigentümer(-innen) auf das Kaufangebot bei den später vorzunehmenden Auszonungen möglicherweise zu erwarten wären, dass die Grundeigentümer(-innen) nicht dargelegt hatten, weshalb sie einem Verkauf nicht zugestimmt haben. Es ist bei einer Zonenänderung nicht ausgeschlossen, dass die Grundeigentümer(-innen) einen Anspruch auf Entschädigungszahlungen geltend machen.

Die Gemeinde trägt das ganze Risiko, die (im Falle eines Kaufs) erhaltenen Parzellen zur Baureife zu bringen. I. Berweger führte aus, dass kaum Einspracherisiko bestehe, da zum einen die Gemeinde selbst Grundeigentümerin ist und zum anderen die einspracheberechtigten Anwohnenden kaum dagegen Einsprache erheben werden. Nach Festlegung einer rechtskräftigen Zonenänderung seien bei den Landumlegungs- und Erschliessungsverfahren vor allem politische Hürden zu nehmen.



Der Zeitplan betreffend die Verträge sieht folgendermassen aus: Der Einwohnerrat hat bis zum März 2010 Zeit, die Verträge mit dem bis zu diesem Termin festgelegten Kaufpreis zu genehmigen. Wird für die Genehmigung durch den Einwohnerrat mehr Zeit benötigt, so wird der Kaufpreis ab dem 1. April mit 3.0% verzinst. Ab 1. April 2011 können die Grundeigentümer(-innen) von den Verträgen zurücktreten, wenn diese bis dahin vom Einwohnerrat oder durch das Stimmvolk noch nicht genehmigt worden sind.

Werden die Verträge im Laufe des Jahres 2010 vom Einwohnerrat resp. dem Stimmvolk abgelehnt, entfällt auch die vereinbarte Zinszahlung.

Insgesamt wurden für das Mittelfeld mit fünf privaten, einem institutionellen Grundeigentümer sowie mit Immobilien Basel-Stadt Verträge unterzeichnet.

Für die Langoldshalde wurden mit acht privaten Grundeigentümer(-innen) sowie einem institutionellen Grundeigentümer Verträge unterzeichnet.

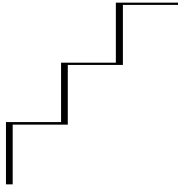
Dabei wurde für die Ausarbeitung der Verträge sowohl von Seiten der Gemeinde wie auch vom grössten Grundeigentümer je ein Anwalt beauftragt. Zudem war ein Anwalt involviert, der die Grundeigentümer der Langoldshalde vertrat. Für die notariell beglaubigte Unterzeichnung aller Verträge wurde zusätzlich ein nicht in die Verhandlungen involvierter Notar zugezogen.

### **Zur 2. Vorlage:**

Der Gemeinderat wies darauf hin, dass für die Gemeinde der vorgesehene Parzellentausch sehr interessant sei, da sie als Grundeigentümerin eine zusammenhängende Parzelle erhalten würde, die sie zur Baureife bringen könnte. Es handelt sich also bei der zweiten Vorlage um ein reines Finanzgeschäft.

Es wurde aber auch Unverständnis über das pro-aktive Vorgehen der Gemeinde in Bezug auf den Landabtausch geäussert und nach den Argumenten gefragt, die dagegen sprechen, dass die Gemeinde zuwartet, ob sie das Land zu einem späteren Zeitpunkt nicht zu günstigeren Bedingungen abtauschen resp. erwerben kann. Auf diese Kritik erwiderten M. Schmutz und I. Berweger, dass die Gemeinde durch den Landabtausch ein zusammenhängendes Landstück erhalten würde, dessen Gesamtwert auch wegen der attraktiven Hanglage steigen würde. Weiter sei zu berücksichtigen, dass die Parzelle 82 innerhalb eines Jahres zur Baureife gebracht werden kann. Zudem könne die Gemeinde ihrer Verpflichtung zur Erreichung der Baureife dahingehend nachkommen, dass sie Sorge tragen kann, dass und wie der ebenfalls gesetzlich vorgeschriebene ökologische Ausgleich innerhalb des Baugebiets vorzunehmen ist.

Auf die Frage, ob der Vorschlag zum Landabtausch von der Grundeigentümerin gekommen ist, wurde erläutert, dass in mehreren fairen und konstruktiven Verhandlungsrunden eine Lösung zustande gekommen sei, zu der der generelle Vorschlag zum Abtausch von der Grundeigentümerin, der konkrete Vorschlag für die Parzelle 82 jedoch von der Gemeinde gekommen ist, da diese in direkter Nachbarschaft zu den abzutauschenden Parzellen liegt.



Für die meisten Mitglieder der GEF hatten sich in der vorhergehenden Beratung mit der SVU keine neuen Erkenntnisse aufgedrängt. Es wurde kritisch angemerkt, dass von der zuständigen Seite keine Fragen zur längerfristigen Planung gestellt wurden. Erstaunen zeigten verschiedene Kommissionsmitglieder darüber, dass nur ein einziger Notar für so viele Verträge gewählt wurde. Verschiedene Kommissionsmitglieder plädieren dafür, die Zonenplanrevision mit Druck voranzutreiben.

In der Sachkommission GEF wurde in der mittleren Folgezeit auch Kritik daran geäußert, dass ein solches Geschäft eher lange benötige, bis es wieder in den Einwohnerrat gelange. Allerdings ist es jeweils Aufgabe der Kommissionsleitungen (oder der zuständigen Subkommission), ihre Berichte mit Sorgfalt zu verfassen.

#### **4. Antrag der GEF an den Einwohnerrat**

Grundsätzlich sprach sich die Kommissionsmehrheit immer noch dafür aus, die erste Vorlage („Investition in die Zukunft“) zur Annahme zu empfehlen, aber dem obligatorischen Referendum zu unterstellen. Die Sachkommission GEF sieht in dieser Vorlage die logische Weiterführung des Volksentscheids von 2004. Allerdings soll dem Stimmvolk auch dargelegt werden, zu welchem Preis dies geschieht. Das obligatorische Referendum ist auch als Antwort auf die zu erwartende Initiative gedacht, damit neben der ökologischen auch eine Finanzvorlage zur Wahl steht.

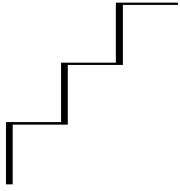
In Bezug auf die zweite Vorlage („Parzellentausch“) plädierte die Mehrheit der Kommissionsmitglieder dafür, diese an den Gemeinderat zurückzuweisen. Dies aus dem Grunde, dass unklar sei, weshalb dieser Tausch gerade jetzt stattfinden soll. Weder für den Landeigentümer noch für die Gemeinde bestehe akuter Handlungsbedarf. Deshalb soll der Fokus zum jetzigen Zeitpunkt auf der ersten Vorlage liegen.

://: Die Kommission stimmt mit 7:0 bei 2 Enthaltungen dem Antrag zu, die 1. Vorlage „Investition in die Zukunft“ dem Einwohnerrat zur Annahme zu empfehlen, sie aber auch dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

://: Die Kommission stimmt mit 7:0 bei 2 Enthaltungen dem Antrag zu, für die 2. Vorlage „Parzellentausch“ dem Einwohnerrat Rückweisung an den Gemeinderat zu empfehlen.

„Plan B“:

Sollte der Einwohnerrat der Empfehlung der Sachkommission GEF nicht folgen, empfiehlt die Kommission mit 5 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen, die Vorlage abzulehnen.



Seite 6 Riehen, 11. Januar 2010

Sachkommission für Gesundheit und Finanzfragen:

David Atwood  
Präsident