

Renovationsbeitrag für Baselstrasse 23

Auf Grund eines Gesuches von O. Madoery-Wenk vom 17. April 1978 und gestützt auf das Bausanierungsreglement vom 24. Oktober 1979 beantragt der Gemeinderat dem Weiteren Gemeinderat, an den Umbau und die Renovation der Liegenschaft Baselstrasse 23 einen Beitrag von Fr. 123 750.— zu leisten. Der Gemeinderat hat seinerzeit die Behandlung des Gesuches zurückgestellt, bis das neue Bausanierungsreglement vom 29. Oktober 1979 vorlag.

Kantonaler Beitrag

Das Amt für Bausubventionen und Zivilschutz hat bei dieser Renovation subventionsberechtigte Kosten von Fr. 827 730.— ermittelt. Entsprechend der Lage des Gebäudes in der geplanten Schutzzone (heute violette Altstadtzone) beträgt der Gesamtbeitrag 20% oder Fr. 165 000.—. Davon wird vom Kanton entsprechend dem Steuerschlüssel die Hälfte, d.h., Fr. 82 500.— übernommen, in der Annahme, dass die Gemeinde Riehen die andere Hälfte als Beitrag übernehme.

Ermittlung des Gemeindebeitrages

Basis für die Beitragsermittlung der Gemeinde ist die kantonale Ausscheidung der anrechenbaren Kosten. Die Höhe der Beitragsleistungen der Gemeinde wurde in Prozenten des kantonalen Beitrages definiert, und zwar ging es dem Gemeinderat darum, den Gemeindebeitrag nicht bloss als Ergänzungsleistung auf dem vom Kanton ermittelten Gesamtbetrag zu erbringen, sondern entsprechend dem jeweiligen Wert des Gebäudes für das Dorfbild darüber hinaus echte Anreize zur Erhaltung und Sanierung geben zu können. Als geeigneter Maßstab hierfür wurden nach Zonen abgestufte Beitragsansätze festgelegt.

Die Prozentzahlen beziehen sich auf den effektiven und als 100 Prozent definierten Kantonsbeitrag: Denkmalgeschützte Bauten Vollschutz 200%, Denkmalgeschützte Bauten Fassadenschutz 175%, Bauten in der Schutzzone 150%, Bauten in der Schonzone

125%, Übrige Bauten 100%* (* bezieht sich auf einen fiktiven Kantonsbeitrag).

Als weiterer Plafond für die Beitragsleistung der Gemeinde wurde festgehalten, dass dem Gesuchsteller resp. dem Liegenschaftsbesitzer durch die Gesamtheit der Subventionen keine unangemessene Rentabilität auf seinen Investitionen erwachsen dürfe. Bei der aktuellen Situation auf dem Kapitalmarkt wurde eine maximal zulässige Bruttorendite von 6% angesetzt.

Im weiteren wurde die kantonale Praxis übernommen, bei der sich die Beitragsbemessungen als oberste Grenzwerte vom Kostenvoranschlag ableiten. Die effektiven Beiträge werden auf Grund der Abrechnung ausbezahlt, wobei Unterschreitungen proportional zum Abzug gelangen, Überschreitungen aber unberücksichtigt bleiben.

Berechnung des Beitrages

Der Gemeindebeitrag soll in der Schutzzone 150% des Kantonsbeitrages ausmachen. Das ergibt im vorliegenden Fall Fr. 123 750.—.

Zu überprüfen bleibt die Rentabilität, die sich nach Abzug der Gesamtheit der Beiträge auf den Investitionen ergibt:

Anlagekosten total gemäss Abrechnung	Fr. 1 845 987.70
Kantonsbeitrag	./ Fr. 82 500.—
Gemeindebeitrag	./ Fr. 123 750.—

Total Investitionen abz. Beiträge	Fr. 1 639 737.70
Mieteinnahmen pro Jahr	Fr. 92 490.—
Bruttorendite nach Abzug d. Beiträge	5,64%

Die Bruttorendite nach Abzug der Beiträge liegt unter 6%. Der ermittelte Gemeindebeitrag von Fr. 123 750.— erfüllt somit auch diese Bedingung.

Verantwortl. für die Herausgabe: A. Schudel & Co AG.
Verantwortlich für die Redaktion: Hans Krattiger.
Redaktion: Albert Schudel (AS), Dr. Nicolas Jaquet,
Samuel Schudel, Kurt Schaubhut (Sport).