

Postulat zur Prüfung einer Änderung des Reglements über den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten (Mehrwertausgleichsreglement, MWAR) – Ergänzung eines Minderwertausgleichs.

Valentin Borter (SVP), Thomas Bieri (SVP), Mark van Wijk (FDP), Sandro Badertscher (Parteilos), Angelika Zimmermann (Mitte)

Antrag:

Der Gemeinderat wird gebeten zu prüfen, ob in Gebieten, welche nicht von einer Aufzonung betroffen sind (z.B. W2 → W2 oder W3 → W3) ein Minderwertausgleich – aufgrund des nicht mehr zu realisierenden Attikageschosses – eingeführt werden soll. Die Bauherrschaft soll dabei den Nachweis erbringen. Diese Bewertung soll lediglich das nicht mehr zu realisierende Attikageschoss betreffen (analog zur Regelung der Abschöpfung von Mehrwerten). Änderungen im Gebäudeabstand, der Gebäudelänge und der Ausnützungsziffer sind nicht Bestandteil der Berechnung.

Begründung:

In der neuen Bauordnung wurde in gewissen Gebieten von einer Aufwertung abgesehen – im Gegenteil – durch die neuen Beschränkungen in den Zonen W2 und W3 entsteht im Bereich der Gebäudehöhe teilweise ein erheblicher Wertverlust im Vergleich zur Situation Baureglement 2002. In Situationen W2 → W2 oder auch W3 → W3 kann kein Attikageschoss mehr realisiert werden. Diese Beschränkung widerspricht dem Grundsatz der inneren Verdichtung. Es ist deshalb unlogisch, dass in gewissen Gebieten weniger hoch gebaut werden kann als zuvor. Dabei wurde die Bevölkerung irreführt. Es wurde stets kommuniziert, dass statt Attika ein Vollgeschoss möglich sein wird. Sollte dies in Zukunft nicht möglich sein, verlangen die Postulanten, dass in von dieser Prämisse nicht berücksichtigten Gebieten die Bauherrschaft bei Einreichung eines Baugesuchs einen spezifischen Minderwert geltend machen kann. Die Auszahlung könnte beispielsweise erst bei der Fertigstellung des Bauvorhabens (z.B. in Kombination mit SB2) erfolgen. Es soll dabei zum Beispiel ein zu definierender Prozentsatz (entgangener Gewinn) des Verkaufswertes der nicht mehr realisierbaren Attikawohnung ausbezahlt werden. Aufgrund der Aussage des Planungsamtes, dass es sich lediglich um Einzelfälle handle, gehen die Postulanten davon aus, dass sich die Kosten «in Grenzen halten».

Dringlichkeit: Ja

24.10.2024

