

Interpellation: Benachteiligungen im Mehrwertausgleichsreglement

Angelika Zimmermann, Die Mitte

In der Ortsplanungsrevision wurde die Attikaregelung entfernt, dafür fast flächendeckend jede Wohnparzelle eine bis zwei Kategorien hochgestuft. Durch das Hochstufen von zB. einer W2 in eine W4 ist eine Mehrwertabgabe fällig von 35%. Die Mehrwertabgabeverfügung soll nach der (Teil-)Rechtskraft der OPR erlassen werden und ist beschwerdefähig. Planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder teilweiser Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig. Der Thuner Stadtrat hat am 18. November 2021 ein das Mehrwertausgleichsreglement verabschiedet. Es sieht neben der Freigrenze von 20'000.- einen Freibetrag von 100'000.- vor. Es gibt Grundstücke, welche nicht aufgezoht wurden. Wo heute ein Attikageschoss gebaut hätte werden können, wird dies in Zukunft nicht mehr möglich sein.

Fragen an den Gemeinderat:

1. Entsteht im verabschiedeten Mehrwertausgleichsreglement Art. 4 durch den Nutzungsbonus eine finanzielle Schlechterstellung für Stockwerkeigentümer in Vergleich zu Grundeigentümern von Einfamilienhäusern und Doppel Einfamilienhäusern, da pro Grundstück der Freibetrag nur einmal abgezogen wird?
2. Wie wird die fällige Mehrwertabgabe bei einer Teilveräusserung, zB. beim Verkauf einer Stockwerkeigentumswohnung, berechnet? Anhand der bestehenden Wertquoten? Kommt die Freigrenze und Freibetrag bei Teilveräusserung (Stockwerkeinheit) jedes Mal separat zur Geltung?
3. Stockwerkeigentümer, welche doppelt aufgezoht wurden, werden bei Veräusserung die Abgabe leisten müssen. Eine Einigung zu Aufstockungen ist gerade bei grösseren Stockwerkeigentümerschaften schwierig. Stockwerkeigentümer profitieren daher grossmehrheitlich «nur auf dem Papier». Würde ein zusätzlicher Absatz in Artikel 4 «Bei Grundstücken mit bestehendem Stockwerkeigentum erhöht sich der Freibetrag um den Faktor 2.» den Nachteil ausgleichen?
4. Die Stadt Thun hat im März 2022 sämtliche betroffene Eigentümer über die Höhe der fälligen Mehrwertabgabe informiert. Wie viele Eigentümer sind von einer doppelten Aufstufung betroffen? Welche Gesamtsumme an Mehrwertabgaben ergibt sich aus den 2022 versandten Informationsschreiben/ Berechnungen?
5. Es gibt Liegenschaften, welche nicht aufgezoht wurden. Heute könnte auf die Gebäude ein Attikageschoss erstellt werden. Im neuen Baureglement ist die Höhe beschränkt, dadurch wäre kein Attikageschoss oder zusätzliche Dachwohnung mehr möglich. Wird der (durch Aufstockung) nicht mehr realisierbare Mehrwert entschädigt? (Explizit Thema Gebäudehöhe, nicht Mehrwert durch Grenzabstände + Wegfall Ausnützungsziffer.)

Es wird Dringlichkeit verlangt.
Thun, 24.10.2024

