

Gesetz über die Förderung des Wohnungs- und Gewerbebaus und die Verbesserung der Wohnverhältnisse auf dem Gebiet der Gemeinde Silvaplana

Wohn- und Gewerbebauförderungsgesetz der Gemeinde Silvaplana

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 16. September 2009 und
14. April 2010

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines	3
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Begriffe	3
Art. 3	Mittel	3
Art. 4	Förderungsausschuss	3
Art. 5	Beitragsformen	4
Art. 6	Kompetenzen	4
Art. 7	Beitragsgesuchsteller/innen	4
Art. 8	Orientierung Gemeindeversammlung	5
II.	VORAUSSETZUNGEN UND AUSGESTALTUNG DER BEITRÄGE	5
Art. 9	Allgemeine Voraussetzungen	5
Art. 10	Persönliche Voraussetzungen der Beitragsgesuchsteller/innen	5
Art. 11	Besondere Voraussetzungen für Investitionsbeiträge	5
Art. 12	Besondere Voraussetzungen für Erwerbsbeiträge	6
Art. 12a	Besondere Voraussetzungen für a fonds perdu Beiträge	6
Art. 13	Bemessung der Beiträge	6
Art. 14	Nutzungsbeschränkung der geförderten Erstwohnungen und Gewerberäumen	6
Art. 15	Beitragsdauer	7
Art. 16	Sicherstellung	7
III.	VERFAHREN	7
Art. 17	Beitragsgesuche	7
Art. 18	Investitionsbeitragsgesuche	8
Art. 19	Erwerbsbeitragsgesuche	8
Art. 19a	a fonds perdu Beitragsgesuche	8
Art. 20	Gesuchsbehandlung	8
Art. 21	Beitragsverfügung und Vereinbarungen	9
Art. 22	Auszahlung der Beiträge	9
Art. 23	Kontrolle	9
Art. 24	Massnahmen	10
Art. 25	Busse	10
Art. 26	Ausführungsverordnung	10
Art. 27	Inkrafttreten	10

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Die Gemeinde Silvaplana fördert durch Beiträge die Schaffung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum für die ortsansässige Bevölkerung.

Dieses Gesetz bildet die Grundlage für die Ausrichtung dieser Beiträge.

Art. 2 Begriffe

Als Ortsansässige gelten Personen, welche in der Gemeinde Silvaplana ihren Lebensmittelpunkt und damit ihren Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben.

Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, welche nur von Ortsansässigen genutzt werden dürfen.

Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, welche uneingeschränkt auch durch Personen ohne Wohnsitz in der Gemeinde Silvaplana genutzt werden dürfen.

Als Gewerberäume gelten Räumlichkeiten, welche durch Inhaber von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit Hauptsitz in Silvaplana zweckentsprechend genutzt werden.

Als Umnutzung gilt jede Umwandlung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen oder zu anderen Zwecken (gewerblichen oder Dienstleistungszwecken).

Art. 3 Mittel

Für die Erreichung des Zwecks wird ein Teil des Förderfonds verwendet. Mit einem anderen Teil sollen im Rahmen eines separaten Gesetzes die marktgerecht ausgerichteten Beherbergungsbetriebe gefördert werden.

Die Aufteilung der Mittel aus dem Förderfonds im Sinne von Abs. 1 erfolgt durch den Gemeindevorstand nach Massgabe der Bedürfnisse.

Sofern die Mittel aus dem Förderfonds nicht ausreichen, können für die Erreichung des Zwecks auch Mittel aus dem allgemeinen Haushalt verwendet werden.

Art. 4 Förderungsausschuss

Der Gemeindevorstand bestimmt aus seinen Reihen einen Förderungsausschuss, der in der Regel aus drei Mitgliedern besteht. Dieser Förderungsausschuss kann auch die Aufgaben des Ausschusses gemäss Hotelförderungsgesetz übernehmen.

Der Förderungsausschuss bereitet alle Beitragsgeschäfte vor und stellt zuhanden des Gemeindevorstands Antrag. Ausserdem wacht er über die zweckmässige Verwendung der Beiträge. Zur Erfüllung seiner Aufgabe kann

der Förderungsausschuss auch Fachleute beiziehen. Hierfür bedarf es der Zustimmung des Gemeindevorstandes.

Art. 5 Beitragsformen

Die Gemeinde erbringt die finanziellen Leistungen in Form von

- a) einmaligen zinslos gewährten Investitionsbeiträgen
- b) einmaligen zinslos gewährten Erwerbsbeiträgen
- c) a fonds perdu Beiträge

Investitionsbeiträge werden zur Verwirklichung von Erstwohnungsüberbauungen der Gemeinde oder Dritter sowie für die Beteiligung an entsprechenden Trägerschaften des öffentlichen und des privaten Rechts ausgerichtet.

Erwerbsbeiträge werden zum Zweck des Erwerbs von preisgünstigen Erstwohnungen und Gewerberäumen in der Gemeinde ausgerichtet.

A fonds perdu Beiträge haben den Zweck, unbelastete Wohnungen und andere Räumlichkeiten zeitlich unbeschränkt als Erstwohnungen oder Gewerberäume zu sichern.

Art. 6 Kompetenzen

Der Gemeindevorstand ist generell für alle Geschäfte zuständig, die nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen sind.

Der Gemeindevorstand entscheidet insbesondere über die Ausrichtung von Erwerbsbeiträgen, über die nicht in den Kompetenzbereich der Gemeindeversammlung fallenden Investitionsbeiträge und a fonds perdu Beiträge.

Die Gemeindeversammlung entscheidet über Investitionsbeiträge, welche den Betrag von Fr. 1.5 Mio. übersteigen und über a fonds perdu Beiträge, welche den Betrag von Fr. 150'000.00 übersteigen.

Die Gemeindeversammlung entscheidet ausserdem über die Zuweisung von allgemeinen Mitteln in den Förderfonds.

Art. 7 Beitragsgesuchsteller/innen

Erwerbsbeiträge für Erstwohnungen können von natürlichen Personen gestellt werden. Sofern es von der Sache her gerechtfertigt ist, können Erwerbsbeiträge für Erstwohnungen auch juristischen Personen mit Sitz in Silvaplana zugesprochen werden, so insbesondere für Personalwohnungen.

Erwerbsbeiträge für Gewerberäume können von natürlichen oder juristischen Personen gestellt werden, welche ihren Wohnsitz bzw. Sitz in Silvaplana haben.

Investitionsbeiträge können von natürlichen oder juristischen Personen gestellt werden, welche Erstwohnungsüberbauungen in Silvaplana realisieren.

A fonds perdu Beiträge können von natürlichen oder juristischen Personen beantragt werden, die bereit sind, im Rahmen von öffentlichrechtlichen Vereinbarungen, letztwilligen Verfügungen und dergleichen unbelastete Wohnungen und andere Räumlichkeiten mit einer zeitlich unbeschränkten Erstwohnungspflicht/Nutzungspflicht zu belegen.

Auf die Ausrichtung von Investitions-, Erwerbsbeiträge und a fonds perdu Beiträge besteht kein Rechtsanspruch.

Art. 8 Orientierung Gemeindeversammlung

Der Gemeindevorstand orientiert die Gemeindeversammlung regelmässig über die ausgerichteten Investitions- und Erwerbsbeiträge sowie a fonds perdu Beiträge.

II. VORAUSSETZUNGEN UND AUSGESTALTUNG DER BEITRÄGE

Art. 9 Allgemeine Voraussetzungen

Beiträge werden nur gewährt, wenn das Förderungsziel dadurch erreicht werden kann. Es dürfen keine Beiträge gesprochen werden, welche indirekt Spekulationsgewinne fördern.

Keine Beiträge werden für blosse Sanierungen und den Unterhalt von bestehenden Gebäuden ausgerichtet. Bei Gesamtsanierungen von Erstwohnungsüberbauungen kann die zuständige Behörde von diesem Grundsatz abweichen.

Ein durch die Gemeinde für das betreffende Objekt gewährtes Baurecht schliesst Beiträge von vornherein aus.

Art. 10 Persönliche Voraussetzungen der Beitragsgesuchsteller/innen

Beiträge werden nur an natürliche Personen mit einem einwandfreien Leumund und geordneten finanziellen Verhältnissen ausgerichtet.

Beiträge an juristische Personen werden nur ausgerichtet, wenn sie kreditwürdig sind.

Die Beitragsgesuchsteller/innen haben der Gemeinde sämtliche ihre Bonität betreffenden Auskünfte zu erteilen und nötigenfalls weitere Dokumente vorzulegen.

Art. 11 Besondere Voraussetzungen für Investitionsbeiträge

Investitionsbeiträge werden nur gewährt, wenn die betreffende Wohnüberbauung nicht schon begonnen worden ist und sie die Schaffung preisgünstiger Erstwohnungen garantiert und die Finanzierung als gesichert erscheint.

Weitere Voraussetzungen für Investitionsbeiträge sind:

- a) Nachweis einer marktüblichen Grundfinanzierung von mindestens 65% der Investitionskosten;
- b) schriftliche Erklärung der Beitragsgesuchsteller/innen bzw. der Eigentümer/innen von Grundstücken, die geförderten Erstwohnungen preisgünstig Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen.

Art. 12 Besondere Voraussetzungen für Erwerbsbeiträge

Erwerbsbeiträge werden nur für den Erwerb solcher Erstwohnungen und Gewerberäumen gewährt, welche sich als preisgünstig erweisen.

Ausserdem haben die Gesuchsteller/innen einen Bedarfsnachweis zu erbringen. In der Regel dürfen die Gesuchsteller/innen noch keine eigene Wohnung (Eigentum/Baurecht) in Silvaplana besitzen.

Bedingung für einen Erwerbsbeitrag ist in jedem Fall, dass die betreffende Person die Wohnung in eigenem Namen erwirbt, als Erstwohnung nutzt und in Silvaplana Hauptsteuerwohnsitz hat bzw. nimmt.

Art. 12a Besondere Voraussetzungen für a fonds perdu Beiträge

A fonds perdu Beiträge setzen eine vom Gesuchsteller unterzeichnete öffentlichrechtliche Vereinbarung oder das Vorliegen einer nicht widerrufbaren letztwilligen Verfügung zur Unterstellung von Wohnungen und anderen Räumlichkeiten mit einer zeitlich unbeschränkten Erstwohnungspflicht/Gewerbenutzungspflicht voraus.

Art. 13 Bemessung der Beiträge

Investitionsbeiträge und a fonds perdu Beiträge können betragsmässig uneingeschränkt gewährt werden.

Erwerbsbeiträge sind beschränkt auf Fr. 1'000.-- pro m² Wohnfläche bzw. Bruttogeschossfläche, max. aber auf Fr. 150'000.--.

A fonds perdu Beiträge sind beschränkt auf Fr. 1'000.-- pro m² Wohnfläche bzw. Bruttogeschossfläche.

Diese Beträge sind dem Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen, wenn sich der Index um 5 Punkte oder mehr verändert (Indexbasis Dezember 2005, Stand Juni 2009=103.6).

Art. 14 Nutzungsbeschränkung der geförderten Erstwohnungen und Gewerberäumen

Die mit Investitions-, Erwerbs- und a fonds perdu Beiträgen geförderten Erstwohnungen und Gewerberäume müssen als solche genutzt werden. Diese Nutzungspflichten lasten auf den Grundstücken, auf welchen sich die Erstwohnungen und Gewerberäume befinden.

Bei gemischten Wohnüberbauungen (Teil Erstwohnungen, Teil Zweitwohnungen) werden die Nutzungspflichten im Voraus anteilmässig festgelegt.

Jede Umnutzung der geförderten Erstwohnungen und Gewerberäume ist unter dem Vorbehalt von Art. 15 unzulässig.

Art. 15 Beitragsdauer

Die Investitions- und Erwerbsbeiträge werden so lange gewährt, wie die geförderten Erstwohnungen und Gewerberäume zweckentsprechend genutzt werden. Die auf den Grundstücken lastenden Nutzungsbeschränkungen können jederzeit gegen die vollständige Rückzahlung der Beiträge abgelöst werden.

Die Beiträge sind in jedem Fall zur Rückzahlung fällig bei:

- a) Umnutzung der Erstwohnungen und Gewerberäume;
- b) Verkauf der Erstwohnungen und Gewerberäume an Dritte, sofern der/die Erwerber nicht innert 30 Tagen seit Eigentumsübergang die Nutzungspflicht und die potentielle Rückzahlungspflicht übernimmt.

Die Rückzahlung hat innert 30 Tagen seit dem die Rückzahlungspflicht auslösenden Vorgang zu erfolgen. Rückzahlungspflichtig sind jene Personen, welche bis zum Vorgang Eigentümer/innen der betreffenden Grundstücke sind.

Die der dauernden Aufrechterhaltung von Erstwohnungen und Gewerberäumen dienenden a fonds perdu Beiträge sind nicht rückzahlungsfähig.

Art. 16 Sicherstellung

In den Beitragsverfügungen sind die Nutzungsverpflichtungen und soweit zulässig die Rückzahlungspflichten als Auflage aufzunehmen.

Diese Auflagen sind auf den Grundstücken als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

Die Anmerkung erfolgt nach Rechtskraft der Beitragsverfügung. Diese bildet gleichzeitig Anmeldungs-titel.

III. VERFAHREN

Art. 17 Beitragsgesuche

Die Gesuchsteller/innen haben die mit rechtsgültiger Unterschrift versehenen Beitragsgesuche bei der Gemeinde einzureichen zusammen mit den erforderlichen Dokumenten und einem Grundbuchauszug sowie der Erklärung, die Beiträge für den vorgesehenen Zweck nutzen zu wollen.

Soweit es auf die persönlichen Voraussetzungen ankommt, ist dem Gesuch ein Leumundszeugnis, ein Strafregisterauszug sowie ein Betriebsregisterauszug umfassend alle Wohnsitze der Gesuchsteller/innen der letzten fünf Jahre beizulegen.

Die vorgenannten Dokumente müssen aktuell sein, ihre Datierung darf nicht mehr als fünf Monate seit Gesuchseingang zurückliegen.

Art. 18 Investitionsbeitragsgesuche

Soweit bei Investitionsbeitragsgesuchen die Gesuchsteller/innen mit den Grundeigentümer/innen der betreffenden Grundstücke nicht identisch sind, haben diese das Beitragsgesuch zum Zeichen des Einverständnisses mitzuunterzeichnen. Ausserdem haben die Gesuchsteller/innen die Finanzierbarkeit in geeigneter Form nachzuweisen, insbesondere ist ein Finanzierungsplan vorzulegen.

Art. 19 Erwerbsbeitragsgesuche

Die Gesuchsteller/innen haben mit dem Erwerbsbeitragsgesuch eine Erklärung des bisherigen Eigentümers bzw. der bisherigen Eigentümerin zur Bereitschaft zum Verkauf der betreffenden Erstwohnung beizulegen. Diese Erklärung hat auch Angaben über den Kaufpreis und die übrigen Bedingungen des Verkaufs zu enthalten. Auf Verlangen kann die Gemeinde auch weitere Angaben verlangen, so insbesondere bezüglich der Preisgünstigkeit des Objekts.

Ausserdem haben die Gesuchsteller/innen die Finanzierbarkeit des Kaufs nachzuweisen und insbesondere Angaben über Hypothekendarlehen und die Tragbarkeit der hypothekarischen Belastung zu machen.

Sollte keine Fremdfinanzierung nachgewiesen sein, dann haben sich die Gesuchsteller/innen über das Vorhandensein der nötigen Eigenmittel auszuweisen.

Art. 19a a fonds perdu Beitragsgesuche

Die Gesuchsteller/innen haben mit dem Beitragsgesuch die unterzeichnete öffentlichrechtliche Vereinbarung oder die nicht widerrufbare letztwillige Verfügung zur Unterstellung von Wohnungen und anderen Räumlichkeiten unter eine zeitlich unbeschränkte Erstwohnungspflicht/Nutzungspflicht beizulegen.

Art. 20 Gesuchsbehandlung

Der Förderungsausschuss nimmt die Beitragsgesuche entgegen und trifft die erforderlichen Abklärungen.

Der Förderungsausschuss prüft, ob das Gesuch vollständig ist. Unvollständige Gesuche werden an die Gesuchsteller/innen zurückgewiesen.

Bei Gesuchen, welche die Beitragsvoraussetzungen offensichtlich nicht erfüllen, stellt der Förderungsausschuss beim Gemeindevorstand umgehend einen negativen Antrag.

Fällt die Beurteilung positiv aus, stellt der Förderungsausschuss dem Gemeindevorstand den Antrag auf Beitragsgewährung. Gleichzeitig formuliert er die Auflagen und Bedingungen für die Beitragsauszahlungen.

Die nicht in seine Kompetenz fallenden Investitionsbeitragsgesuche leitet der Gemeindevorstand mit einem Antrag und einer entsprechenden Begründung versehen zur Beurteilung an die Gemeindeversammlung weiter.

Bestehen über die Förderungswürdigkeit Zweifel, können Förderungsausschuss und Gemeindevorstand den Bericht von Fachleuten einholen.

Art. 21 Beitragsverfügung und Vereinbarungen

a) Investitions- und Erwerbsbeiträge

Die Beiträge werden in Verfügungsform oder in Form von öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen festgelegt.

Die Verfügung enthält die Höhe der Beiträge und Auflagen bezüglich der damit verknüpften Nutzungsbeschränkungen und Rückzahlungspflicht.

Die Beitragsverfügungen werden den Gesuchsteller/innen schriftlich eröffnet. Negative Entscheide sind mit einer kurzen Begründung zu versehen.

b) A fonds perdu Beiträge

Die Beiträge werden in Verfügungsform oder in Form von öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen festgelegt.

Bei a fonds perdu Beiträge können weitere Einzelheiten in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung festgehalten werden.

Art. 22 Auszahlung der Beiträge

Die rechtskräftig zugesprochenen Beiträge werden bedarfsgerecht ausbezahlt.

Die Investitionsbeiträge werden den Gesuchsteller/innen in der Regel nach Massgabe des Baufortschritts ausbezahlt.

Die Erwerbsbeiträge werden frühestens mit der Eigentumsübertragung und der Sicherstellung der damit verknüpften Nutzungsbeschränkung im Grundbuch ausbezahlt.

Sofern es die Verhältnisse erfordern, kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Die a fonds perdu Beiträge werden frühestens mit der grundbuchlichen Sicherung der Erstwohnungspflicht/Gewerbenutzungspflicht ausbezahlt.

Art. 23 Kontrolle

Die zuständigen Organe der Gemeinde wachen mittels periodischen Kontrollen darüber, ob die Beiträge und die geförderten Objekte zweckentsprechend verwendet bzw. genutzt werden.

Bei Verdacht auf Zweckänderungen und Missbräuchen werden Massnahmen und Sanktionen in die Wege geleitet.

Art. 24 Massnahmen

Als Massnahmen kommen in Frage:

- a) Anordnungen zur Wiederherstellung der geforderten Nutzung
- b) Nutzungsverbot
- c) Rückforderung der Beiträge (ganz oder teilweise)

Art. 25 Busse

Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Verfügungen verletzt oder unrechtmässig Beiträge erwirkt, wird mit Busse zwischen Fr. 500.-- und Fr. 20'000.-- bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.

Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

Art. 26 Ausführungsverordnung

Der Gemeindevorstand ist befugt, in eigener Kompetenz eine Ausführungsverordnung zu diesem Gesetz zu erlassen.

Art. 27 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit seiner Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

Der Gemeindepräsidentin
Claudia Troncana



Die Gemeindegeschreiberin
Franziska Giovanoli

