

Gemeinde Eisten



Reglement über die Förderung von Wohnbau

Inhalt

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Ziel und Zweck	3
Art. 2 Geltungsbereich	3
Art. 3 Begriffe	3
Art. 4 Berechtigte Leistungsempfänger	4
Art. 5 Periodische Überprüfung	4
2. Abschnitt: Berechtigte Bauten	4
Art. 6 Anspruchsberechtigte Bauten	4
3. Abschnitt: Art und Höhe der Finanzhilfen	4
Art. 7 Arten der Finanzhilfe	4
Art. 8 Höhe der Beiträge	4
Art. 9 Anpassung	5
4. Abschnitt: Verfahren und Finanzierung	5
Art. 10 Zuständigkeit	5
Art. 11 Gesuche	5
Art. 12 Finanzielle Mittel	5
Art. 13 Auszahlung	5
Art. 14 Rückzahlung	6
Art. 15 Fristen	6
Art. 16 Grundbucheintrag und Zweckentfremdung	6
Art. 17 Rechtsmittel	6
5. Abschnitt: Schluss- & Übergangsbestimmungen	6
Art. 18 Inkrafttreten	6

Die Urversammlung der Gemeinde Eisten

Eingesehen

- die Artikel 69, 75 und 78 der Kantonsverfassung;
- eingesehen die Art. 2, 17, 146 und 147 des Gemeindegesetzes vom 5.02.2004,
- eingesehen Art. 10 des kant. Gesetzes über das Wohnungswesen vom 30.06.1988;

auf Antrag des Gemeinderates beschliesst:

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziel und Zweck

Das vorliegende Reglement bezweckt die Förderung des Wohnbaus und die Erneuerung von älteren Wohnungen in der Gemeinde Eisten. Ziel ist es, ein intaktes Dorfbild mit hoher Wohnqualität zu schaffen und damit zu erreichen, den bisherigen Bestand der Wohnbevölkerung in der Gemeinde Eisten zu erhalten sowie in den nächsten Jahren zusätzliche Familien und Einzelpersonen anzusiedeln.

Art. 2 Geltungsbereich

Das vorliegende Reglement gilt für die auf dem Gebiet der Einwohnergemeinde Eisten im Rahmen der geltenden Zonenplanung ausgeschiedenen Bauzonen.

Die im vorliegenden Reglement bestimmten Leistungen werden ausschliesslich für Neu-, Erweiterungs- und Umbauten sowie den Kauf von neuen oder bestehenden Wohnbauten gewährt, welche für die dauernde, ganzjährige und tatsächliche Unterkunft von Personen geeignet sind. Das Reglement findet auch dann Anwendung, wenn zusätzlich vom Kanton Wallis im Rahmen der Regionalpolitik eine Wohnbauhilfe ausgerichtet wird.

Keinen Anwendungsbereich findet das Reglement auf gewerblich genutzte Liegenschaften und Objekte.

Art. 3 Begriffe

Im Sinne des vorliegenden Reglements gelten die nachfolgenden Begriffsumschreibungen:

- a) **Wohnung:** nach aussen abgeschlossene Räume, welche für die dauernde, ganzjährige Unterkunft von Personen geeignet und als solche tatsächlich genutzt werden.
Nicht als Wohnungen im Sinne des vorliegenden Reglements gelten Zweit- und Ferienwohnungen.
- b) **Neubauten:** Einfamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, welche neu gebaut werden und für die dauernde und tatsächliche Unterkunft von Personen genutzt werden.
- c) **Umbauten:** Der Umbau von bestehenden Häusern, Wohnungen und Ökonomiegebäuden, welche für die dauernde und tatsächliche Unterkunft von Personen genutzt werden.
- d) **Erweiterungsbauten:** Die bauliche Erweiterung von bestehenden Häusern bzw. die Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Bauten, Wohnungen und Ökonomiegebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden und welche für die dauernde und tatsächliche Unterkunft von Personen genutzt werden.

Art. 4 Berechtigte Leistungsempfänger

Die in diesem Reglement vorgesehenen Finanzhilfen können unabhängig vom zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz beziehungsweise Sitz von allen natürlichen und juristischen Personen des privaten und öffentlichen Rechts beansprucht werden.

Eine Anspruchsberechtigung ist nur dann gegeben, wenn der Wohnungseigentümer bzw. im Falle von Mietwohnungen mindestens ein Wohnungsmieter seinen steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Eisten hat.

Art. 5 Periodische Überprüfung

Am Ende jeder Legislaturperiode überprüft der Gemeinderat die Auswirkungen der Wohnbauförderung, erstattet der Urversammlung Bericht und schlägt allenfalls Anpassungen dieses Reglements vor.

2. Abschnitt: Berechtigte Bauten

Art. 6 Anspruchsberechtigte Bauten

Die Finanzhilfen werden gewährt für:

- a) Neubauten
- b) Erweiterungsbauten
- c) Bestehende Wohnungen, die umfassend erneuert werden und mindestens 40 Jahre alt sind
- d) Bestehende Wohnungen, die gekauft und umfassend erneuert werden

Eine Anspruchsberechtigung besteht nur in denjenigen Fällen, in welchen sich der Kaufpreis und die Investitionskosten auf insgesamt mindestens CHF 150'000.00 belaufen. Massgebend ist dabei der notariell beurkundete Kaufpreis beziehungsweise die endgültige Bauabrechnung.

Eigenleistungen des Bauherrn werden zu ortsüblichen und vom Gemeinderat anerkannten Ansätzen berücksichtigt, wenn sie als Einkommen versteuert werden.

Keine Finanzhilfen gewährt werden für Unterhalts- und Reparaturarbeiten.

3. Abschnitt: Art und Höhe der Finanzhilfen

Art. 7 Arten der Finanzhilfe

Die Gemeinde gewährt grundsätzlich nicht rückzahlbare finanzielle Beiträge. Ausnahmen sind in Art.14 des vorliegenden Reglements geregelt.

Art. 8 Höhe der Beiträge

Die Beiträge betragen CHF 300.00 pro m² Bruttowohnfläche nach SIA, höchstens jedoch CHF 40'000.00 pro Wohneinheit.

Die Bruttowohnfläche setzt sich zusammen aus der Hauptnutzfläche der Wohnung, inklusive wohnungsinterner Konstruktionsfläche (tragend und nicht tragend), inklusive wohnungsinterner Funktionsfläche (z.B. Schächte) und inklusive wohnungsinterner

Nebennutzfläche (z.B. Reduit). Nicht zur Bruttowohnfläche gehören insbesondere Treppenhäuser oder Balkone.

Art. 9 Anpassung

Der Gemeinderat ist berechtigt, die Finanzhilfen jeweils zu Beginn der Legislaturperiode der Teuerung anzupassen (Basis: Landesindex der Konsumentenpreise März 2018 = 101,5 auf der Basis Dezember 2015 = 100).

4. Abschnitt: Verfahren und Finanzierung

Art. 10 Zuständigkeit

Zuständig für den Entscheid betreffend die Gewährung von Beiträgen im Rahmen des vorliegenden Reglements ist der Gemeinderat.

Art. 11 Gesuche

Das Gesuch um Gewährung einer Förderung muss vor Baubeginn, bei einem bewilligungspflichtigen Vorhaben zusammen mit dem Baugesuch bzw. bei einem Kauf vor dem Eintrag des Kaufvertrages ins Grundbuch mit dem offiziellen Gesuchsformular bei der Gemeinde eingereicht werden. Mit dem Gesuch wird das Bauvorhaben im Detail beschrieben. Die im Zusammenhang mit dem Gesuch einzureichenden und für die Prüfung notwendigen Unterlagen werden vom Gemeinderat bestimmt.

Wird auch beim Kanton Wallis ein Gesuch um Wohnbauhilfe, die vom Kanton im Rahmen der Regionalpolitik ausgerichtet wird, eingereicht, so muss ein Doppel des Formulars an die Gemeinde zugestellt werden.

Die Bauarbeiten oder ein Eintrag eines Kaufvertrages ins Grundbuch dürfen nicht vor der Zusicherung der Finanzhilfen mittels rechtskräftigem Beitragsentscheid der Gemeinde begonnen werden, andernfalls erlischt die Anspruchsberechtigung. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

Art. 12 Finanzielle Mittel

Der Gemeinderat beantragt der Urversammlung, im Rahmen des Voranschlags, die finanziellen Mittel.

Werden die budgetierten Mittel nicht ausgeschöpft, so kann ein spezieller Wohnbauförderungsfonds für künftige Verpflichtungen errichtet und geäuftet werden. Der Fonds wird vom Gemeinderat für Finanzhilfen nach vorliegendem Reglement verwendet.

Im Falle einer Aufhebung des vorliegenden Reglements beschliesst die Urversammlung auf Antrag des Gemeinderats, welcher Zweckbestimmung der allfällige Restsaldo des zweckgebundenen Wohnbauförderungsfonds zugeführt wird.

Art. 13 Auszahlung

Die Finanzhilfen werden dem Eigentümer ausbezahlt. Allfällige Handänderungen während des Verfahrens sind der Gemeinde zu melden.

Die Auszahlung der Finanzhilfen erfolgt erst nach der Vorlage und Kontrolle der Bauabrechnung, der Bauabnahme durch die Gemeinde, bei Käufen nach Eintrag ins Grundbuch und unter der Voraussetzung, dass der Wohnungseigentümer bzw. bei

Mietwohnungen die Wohnungsmieter ihren steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Eisten haben.

Art. 14 Rückzahlung

Wird vor Ablauf von 10 Jahren, nach der Auszahlung der Finanzhilfe, das beitragsberechtigte Objekt veräussert oder der steuerrechtliche Wohnsitz in der Gemeinde Eisten aufgegeben, oder ist die Mietwohnung nicht mehr an Personen vermietet, die ihren steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Eisten haben, muss der Beitrag pro rata temporis zurückbezahlt werden.

Art. 15 Fristen

Die Zusicherung der Finanzhilfen gilt höchstens für eine Dauer von vier Jahren. In begründeten Ausnahmen kann der Gemeinderat diese Frist um ein Jahr verlängern.

Massgebend für die Fristberechnung ist der Zeitpunkt ab der Zusicherung der Finanzhilfen bis zur Bezugsbereitschaft.

Art. 16 Grundbucheintrag und Zweckentfremdung

Es wird eine Anmerkung im Grundbuch eingetragen. Nach 20 Jahren wird diese gelöscht. Wird eine Baute, für die Finanzhilfen gewährt wurden, innerhalb von 20 Jahren nach der Auszahlung im Sinne des Geltungsbereiches des vorliegenden Reglements zweckentfremdet, so sind die Baubeiträge pro rata temporis zurück zu bezahlen.

Neue Baubeiträge für das gleiche Objekt dürfen während den nächsten 20 Jahren nicht ausgerichtet werden. Die Gemeinde hat zur Kontrolle einer allfälligen Zweckentfremdung jederzeit das Recht auf Auskunft und Zutritt zum Wohnraum.

Art. 17 Rechtsmittel

Gegen Verfügungen des Gemeinderates kann innerhalb von 30 Tagen nach Eröffnung beim Gemeinderat begründet Einsprache erhoben werden.

Gegen einen Einspracheentscheid des Gemeinderates kann beim Staatsrat innerhalb von 30 Tagen nach den Bestimmungen des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG) Beschwerde erhoben werden.

5. Abschnitt: Schluss- & Übergangsbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Homologation durch den Staatsrat rückwirkend auf 01.01.2018 in Kraft.

Beraten und beschlossen durch den Gemeinderat von Eisten an seiner Sitzung

vom 24. April 2018

Der Schreiber



Udo Andenmatten



Der Präsident



Urban Andenmatten

Genehmigt durch die Urversammlung von Eisten am 25. Mai 2018

Gemeinde Eisten

Der Schreiber



Udo Andenmatten



Der Präsident



Urban Andenmatten

Genehmigt durch den Staatsrat des Kantons Wallis an seiner Sitzung

vom 29.08.2018