

# Verordnung der Einwohnergemeinde Grindelwald EWAP Ersatzabgabe

Gemeinderatsbeschluss vom 06.12.2011

Der Gemeinderat von Grindelwald erlässt gestützt auf Art. 48d Baureglement in Verbindung mit Art. 50 Abs. 3 des kantonalen Gemeindegesetzes und Art. 45 der kantonalen Gemeindeverordnung die

# Verordnung über die EWAP Ersatzabgabe

# Artikel 1

Höhe der Ersatzabgabe <sup>1</sup> Die Ersatzabgabe beträgt für Gesuche eingereicht ab 01.12.2011 in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Fertigstellung der zu befreienden Erstwohnung in Prozent des Verkehrswerts:

Laborate Forth	[
Jahre seit Fertig-	Ersatzabgabe in Prozent
stellung:	des Verkehrswerts:
0 bis 1	30
ab 1 bis 2	29
ab 2 bis 3	28
ab 3 bis 4	27
ab 4 bis 5	26
ab 5 bis 6	25
ab 6 bis 7	24
ab 7 bis 8	24
ab 8 bis 9	23
ab 9 bis 10	23
ab 10 bis 11	22
ab 11 bis 12	22
ab 12 bis 13	21
ab 13 bis 14	21
ab 14 bis 15	20
ab 15 bis 16	18
ab 16 bis 17	16
ab 17 bis 18	15
ab 18 bis 19	14
ab 19 bis 20	13
ab 20 bis 21	12
ab 21 bis 22	10
ab 22 bis 23	8
ab 23 bis 24	6
ab 24 bis 25	5
ab 25	0

Für Gesuche, die vor dem 1. Dezember 2011 eingereicht worden sind, gilt die Übergangsbestimmung nach Art. 8 Abs. 2.

- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe für eine temporäre oder saisonale Befreiung beträgt pro Jahr 1/20 der vollen Ersatzabgabe nach Absatz 1 und 2.
- <sup>3</sup> Eine temporäre oder saisonale Befreiung ist pro Objekt in der Regel maximal zweimal, resp. während maximal zweier Jahre möglich<sup>1</sup>.
- <sup>4</sup> Der Verkehrswert ist durch einen unabhängigen von der Gemeinde und dem ersatzpflichtigen Grundeigentümer bezeichneten Schätzer zu bestimmen. Können sich die Gemeinde und der ersatzpflichtige Grundeigentümer nicht auf einen Schätzer einigen, bestimmt der Regierungsstatthalter den Schätzer.
- <sup>5</sup> Die Kosten des Schätzers trägt der Gesuchsteller.
- <sup>6</sup> Das Ergebnis des Schätzers ist bindend.

#### Artikel 2

#### Besonderheiten

- <sup>1</sup> Soweit ein Gebäude nicht in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist, teilt die Bauverwaltung die massgebenden Bruttowohnflächen den einzelnen Wohnungen gestützt auf die Baugesuchsakten sowie gestützt auf Angaben aufgrund der Bauabnahme zu.
- <sup>2</sup> Sind die einzelnen Wohnungen nicht als separate Grundbuchblätter ausgeschieden, lastet die Anmerkung des Zweckentfremdungsverbots prozentmässig auf dem gesamten Grundstück. Im Falle einer Reduktion des EWAP gestützt auf Art. 48b Baureglement, wird der Prozentsatz entsprechend angepasst. Die Gemeinde führt die mit dem Zweckentfremdungsverbot belegten Wohnungen in ihrem Verzeichnis nach Art. 48a Baureglement gestützt auf die Angaben des Baugesuchstellers, resp. Gebäudeeigentümers.

#### Artikel 3

# Festlegung und Bezug

- <sup>1</sup> Der Grundeigentümer, der weniger Erstwohnraum als in Art. 46 Baureglement zur Verfügung stellen will, reicht bei der Bauverwaltung ein entsprechendes Gesuch ein.
- <sup>2</sup> Die Bauverwaltung ermittelt den für den Fall der Befreiung geschuldeten Ersatzbetrag nach den Bestimmungen von Art. 1 und leitet das Gesuch zum Entscheid an den Gemeinderat.
- <sup>3</sup> Im Falle einer Befreiung von der EWAP-Pflicht im Rahmen eines Baupolizeiverfahrens ermittelt die zuständige Behörde den geschuldeten Betrag von Amtes wegen nach den Bestimmungen von Art. 1.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat entscheidet über das Gesuch auf Grund der Kriterien von Art. 48b des Baureglements und legt den Ersatzbetrag fest.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Art. 8 bleibt vorbehalten

- <sup>5</sup> Die Bauverwaltung eröffnet die Verfügung.
- <sup>6</sup> Im Falle einer Befreiung von der EWAP-Pflicht im Rahmen eines Baupolizeiverfahrens eröffnet die zuständige Behörde den Ersatzbetrag zusammen mit der Baupolizeiverfügung.
- <sup>7</sup> Der rechtskräftig verfügte Ersatzbetrag wird von der Finanzverwaltung in Rechnung gestellt.

#### Artikel 4

# Löschung des Grundbucheintrags

- <sup>1</sup> Unverzüglich, spätestens aber innert 30 Tagen nach Eingang des Ersatzbetrages für die definitive Ablösung, leitet die Bauverwaltung das Löschungsgesuch mit ihrem Antrag auf Löschung, respektive der Reduktion des mit dem Zweckentfremdungsverbot belasteten Anteils an den Wohnungen an das Grundbuchamt.
- <sup>2</sup> Die bloss temporäre Befreiung berechtigt nicht zur Löschung der Grundbuchanmerkung.

#### Artikel 5

# Verwendung der Ersatzabgabe

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat unterstützt Massnahmen, die im Zielbereich von Art. 48c Baureglement und Art. 73 Abs. 1 Baugesetz liegen. Dazu gehören insbesondere:
- a) der Erwerb von Grundstücken und die Erstellung von Erstwohnungen durch die Gemeinde.
- b) Förderung von einheimischem Wohnraum,
- c) Schaffung von Wohnzonen, die ausschliesslich die Erstellung von Erstwohnungen zulassen,
- d) Tragung der Kosten für den Unterhalt gemeindeeigener Erstwohnungen.
- <sup>2</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf Leistungen aus der Ersatzabgabe.
- <sup>3</sup> Die Leistung aus der Ersatzabgabe kann nur beansprucht werden, wenn sichergestellt ist, dass die Mittel nicht zweckentfremdet werden (z.B. Anmerkung im Grundbuch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens).
- <sup>4</sup> Der Aufwand für den Vollzug der Bestimmungen zur Sicherung eines genügenden Wohnungsangebotes für die ansässige Bevölkerung wird aus den Mitteln der Ersatzabgabe finanziert.

# Artikel 6

Vollzug

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann von sich aus oder auf Gesuch hin Massnahmen nach Art. 5 ergreifen.
- <sup>2</sup> Soweit die Unterstützungsmassnahmen einzelnen Personen zukommen, schliesst der Gemeinderat mit diesen einen Vertrag ab. In diesem werden insbesondere festgehalten:
- a) der genaue Verwendungszweck,

- b) die Kontrolle.
- c) ein Zweckentfremdungsverbot,
- d) die näheren Konditionen einer allfälligen Rückzahlungspflicht im Falle einer Zweckentfremdung,
- e) allfällige Sicherheitsleistungen wie Pfandrechte und dergleichen.
- <sup>3</sup> Die Finanzverwaltung führt eine Kontrolle über die geleisteten Beiträge.
- <sup>4</sup> Die Bauverwaltung entlässt Erstwohnungen oder Teile davon erst nach geleisteter Ersatzabgabe aus dem Verzeichnis der grundbuchlich gesicherten EWAP-Wohnungen nach Art. 48a Baureglement.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat erstattet den jährlichen Bericht nach Art. 48d Abs. 3 Baureglement zusammen mit der Rechnung.

# Artikel 7

# Inkrafttreten und Anpassungen

- <sup>1</sup> Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2012 in Kraft. Sie findet Anwendung auf alle seit dem 1. Januar 2011 gestützt auf Art. 48b Baureglement eingereichten Gesuche.
- <sup>2</sup> Spätestens vier Jahre nach Inkrafttreten der Verordnung überprüft der Gemeinderat die Höhe der Ersatzabgabe und passt sie allenfalls innerhalb des Rahmens von Art. 48b Baureglement an.
- <sup>3</sup> Spätestens vier Jahre nach Inkrafttreten der Verordnung überprüft der Gemeinderat ebenfalls die Zweckmässigkeit des vorgesehenen Verwendungszwecks und passt die Verordnung falls erforderlich insoweit an, als es zur Erreichung der Zwecke von Art 48c Baureglement erforderlich ist.

#### Artikel 8

# Übergangsbestimmungen

- <sup>1</sup> Bis nach Ablauf von fünf Jahren seit Inkrafttreten dieser Verordnung, kann der Gemeinderat in Härtefällen für Bauten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements bereits seit mehr als fünf Jahren bestehen, für dasselbe Objekt temporäre/saisonale bis maximal fünf Mal, resp. maximal fünf Jahre gewähren.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt für Gesuche, die bis 30.11.2011 gestellt worden sind, in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Fertigstellung der zu befreienden Erstwohnung in Prozent des Verkehrswerts:

Jahre seit Fertig- stellung:	Ersatzabgabe in Prozent des Verkehrswerts:
0 bis 5	25
ab 5 bis 15	20
ab 15 bis 25	10

# Beschlussesvermerke

Beschlossen durch den Gemeinderat

am

6. Dezember 2011

Publikation nach Art. 45 GV im Anzeiger

vom

12. Juli 2012

Beschwerde(n)

keine



Namens der Einwohnergemeinde Grindelwald

Der Präsident

Emanuel Schläppi

Der Gemeindeschreiber

Herbert Zurbrügg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ort und Datum 3818 Grindelwald 2 1. AUG. 2012

Der Gemeindeschreiber

Herbert Zurbrügg