

Verordnung über die Verwendung der Lenkungsabgaben aus dem Bau kontingentpflichtiger Zweitwohnungen

Vom Kleinen Landrat gestützt auf Art. 144 Baugesetz der Gemeinde Davos
am 1. September 2015 erlassen
(Stand am 21. März 2017)

I. ALLGEMEINES

Art. 1

Zweck Diese Ausführungsbestimmungen regeln gestützt auf Art. 144 Baugesetz der Gemeinde Davos die Modalitäten über die Verwendung der dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" zugewiesenen Lenkungsabgaben zur Förderung des Erstwohnungsbaus sowie zur Erstellung von neuen Gewerbebetrieben bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben in der Gemeinde Davos.

Art. 2

Begriffe ¹ Als Ortsansässige gelten natürliche Personen, welche in der Gemeinde Davos ihren Lebensmittelpunkt und damit ihren Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben, und Gewerbebetriebe mit Sitz und Betriebsort in der Gemeinde Davos.
² Gewerbeförderung umfasst die Ansiedlung und Erweiterung von Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetrieben sowie Institutionen der Lehre und Forschung mit Hauptsitz und Betriebsort in der Gemeinde Davos wie auch den Bau von Personalwohnungen für solche Betriebe und Institutionen.
³ Erst- und Zweitwohnungen bestimmen sich anhand der entsprechenden Definitionen im Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG).
⁴ Als Umnutzung gilt jede Umwandlung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen oder zu anderen Zwecken (Gewerbenutzung).

Art. 3

Verwendung der Lenkungsabgaben Die Lenkungsabgaben werden im Sinne der zugrundeliegenden Gesetzesbestimmungen wie folgt eingesetzt:

- a) Beiträge an Personen, welche Wohnungen oder Gewerberaum zur Kostenteile für Ortsansässige erstellen;
- b) Beiträge an ortsansässige klein- und mittelständische Gewerbebetriebe zur Mitfinanzierung der Eigennutzung von Gewerbeflächen unter besonderen Umständen (z.B. im Sinne einer Anschubmitfinanzierung);
- c) Kosten der Gemeindeliegenschaften und Gemeindeinfrastruktur unter der Voraussetzung von Art. 6.

Art. 4

Beitragsform Die Beiträge aus den Lenkungsabgaben können in Form von Darlehen, Zinsverbilligungen oder als einmalige Beiträge ausgerichtet werden.

Art. 5

Anspruch auf Förderbeiträge Auf die Ausrichtung von Förderbeiträgen besteht kein Rechtsanspruch.

Art. 6

Anteil für Gemeindelienschaften und Gemeindeinfrastruktur

¹ Wurden während drei aufeinanderfolgenden Jahren keine Förderbeiträge beansprucht, kann der Kleine Landrat dem Grossen Landrat beantragen, max. 50% der für die vergangenen letzten drei Jahre zur Verfügung gestandenen Gelder für die Gemeindelienschaften und Gemeindeinfrastruktur einzusetzen. Der Restbetrag verbleibt im Fonds. Die übrigen Bestimmungen dieser Verordnung gelten diesfalls nicht.

² Die Möglichkeit der Mittelbeanspruchung nach Abs. 1 steht frühestens nach einer neuen, mindestens dreijährigen Periode ohne Ausrichtung von Förderbeiträgen und Mitteleinsatz für die Gemeindelienschaften und Gemeindeinfrastruktur zur Verfügung.

Art. 7

Orientierung des Grossen Landrates Der Kleine Landrat orientiert den Grossen Landrat jährlich über die ausgerichteten Förderbeiträge.

II. VORAUSSETZUNGEN UND AUSGESTALTUNG DER BEITRÄGE

Art. 8

Allgemeine Voraussetzungen

¹ Beiträge werden nur gewährt, wenn das Förderungsziel dadurch erreicht werden kann.

² Keine Beiträge werden für den ordentlichen Unterhalt von bestehenden Gebäuden ausgerichtet.

Art. 9

Weitere Voraussetzungen

¹ Beitragsempfänger nach Art. 3 lit. a und b müssen mit der Gemeinde eine Grundpfandverschreibung in der Höhe des gewährten Beitrags vereinbaren.

² Zudem müssen sie den Nachweis einer Eigen- oder marktüblichen Fremdfinanzierung von mindestens 65% der Investitionskosten erbringen.

³ Bei Unterstützungen im Sinne von Art. 3 lit. a muss eine schriftliche Erklärung der Gesuchsteller/Eigentümer des Grundstückes vorliegen, wonach die geförderten Objekte zur Kostenmiete Ortsansässigen zur Verfügung gestellt werden. Dabei berechnet sich die Kostenmiete wie folgt: Zinsen (Land- und Baukosten x nationaler Referenzzinssatz, aber mind. 2%) + Betriebskosten (Gebäudeversicherungswert x 3.25%) = höchstzulässiger Mietzins.

Art. 10

Mass der Förderung

¹ Jährlich dürfen dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" insgesamt höchstens Fr. 500'000.00 zur Unterstützung entsprechender Projekte entnommen werden.

² Die einzelnen Förderbeiträge werden nach erstellter Bruttogeschossfläche (BGF) pro m² wie folgt bemessen, wobei von demselben Gesuchsteller oder von einer mit einem früheren Gesuchsteller rechtlich oder wirtschaftlich verbundenen Person innert 10 Jahren max. zwei Beitragsgesuche berücksichtigt werden können:¹

a)² Neubauten von Erstwohnungen mit Fr. 1'000.00/m², max. jedoch Fr. 250'000.00, wobei für die einzelnen Wohnungen in Bezug auf die Wohnfläche folgende Richtwerte gelten:

Zimmerzahl ohne Küche und Bad/WC-Räume	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Maximale BGF (einschliesslich Flächen wie Entree, Korridor, Küche und Bad/WC-Räume) in m ²	50	60	65	75	85	95	100	110	115	125

b)³ Umbau von Erstwohnungen mit Fr. 800.00/m², max. jedoch Fr. 200'000.00, wobei nur für jene Wohnungen Beiträge gesprochen werden, die vor dem Umbau in Bezug auf die Wohnfläche die Werte gemäss lit. a nicht überschreiten und auch die geplanten baulichen Massnahmen nicht zu einer Überschreitung dieser Werte führen;

c) Neubau von Gewerbeflächen Fr. 500.00/m², max. jedoch Fr. 250'000.00;

d) Umbau von Gewerbeflächen Fr. 350.00/m², max. jedoch Fr. 175'000.00.

³ Diese Beträge sind dem Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen, wenn sich der Index um 5 Punkte oder mehr verändert (Indexbasis Dezember 2010 = 100, Stand August 2014 = 99.0).

Art. 11

Persönliche Voraussetzungen der Beitragsgesuchsteller

¹ Beiträge werden nur an natürliche Personen mit einem einwandfreien Leumund und geordneten finanziellen Verhältnissen ausgerichtet.

² Beiträge an juristische Personen werden nur ausgerichtet, wenn sie kreditwürdig sind und ihren Hauptsitz und Betriebsort in der Gemeinde Davos haben.

³ Die Beitragsgesuchsteller haben der Gemeinde sämtliche zur Beurteilung ihrer Bonität nötigen Unterlagen einzureichen und gegebenenfalls ergänzende Auskünfte zu erteilen und mit entsprechenden Dokumenten zu belegen.

¹ Konkretisierung von Nachtrag I vom 10. Januar 2017 (21. März 2017)

² Fassung von lit. a gemäss Nachtrag I vom 10. Januar 2017; in Kraft getreten am 10. Januar 2017

³ Fassung von lit. b gemäss Nachtrag I vom 10. Januar 2017; in Kraft getreten am 10. Januar 2017

Art. 12

Nutzungspflichten
der geförderten
Erstwohnungen und
Gewerberäume

¹ Die geförderten Erstwohnungen und Gewerbebetriebe müssen dauerhaft als solche genutzt werden.

² Bei gemischten Wohnüberbauungen (Anteil Erstwohnungen, Anteil altrechtliche Zweitwohnungen) werden die Nutzungspflichten im Voraus anteilmässig festgelegt.

³ Jede Umnutzung der geförderten Erstwohnungen und Gewerbebetriebe ist unter dem Vorbehalt von Art. 13 und übergeordnetem Recht unzulässig.

Art. 13

Verpflichtungsdauer

¹ Die ausgerichteten Förderbeiträge werden nicht zurückverlangt, solange die geförderten Objekte zweckentsprechend genutzt werden.

² Die Beiträge sind in jedem Fall zur Rückzahlung fällig bei:

- a) Umnutzung der als Erstwohn- oder Gewerberaum vermieteten Objekte;
- b) Verkauf der als Wohn- oder Gewerberaum vermieteten Objekte an Dritte, sofern der Erwerber nicht innert 30 Tagen seit Eigentumsübergang die Nutzungspflicht und die potentielle Rückzahlungspflicht übernimmt;
- c) Verkauf oder Umnutzung der in Eigennutzung stehenden Gewerbefläche, spätestens aber mit Ablauf von zehn Jahren seit Ausrichtung des Förderbeitrages.

³ Die auf den Grundstücken lastenden Nutzungspflichten können jederzeit auf Verlangen des Gesuchstellers gegen die vollständige Rückzahlung der Beiträge abgelöst werden.

⁴ Die Rückzahlung hat innert 30 Tagen seit dem die Rückzahlungspflicht auslösenden Vorgang zu erfolgen. Rückzahlungspflichtig sind jene Personen, welche bis zum Vorgang Eigentümer der betreffenden Grundstücke sind.

⁵ Im Konkursfall des Grundstückeigentümers wird die Rückzahlung sofort fällig.

⁶ Solange keine Rückzahlung erfolgt ist, bleibt die Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 12 bestehen.

III. VERFAHRENArt. 14¹

Beitragsgesuche

¹ Die Gesuchsteller haben die mit rechtsgültiger Unterschrift versehenen Beitragsgesuche mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der Baubehörde einzureichen zusammen mit den erforderlichen Dokumenten und einem Grundbuchauszug sowie der Erklärung, die Beiträge für den vorgesehenen Zweck nutzen zu wollen.

² Soweit es auf die persönlichen Voraussetzungen ankommt, ist dem Gesuch ein Leumundszeugnis, ein Strafregisterauszug sowie ein Betreibungsregisterauszug umfassend alle Wohnsitze der Gesuchsteller der letzten drei Jahre beizulegen.

³ Die vorgenannten Dokumente müssen aktuell sein, ihre Datierung darf nicht mehr als fünf Monate seit Gesuchseingang zurückliegen.

¹ Fassung gemäss Nachtrag I vom 10. Januar 2017; in Kraft getreten am 10. Januar 2017

Art. 15

Verhältnis Gesuchsteller
Grundstückeigentümer

Soweit die Gesuchsteller mit den Grundeigentümern der betreffenden Grundstücke nicht identisch sind, haben diese das Beitragsgesuch zum Zeichen des Einverständnisses mitzuunterzeichnen.

Art. 16

Gesuchsbehandlung

¹ Das Hochbauamt nimmt die Beitragsgesuche entgegen, prüft deren Vollständigkeit, trifft die erforderlichen Abklärungen und stellt dem Kleinen Landrat einen begründeten Antrag auf Gutheissung unter Auflagen und Bedingungen oder Abweisung des Gesuches.

² Unvollständige Gesuche werden vom Hochbauamt an die Gesuchsteller zurückgewiesen.

³ Bestehen über die Förderungswürdigkeit Zweifel, kann vom Hochbauamt oder vom Kleinen Landrat ein Bericht von Fachleuten eingeholt werden.

Art. 17

Beitragsverfügung

¹ Die Förderbeiträge werden in Verfügungsform festgelegt. Negative Entscheide sind mit einer kurzen Begründung zu versehen.

² Die Verfügung enthält die Höhe der Beiträge und Auflagen bezüglich der damit verknüpften Nutzungsbeschränkungen und Rückzahlungspflicht.

Art. 18

Auszahlung der Beiträge

Die rechtskräftig zugesprochenen Beiträge werden bedarfsgerecht nach Massgabe des Baufortschritts ausbezahlt.

Art. 19

Kontrolle und Sanktionen

¹ Die Gemeinde wacht mittels periodischen Kontrollen darüber, ob die Beiträge und die geförderten Objekte zweckentsprechend verwendet werden.

² Bei Verdacht auf Missbräuche werden die ausgerichteten Beiträge ganz oder teilweise zurückgefordert.

³ Die Strafbarkeit richtet sich nach den Bestimmungen des kommunalen Baugesetzes und des übergeordneten Rechts.

Art. 20

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.