



Gesuch um EWAP-Ablösung nach Art. 12 Abs. 5 GBR

Grundlagen: - Baureglement der Einwohnergemeinde Adelboden (Art. 12)
- Verordnung Erstwohnungsanteilplan (EWAP)

Bauherrschaft:

Bauvorhaben:

Lage Bauvorhaben (Strasse / Parzellenummer):

Bemerkungen

.....
.....

Erklärung

Im Zusammenhang mit dem oben erwähnten Bauvorhaben ersuche/n ich/wir hiermit um Ablösung vom Zweckentfremdungsverbot bezüglich Erstwohnung im Sinne von Art. 12 Abs. 5 des Baureglements der Einwohnergemeinde Adelboden.

Ort / Datum

Unterschrift Bauherrschaft

.....

Auszug Baureglement der Einwohnergemeinde Adelboden (Genehmigungsexemplar vom 14. Januar 2014)

Art. 12 Erstwohnungsanteilplan

¹ In den folgenden Zonen sind bei Neubauten oder bei neubauähnlicher Umgestaltung pro Gebäude mindestens 40% der Bruttogeschossfläche i.S. von Art. 93 BauV für Erstwohnungen sicherzustellen:

- Wohn- und Mischzonen
- Campingplätze A) und B) gemäss Art. 5 Abs. 2
- Landwirtschaftszone gemäss Art. 7
- Bauernhofzone gemäss Art. 8
- Bestandeszone gemäss Art. 9
- ZPP a «Gruebi», ZPP c «Lismi», ZPP e «Weidli», ZPP g „Eggetli“ und ZPP h „Busbahnhof“, gemäss Art. 10
- Zonen mit rechtskräftiger Überbauungsordnung: Nr. 19, 23, 25, 28, 34, 37, 43, 50.

(...)

⁵ Es steht dem Eigentümer frei, sich vom Zweckentfremdungsverbot bezüglich Erstwohnung nach Absatz 11 durch die Leistung einer Ersatzabgabe abzulösen. Diese beträgt Fr. 200.- bis Fr. 1'000.- pro m² BGF, die von der Hauptleistungspflicht gemäss Abs. 1 befreit wurde. Ungeachtet dessen muss die Wohnungsnutzung den Bestimmungen des übergeordneten Rechts genügen.

⁶ Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden zu verwenden für die Sicherstellung eines ausreichenden und zeitgemässen Ansprüchen genügenden Wohnungsangebots für die ansässige Bevölkerung, insbesondere für:

- a) die Finanzierung von gemeindeeigenen Erstwohnungen zur Vermietung an ortsansässige Personen, inkl. den hierfür erforderlichen Erwerb von Grundstücken
- b) den Unterhalt und die Erneuerung gemeindeeigener Erstwohnungen
- c) den Erwerb von Grundstücken und deren Abgabe im Baurecht ausschliesslich zur Erstellung von Erstwohnungen.

(...)

⁹ Eine geleistete Ersatzabgabe wird nicht zurückerstattet.

Auszüge Verordnung Erstwohnungsanteilplan (EWAP) der Einwohnergemeinde Adelboden vom 01. August 2014

Art. 3 Berechnung des Erstwohnungsanteils (...)

² Unter die EWAP-Bestimmungen fallen Neubauten oder neubauähnliche Umgestaltungen. Als neubauähnliche Umgestaltung gilt die durchgreifende, meist mit wesentlichen Umbauten verbundene Veränderung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle. Desgleichen fallen Umbauten mit Erweiterung der Bruttogeschossfläche unter die EWAP-Bestimmungen, ebenso der Abbruch und Wiederaufbau.

³ Mit der Baueingabe ist für jede Wohnung separat anzugeben, ob sie als Erstwohnung oder als Zweitwohnung (mit allfälligen Nutzungseinschränkungen nach übergeordnetem Recht) genutzt werden soll. Hierzu sind die Wohnungen in den Plänen präzise zu bezeichnen. Für die Berechnung des Erstwohnungsanteils sind die folgenden Angaben zu machen:

- Genaue Wohnungsbezeichnungen,
- Bruttogeschossfläche pro Wohnung, abzüglich der anrechenbaren Erschliessungsflächen („Wohnfläche“),
- An die BGF anrechenbare Erschliessungsflächen, wie Treppenhaus, Lift, allgemeiner Korridor und Foyer.

⁴ Bei der Ermittlung des Erstwohnungsanteils werden die Erschliessungsflächen anteilmässig, d.h. im Verhältnis der Wohnflächen gemäss Abs. 3, den Flächen der einzelnen Wohnungen zugerechnet. (...)

Art. 6 Leistung der Ersatzabgabe

¹ Mit der Leistung der Ersatzabgabe kann sich ein Eigentümer vom Zweckentfremdungsverbot nach Erstwohnungsanteilplan ablösen. Dies kann einerseits direkt im Baubewilligungsverfahren bei der Erstellung der Wohnung geschehen, andererseits ist auch eine nachträgliche Ablösung möglich (vgl. Art. 5 Abs. 2).

² Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt Fr. 200.00 pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche, die vom Zweckentfremdungsverbot nach Erstwohnungsanteilplan abgelöst wird.

³ Die Baubewilligungsbehörde verfügt die Ersatzabgabe mit dem Bauentscheid resp. dem Gesamtentscheid.

⁴ Im Fall der Neuerstellung oder Erweiterung von Wohnungen ist die Ersatzabgabe auf den Zeitpunkt der Bauvollendung, spätestens aber zwei Jahre nach Baubeginn, fällig. Bei Umnutzungen nach Art. 5 Abs. 2 ist die Ersatzabgabe auf den Zeitpunkt der Umnutzung fällig.

⁵ Im Fall der Neuerstellung oder Erweiterung von Wohnungen schuldet die Bauherrschaft die Ersatzabgabe. Bei Umnutzungen nach Art. 5 Abs. 2 schuldet diejenige Person die Ersatzabgabe, die zum Zeitpunkt der Einreichung eines Umnutzungsgesuchs Eigentümerin des Grundstücks oder des Baurechts ist. Erfolgt die Umnutzung ohne vorgängiges Baugesuch, schuldet diejenige Person die Ersatzabgabe, die zum Zeitpunkt der Entdeckung der Umnutzung Eigentümerin des Grundstücks oder des Baurechts ist. (...)

Art. 7 Berechnung der Ersatzabgabe

¹ Die Bauherrschaft, die weniger Erstwohnungsfläche als in Art. 12 Abs. 1 GBR erstellen will oder sich von einem entsprechenden, bestehenden Zweckentfremdungsverbot ablösen will, reicht mit der Baueingabe ein entsprechendes Gesuch ein.

² Die Bauverwaltung ermittelt die für die Befreiung geschuldete Ersatzabgabe und leitet das Gesuch zusammen mit den übrigen Baugesuchsakten nach der Vorberatung durch die Bau-, Planungs- und Landschaftskommission zum Entscheid an den Gemeinderat weiter.

³ Bei Neubauten oder neubauähnlicher Umgestaltung wird die gesamte BGF der betroffenen Wohnungen für die Berechnung des Erstwohnungsanteils berücksichtigt. Vor einem Abbruch oder einer neubauähnlichen Umgestaltung bestehende Flächen dürfen hier nicht in Abzug gebracht werden.

⁴ Wird eine Wohnung durch einen Erweiterungsbau vergrössert, wird für die Berechnung der Ersatzabgabe nur die Erweiterung der BGF berücksichtigt, sofern der bestehende Teil nicht neubauähnlich umgestaltet wird. Wird die erweiterte Wohnung jedoch vorerst als Erstwohnung deklariert und erst in einem späteren, separaten Verfahren ausgekauft, ist bei der Berechnung der Ersatzabgabe die gesamte Wohnfläche zu berücksichtigen.

⁵ Bei teilweisem Umbau oder einer Erweiterung eines Gebäudes behalten diejenigen Wohnungen nach Art. 6 Abs. 1, welche durch den Umbau oder die Erweiterung nicht berührt werden, den Besitzstand. Sie werden bei der Berechnung des Erstwohnungsanteils des Gebäudes nicht mitberücksichtigt, es sei denn, sie würden freiwillig dem EWAP mit Anmerkung des Zweckentfremdungsverbots im Grundbuch unterstellt. (...)

Art. 9 Verwendung der Ersatzabgabe

¹ Der Gemeinderat unterstützt Massnahmen, die im Zielbereich von Art. 12 Abs. 6 GBR sind.

² Es besteht kein Rechtsanspruch auf Leistungen aus der Ersatzabgabe.

³ Der Aufwand für den Vollzug der Bestimmungen zur Sicherung eines genügenden Wohnungsangebotes für die ortsansässige Bevölkerung wird aus den Mitteln der Ersatzabgabe finanziert.

Das vollständige Baureglement sowie die EWAP-Verordnung können online unter www.3715.ch - Verwaltung - Online-Schalter eingesehen werden.