



1.0012

Verordnung Erstwohnungsanteilplan (EWAP)

(Vorschriften zum Vollzug der Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil sowie die Ersatzabgabe)

der

**Einwohnergemeinde
Adelboden**

vom 01.08.2014

Geschlechtsneutrale Bezeichnung

Alle männlichen Personenbezeichnungen in dieser Verordnung gelten sinngemäss auch für weibliche Personen.

Der Gemeinderat Adelboden erlässt, gestützt auf Artikel 12 Absatz 8 des Baureglements der Gemeinde Adelboden, folgende Verordnung:

Art. 1

Ziel

Mit dieser Verordnung erlässt der Gemeinderat von Adelboden die notwendigen Vorschriften zum Vollzug der Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil sowie über die Ersatzabgabe.

Art. 2

Abgrenzung zum übergeordneten Recht

¹ Die Bestimmungen des übergeordneten Rechts bleiben vorbehalten. So sind die Bestimmungen zu Zweitwohnungen nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 12. März 2012 in jedem Fall einzuhalten.

² Nutzungsbeschränkungen nach Erstwohnungsanteilplan werden im Grundbuch separat angemerkt, zusätzlich zu allfälligen Nutzungsbeschränkungen aus übergeordnetem Recht.

Art. 3

Berechnung des Erstwohnungsanteils

¹ Art. 12 Abs. 1 des Gemeindebaureglements (GBR) verlangt, dass bei Neubauten oder neubauähnlichen Umgestaltungen pro Gebäude mindestens 40% der Bruttogeschossfläche für Erstwohnungen sicherzustellen sind.

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. 4

Umgang mit bestehenden Wohnungen (Besitzstandsgarantie)

¹ Umnutzungen von Wohnungen, welche vor dem 20. August 2013 bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, sind von der Erstwohnungsanteilpflicht befreit. So dürfen diese als Zweitwohnungen genutzt werden, auch wenn sie vorgängig als Erstwohnungen oder zu übrigen Zwecken genutzt wurden.

² Solche Wohnungen dürfen zeitgemäss erneuert werden, soweit die Bruttogeschossfläche nicht erweitert wird. So sind nebst der umfassenden Renovation auch ein Anpassen an moderne Komfortansprüche eingeschlossen, wie z.B. die Verbesserung der technischen und sanitären Einrichtungen. Dabei müssen die wesentlichen Elemente der Tragkonstruktion erhalten bleiben.

³ Bei teilweisem Umbau oder einer Erweiterung eines Gebäudes behalten diejenigen Wohnungen nach 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.

⁴ Wird eine bestehende Wohnung erweitert, welche vor dem 20. August 2013 bestanden oder rechtskräftig bewilligt war, so fällt die ganze Wohnung unter die neuen Bestimmungen nach Art. 12 GBR, auch wenn die Bedingungen nach Abs. 2 eingehalten sind. Art. 7 Abs. 4 bleibt vorbehalten.

⁵ Wird eine bestehende Wohnung nach Abs. 1 in mehrere Wohneinheiten unterteilt, geht der Besitzstand der abgehenden Wohnungen verloren, da neue, zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Die so verkleinerte ursprüngliche Wohnung behält den Besitzstand nur, wenn die Bedingungen gemäss Abs. 2 eingehalten sind und nicht eine neubauähnliche Umgestaltung nach Art. 3. Abs. 2 vorliegt.

Art. 5

Anmerkung des Zweckentfremdungsverbots im Grundbuch

¹ Erstwohnungen nach Art. 12 Abs. 1 GBR werden mit einem Zweckentfremdungsverbot nach Erstwohnungsanteilplan belegt. Die Baupolizeibehörde meldet dies beim Grundbuchamt nach Bauvollendung an.

² Die Löschung eines Zweckentfremdungsverbots nach Abs. 1 erfordert in jedem Fall ein vorgängiges Baugesuch zur Umnutzung der entsprechenden Wohnung. Zur Löschung müssen alle Bedingungen gemäss Art. 12 Abs. 13 GBR zwingend erfüllt sein. Mit der rechtskräftigen Baubewilligung wird gleichzeitig sichergestellt, dass auch die Vorgaben des übergeordneten Rechts berücksichtigt sind.

³ Nach der Löschung entlässt die Gemeinde Erstwohnungen aus dem Verzeichnis der grundbuchlich gesicherten Erstwohnungen nach Art. 12 Abs. 14 GBR.

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.

⁶ Bei Umnutzungen nach Art. 5 Abs. 2 leitet die Baupolizeibehörde das Gesuch um Löschung des Zweckentfremdungsverbots nach Erstwohnungsanteilplan spätestens 30 Tage nach Eingang der Ersatzabgabe mit ihrer Zustimmung an das Grundbuchamt weiter.

⁷ Im Fall einer Befreiung von der Pflicht zur Erstellung der minimalen Erstwohnungsanteile im Rahmen eines Baupolizeiverfahrens ermittelt die zuständige Baupolizeibehörde den geschuldeten Betrag von Amtes wegen. Er wird mit der Baupolizeiverfügung eröffnet.

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. 8

Ablieferung

¹ Die Finanzverwaltung der Gemeinde stellt die rechtskräftig verfügte Ersatzabgabe auf den Zeitpunkt der Fälligkeit, in der Regel zusammen mit den Abwassergebühren in Rechnung.

² Die geschuldeten Ersatzabgaben sind innert 30 Tagen seit Erhalt der Rechnung an die Finanzverwaltung der Gemeinde zu bezahlen.

³ Nach Ablauf der Zahlungsfrist ist ohne weiteres ein Verzugszins in der Höhe des vom Regierungsrat für das Steuerwesen jährlich festgelegten Verzugszinssatzes geschuldet.

⁴ Wird die Ersatzabgabe trotz schriftlicher Mahnung nicht bezahlt, leitet die Gemeinde das rechtliche Inkasso ein und verrechnet zusätzlich zu den Kosten des Betriebsamtes eine Bearbeitungsgebühr gemäss Gebührenreglement der Gemeinde.

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.

Art. 10

Vollzug

¹ Der Gemeinderat kann von sich aus oder auf Gesuch hin Massnahmen ergreifen.

² Soweit Unterstützungsmassnahmen einzelnen Personen zukommen, schliesst der Gemeinderat mit diesen einen Vertrag ab. In diesem ist insbesondere zu regeln:

- a) der genaue Verwendungszweck,
- b) die Kontrolle,
- c) ein Zweckentfremdungsverbot,
- d) die näheren Konditionen einer allfälligen Rückzahlungspflicht im Fall einer Zweckentfremdung,
- e) allfällige Sicherheitsleitungen wie Pfandrechte und dergleichen.

³ Die Finanzverwaltung führt eine Kontrolle über die geleisteten Beiträge.

Art. 11

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt auf den 1. August 2014 in Kraft.

Genehmigung

Diese Verordnung wurde am 27. Mai 2014 vom Gemeinderat Adelboden angenommen.

GEMEINDERAT ADELBODEN



Stefan Lauber
Obmann



Jolanda Lauber
Gemeindeschreiberin

Auflagezeugnis

Diese Verordnung wurde vom 11. Juni bis 11. Juli 2014 in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Frutiger Anzeiger Nr. 24 vom 11. Juni 2014 bekannt gemacht.

Innert der gesetzlichen Frist sind keine Beschwerden eingegangen.

Adelboden, 18. Juli 2014

Gemeindeschreiberei Adelboden

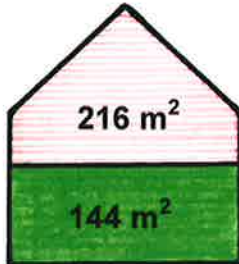


Jolanda Lauber
Gemeindeschreiberin

Anhang 1: Beispiele

Beispiel 1: Neubau mit EWAP, ohne Auskauf

(vgl. Art. 3)



▪ Erstwohnungen	mind. 144 m ²
▪ Auskauf	0 m ²
▪ Zweitwohnungen *	max. 216 m ²
<hr/>	
Total Bruttogeschossfläche (BGF)	360 m ²

Beispiel 2: Neubau mit EWAP, mit Auskauf

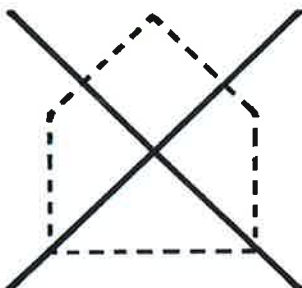
(vgl. Art. 7 Abs. 3)



▪ Erstwohnungen, soll	mind. 144 m ²
▪ Auskauf EWAP	-144 m²
▪ Zweitwohnungen *	max. 216 m ²
▪ Zusätzliche Zweitwohnungen * durch Auskauf	144 m ²
<hr/>	
Total Bruttogeschossfläche (BGF)	360 m ²

Beispiel 3: Abbruch und Wiederaufbau mit EWAP, ohne Auskauf

(vgl. Art. 3 Abs. 2)



- Die bestehende Bruttogeschossfläche verliert den Besitzstand und kann bei der Berechnung des Erstwohnungsanteils bzw. bei dessen Auskauf nicht berücksichtigt werden.

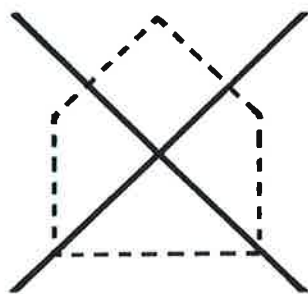


▪ Erstwohnungen	mind. 144 m ²
▪ Auskauf	0 m ²
▪ Zweitwohnungen *	max. 216 m ²
<hr/>	
Total Bruttogeschossfläche (BGF)	360 m ²

* Zweitwohnungen: es sind die Nutzungsbeschränkungen nach dem übergeordneten Recht zu berücksichtigen (aufgrund der Zweitwohnungsinitiative)

Beispiel 4: Abbruch und Wiederaufbau mit EWAP, mit Auskauf

(vgl. Art. 3 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 3)



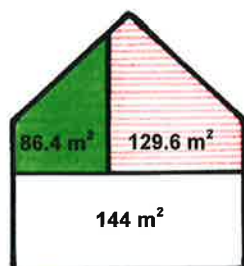
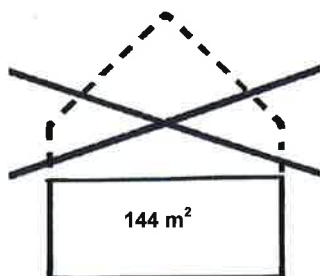
- Die abzubrechende Bruttogeschossfläche verliert den Besitzstand und kann bei der Berechnung des Erstwohnungsanteils bzw. bei dessen Auskauf nicht berücksichtigt werden.

Erstwohnungen, soll	mind. 144 m ²
Auskauf EWAP	-144 m²
Zweitwohnungen *	max. 216 m ²
Zusätzliche Zweitwohnungen * durch Auskauf	144 m ²

Total Bruttogeschossfläche (BGF) 360 m²

Beispiel 5: Teilabbruch und Wiederaufbau mit EWAP, ohne Auskauf

(vgl. Art. 3 Abs. 2 und Art. 4 Abs. 3)



- Die abzubrechende Bruttogeschossfläche verliert den Besitzstand bezüglich EWAP und kann bei der Berechnung des Erstwohnungsanteils bzw. bei dessen Auskauf nicht berücksichtigt werden.
- Die erhaltene, unveränderte untere altrechtliche Wohnung behält den Besitzstand.

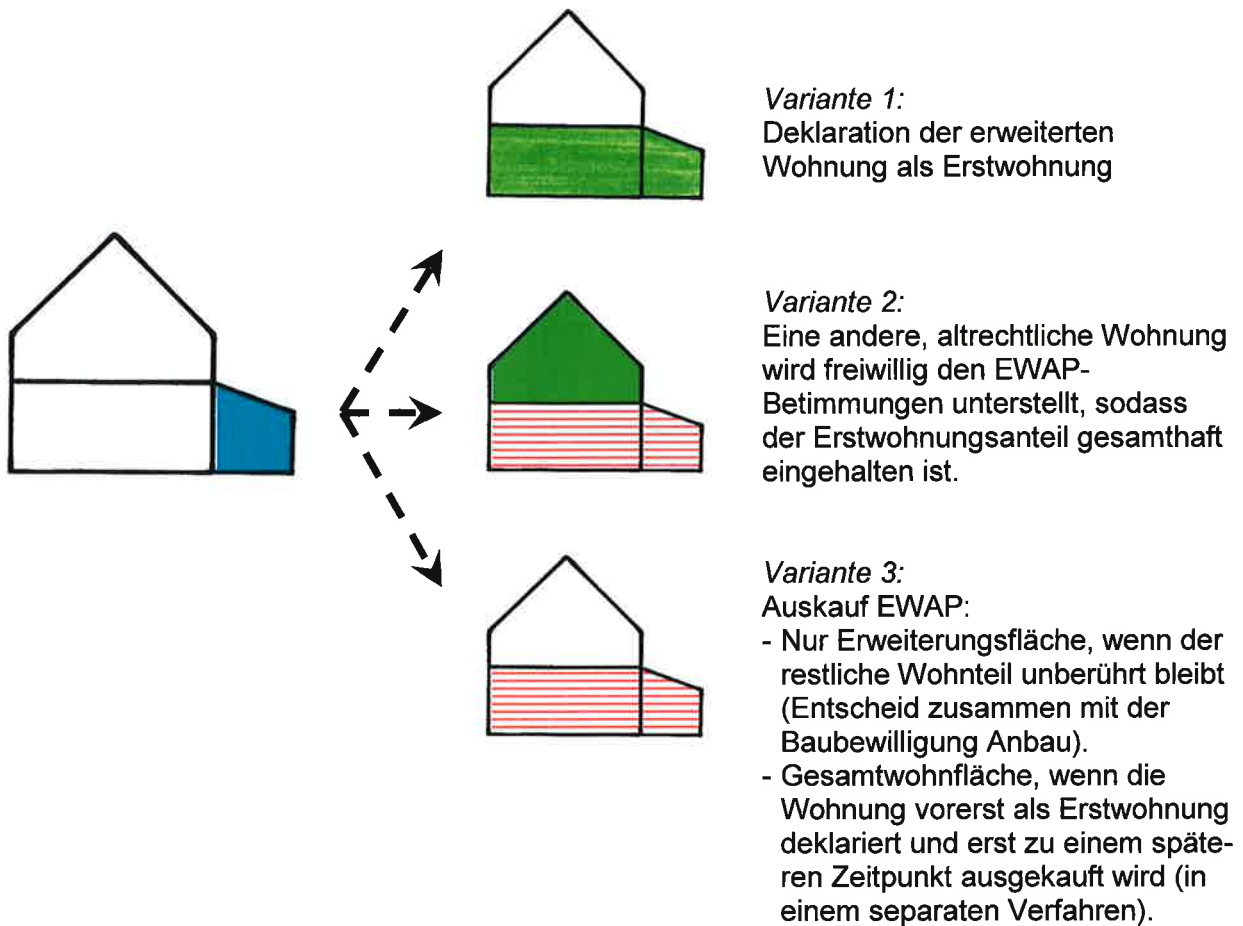
Erstwohnungen, soll	mind. 86.4 m ²
Auskauf	0 m ²
Zweitwohnungen *	max. 129.6 m ²
Altrechtliche Wohnung mit Besitzstand	144 m ²

Total Bruttogeschossfläche (BGF) 360 m²





* Zweitwohnungen: es sind die Nutzungsbeschränkungen nach dem übergeordneten Recht zu berücksichtigen (aufgrund der Zweitwohnungsinitiative)

Beispiel 6: Erweiterung Wohnraum / Anbau Wintergarten

(vgl. Art. 7 Abs. 4 und 5)



Legende:

-  Altrechtliche Wohnung
-  Erstwohnung nach EWAP
-  Zweitwohnung: es sind die Nutzungsbeschränkungen nach dem übergeordneten Recht zu berücksichtigen (aufgrund der Zweitwohnungsinitiative)
-  Bewohnter Anbau