



Reglement über die Sanierung von Gebäuden zu Wohnzwecken im Dorfkern

Die Urversammlung der Gemeinde Binn

Eingesehen

- die Artikel 75, 78 und 79 der Kantonsverfassung vom 8. März 1907;
- die Art. 2 (Gemeindeautonomie), Art. 17 (Zuständigkeit der Urversammlung), Art. 106 (Aufgabenerfüllung), Art. 107 (Übertragung von Aufgaben), Art. 144 (Aufsicht), Art. 146 (Genehmigung der Reglemente) und Art 147 (Kontrolle der Reglemente) des Gemeindegesetzes vom 5. Februar 2004;
- Art. 10 des kantonalen Gesetzes über das Wohnungswesen vom 30. Juni 1988;
- das kantonale Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998;
- das kantonale Gesetz über die Regionalpolitik vom 12. Dezember 2008;
- die Verordnung zum Gesetz über die Regionalpolitik vom 9. Dezember 2009;
- den Beschluss über die Wohnbauhilfe vom 3. März 2010;

auf Antrag des Gemeinderats

beschliesst:

I. Titel: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziel und Zweck

Das vorliegende Reglement strebt die Wiederbelebung der Dorfkerne innerhalb der Region des Landschaftsparks Binntal an und fördert:

- a) Innensanierungen,
- b) Fassaden- und Dachsanierungen, sowie
- c) den Ersatz von Fenstern, gemäss Anforderungen des örtlichen Baureglements an bestehenden Gebäuden zu Wohnzwecken innerhalb von Dorfzonen gemäss Art. 3 dieses Reglements.

Für schützens- und erhaltenswerte Bauten gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege gelten zusätzlich die Subventionsbestimmungen gemäss der spezifischen Gesetzgebung von Bund, Kanton und Gemeinde.

Art. 2 Begriff und Abgrenzung

Gebäude zu Wohnzwecken sind nach aussen abgeschlossene Räume, die für die dauernde Unterkunft von Personen geeignet und als solche tatsächlich genutzt werden.

Zweit- oder Ferienwohnungen sowie gewerblich genutzte Bauten fallen nicht unter dieses Reglement.

Art. 3 Anwendungsbereich

Das vorliegende Reglement gilt für Gebäude zu Wohnzwecken innerhalb der Dorfzone, gemäss der im Rahmen der Zonennutzungsplanung ausgeschiedenen Dorfzonen der Gemeinde Binn.

Grundsätzlich werden nur Gesuche behandelt, bei welchen sich die Investitionskosten für Sanierungen gemäss Art. 1 a bis c auf mindestens CHF 150'000.- belaufen. Förderbeiträge der Gemeinde werden unabhängig von anderen Subventionsberechtigungen gewährt. Sie werden dem Antragsteller konkret auch dann ausbezahlt, wenn dieser Finanzhilfen aus der kantonalen Wohnbauhilfe erhält, welche für Gebiete gewährt wird, die spezifische Problemstellungen des Berggebiets und des ländlichen Raums aufweisen. Eine neuerliche Finanzhilfe für das gleiche Objekt darf im Rahmen des Reglements erst nach 20 Jahren wieder ausgerichtet werden.

Art. 4 Periodische Überprüfung

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

II. Titel: Berechtigte Wohnbauten und Begünstigter

Art. 5 Berechtigte Wohnbauten

Die Gemeinde unterstützt mit einem Sanierungsbeitrag die Wiederinstandsetzung oder die umfassende Erneuerung von Gebäuden zu Wohnzwecken in der Dorfzone - unabhängig von deren Alter und deren Einstufung als erhaltenswerte, schützenswerte oder geschützte Bauten.

Art. 6 Berechtigte Empfänger

Die in diesem Reglement vorgesehenen Beiträge können von natürlichen und juristischen Personen des privaten und öffentlichen Rechts unabhängig vom Wohn- bzw. Geschäftssitz beansprucht werden.

Die Auszahlung der Beiträge erfolgt an Eigentümer von berechtigten Wohnbauten unter der Voraussetzung, dass die Wohnungseigentümer bzw. bei Mietwohnungen die Mieter ihren steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Binn haben.

Im Falle einer Eigentumsübertragung oder Nutzungsänderung behält sich die Gemeinde das Recht vor, die gewährte Unterstützung teilweise oder vollständig zurückzufordern.

III. Titel: Art und Höhe der Finanzhilfen

Art. 7 Arten der Hilfe

Die Gemeinde gewährt nicht rückzahlbare Baubeiträge.

Art. 8 Höhe der Beiträge

Die Förderbeiträge betragen CHF 300.- pro m² anrechenbarer Bruttogeschossfläche gemäss aktueller kantonaler Bauverordnung, maximal 10 Prozent der Investitionskosten und höchstens CHF 30'000.- pro Gesuch.

Art. 9 Eigenleistungen

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

Art. 10 Bauaufträge

Die Finanzhilfen werden nur gewährt, wenn mindestens 50% der Baukosten von kantonalen Unternehmen oder durch anerkannte Eigenleistungen ausgeführt werden. Ansonsten werden die Finanzhilfen entsprechend gekürzt. Bei Bauten von Generalunternehmungen werden nur die von kantonalen Unternehmen erbrachten Bauleistungen berücksichtigt.

Bei schützenswerten oder geschützten Bauten müssen die Arbeiten fachgerecht sowie mit Zustimmung und Begleitung der kantonalen Denkmalpflege ausgeführt werden.

Art. 11 Anpassung

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

IV. Titel: Verfahren und Finanzierung

Art. 12 Gesuche

Die Gesuche um Finanzhilfen nach diesem Reglement sind an die örtliche Baukommission einzureichen. Diese prüft das Gesuch und leitet es mit ihrer Vormeinung an den Gemeinderat weiter, der darüber entscheidet.

Die Bauarbeiten dürfen in der Regel nicht vor der Zusicherung der Finanzhilfen begonnen werden.

Art. 13 Finanzielle Mittel

Der Gemeinderat beantragt der Urversammlung im Rahmen des Voranschlages die finanziellen Mittel. Die Auszahlung der Finanzhilfen erfolgt gemäss Budget-Verfügbarkeit. Übersteigen die zugesicherten Finanzhilfen die im Voranschlag bewilligten Kredite, so wird die Auszahlung aufgeschoben. Es dürfen keine Finanzhilfen zugesichert werden, die nicht innert drei Jahren ausbezahlt werden können. Werden die budgetierten Mittel nicht ausgeschöpft, so kann ein Wohnbauförderungs-Fonds für künftige Verpflichtungen geäuftnet werden. Der Fonds wird vom Gemeinderat für Finanzhilfen nach vorliegendem Reglement verwendet. Sofern es die finanzielle Situation der Gemeinde erfordert, kann der Gemeinderat die Finanzhilfen während längstens vier Jahren um bis zu 50% kürzen.

Art. 14 Auszahlung

Die Finanzhilfen werden dem Eigentümer gestaffelt ausbezahlt. Allfällige Handänderungen während des Gesuchverfahrens sind der Gemeinde zu melden. Die Auszahlung der Finanzhilfen erfolgt grundsätzlich erst nach der Kontrolle und Genehmigung der Bauabrechnung, der Bauabnahme durch die Gemeinde und unter der Voraussetzung, dass der Wohnungseigentümer bzw. bei Mietwohnungen die Wohnungsmieter ihren steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Binn haben.

Die Finanzhilfe wird während 5 Jahren zu je einem Fünftel ausbezahlt. Verlegt der Bezüger der Subvention innerhalb von 5 Jahren seinen steuerrechtlichen Wohnsitz in eine andere Gemeinde oder ist die Mietwohnung nicht mehr an Personen vermietet, die ihren steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Binn haben, so wird die Auszahlung des Wohnbauförderungsbeitrags im Jahr des Wohnsitzwechsels resp. des Mieterwechsels eingestellt. Die Einstellung der Auszahlung bewirkt keine Verlängerung der maximalen Auszahlungsfrist von 5 Jahren.

Art. 15 Rückzahlung

Der Gemeinderat kann eine teilweise oder vollständige Rückzahlung von Beiträgen verfügen, wenn innert der Frist von 20 Jahren ab der ersten Auszahlung:

- a) eine Nutzungsänderung oder Zweckentfremdung der subventionierten Wohnung erfolgt;
- b) eine subventionierte Wohnung nicht mehr dauernd bewohnt wird.

Im Grundbuch kann eine entsprechende Anmerkung eingetragen werden. Die Gemeinde hat zur Kontrolle einer allfälligen Zweckentfremdung jederzeit das Recht auf Auskunft und Zutritt zum Wohnraum.

Art. 16 Fristen

Die Zusicherung der Finanzhilfen gilt höchstens für eine Dauer von drei 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.

V. Titel: Schluss- & Übergangsbestimmungen

Art. 17 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Homologation durch den Staatsrat auf den **01. März 2017** in Kraft.

Beraten und beschlossen durch den Gemeinderat von Binn an seiner Sitzung vom 6. Oktober 2016.
Genehmigt durch die Urversammlung von Binn am 30. Januar 2017.

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

sig. Jacqueline Imhof-Schmid

sig. Manfred Imhof

Homologiert durch den Staatsrat am 17. Mai 2017.