

# GEMEINDE VAREN

## REGLEMENT ÜBER DIE WOHNBAUFÖRDERUNG

### Die Urversammlung der Gemeinde Varen

Eingesehen

- die Artikel 69, 75 und 78 der Kantonsverfassung;
- eingesehen die Art. 2, 17, 146 und 147 des Gemeindegesetzes vom 5. Februar 2004,
- eingesehen Art. 10 des kantonalen Gesetzes über das Wohnungswesen vom 30. Juni 1988;

### auf Antrag des Gemeinderates

**beschliesst:**

## I. Titel: Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Das vorliegende Reglement bezweckt die Förderung des Wohnungsbaus und die Erneuerung von älteren Wohnungen in der Gemeinde Varen.

Die Gemeinde fördert

- a. den Bau von neuem Wohnraum;
- b. den Einbau von neuen Wohnungen in bisher anders genutzte Räumlichkeiten;
- c. die umfassende Erneuerung von bestehenden Wohnungen;
- d. energieeffizientes Bauen (Energie aus erneuerbaren Energiequellen);

Für den Kauf von bestehenden Wohnungen sowie für laufende Unterhalts- und Reparaturarbeiten werden keine Finanzhilfen gewährt.

Schützens- und erhaltenswerte Bauten gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege werden aufgrund der spezifischen Gesetzgebung von Bund, Kanton und Gemeinde subventioniert.

### Art. 2 Begriff

Wohnungen sind Räume, die für die dauernde Unterkunft von Personen geeignet und genutzt werden.

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

### **Art. 3 Anwendungsbereich**

Das vorliegende Reglement gilt für Bauten in den im Rahmen der Zonennutzungsplanung ausgedehnten Bauzonen der Gemeinde Varen, mit Ausnahme der Feriendorfzone Taschonieren. Wohnungen im Gebiet der Feriendorfzone Taschonieren fallen nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Reglements.

Grundsätzlich werden nur Gesuche behandelt, bei welchen sich die Investitionskosten auf mindestens CHF 200'000 belaufen.

### **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 Bauten und Begünstigte**

### **Art. 5 Berechtigte Bauten**

Die Finanzhilfen werden gewährt für:

- a. Neubauten;
- b. Erweiterungsbauten in bestehenden Bauten;
- c. Bestehende Wohnungen, die umfassend erneuert werden und mindestens 60 Jahre alt sind.

Als Neubauten gelten neu erstellte Ein- oder Mehrfamilienhäuser.

Als Erweiterungsbauten gilt die Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Bauten, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden und sofern mindestens eine neue, eigenständig bewohnbare Wohneinheit geschaffen wird.

### **Art. 6 Berechtigte Empfänger**

Die in diesem Reglement vorgesehenen Finanzhilfen können unabhängig vom Wohnsitz bzw. Sitz von allen natürlichen und juristischen Personen des privaten und öffentlichen Rechts beansprucht werden.

Die Auszahlung der Beiträge erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass der Wohnungseigentümer bzw. bei Mietwohnungen die Wohnungsmieter ihren steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Varen haben.

### III. Titel: Art und Höhe der Finanzhilfen

#### Art. 7 Arten der Hilfe

Die Gemeinde gewährt nicht rückzahlbare Baubeiträge.

#### Art. 8 Höhe der Beiträge

Die Baubeiträge betragen für Neubauten CHF 300.- pro m2 Bruttowohnfläche nach SIA, höchstens jedoch CHF 30'000.- pro Wohneinheit.

Der Energiebonus wird vom Gemeinderat entsprechend dem Energiestandard festgelegt und beträgt höchstens 20% des maximalen Baubeitrages.

Für bestehende Wohnungen, die umfassend erneuert werden und mindestens 60 Jahre alt sind, sowie für die Erweiterungsbauten werden die Baubeiträge in Abhängigkeit der anerkannten wertvermehrenden Kosten (ohne Kaufpreis und Baunebenkosten) wie folgt abgestuft:

Höhe der anerkannten Wertvermehrenden Kosten	Baubeitrag
CHF 0 – 200'000	kein Beitrag
CHF 200'000 – 300'000	CHF 300.-- pro m2 Bruttowohnfläche nach SIA, höchstens jedoch CHF 20'000.-- pro Wohneinheit
CHF 300'000 – 400'000	CHF 300.-- pro m2 Bruttowohnfläche nach SIA, höchstens jedoch CHF 25'000.-- pro Wohneinheit
>CHF 400'000	CHF 300.-- pro m2 Bruttowohnfläche nach SIA, höchstens jedoch CHF 30'000 pro Wohneinheit

#### Art. 9 Eigenleistungen

Eigenleistungen des Bauherrn werden zu ortsüblichen und vom Gemeinderat anerkannten Ansätzen berücksichtigt, wenn sie als Einkommen 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.

#### Art. 11 Anpassung

Der Gemeinderat ist berechtigt, die Finanzhilfen jeweils zu Beginn der Legislaturperiode der Teuerung anzupassen. (Basis: Landesindex der Konsumentenpreise Dezember 2010 = 100 Pkte.)

## **IV. Titel: Verfahren und Finanzierung**

### **Art. 12 Gesuche**

Die Gesuche um Finanzhilfen sind bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Sie werden in der Reihenfolge ihres Eingangs behandelt.

Die Gesuche werden von der Baukommission geprüft. Diese stellt anschliessend dem Gemeinderat Antrag.

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 geäufnet 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 ausbezahlt. Allfällige Handänderungen während des Verfahrens sind der Gemeinde zu melden.

Die Auszahlung der Finanzhilfen erfolgt erst nach der Vorlage und Kontrolle 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 Varen haben.

Unter Vorbehalt der Erfüllung dieser Voraussetzungen wird der Baubeitrag grundsätzlich während fünf aufeinanderfolgenden Jahren zu je 1/5 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 Varen 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**

Die Baubeiträge sind à fonds perdu und müssen nicht zurück bezahlt werden.

#### **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.

#### **Art. 17 Grundbucheintrag und Zweckentfremdung**

Es wird eine Anmerkung im Grundbuch eingetragen. Nach 20 Jahren wird diese gelöscht.

Wird eine Baute, für die Finanzhilfen gewährt wurden, innerhalb von 20 Jahren nach der Auszahlung zweckentfremdet, so sind die Baubeiträge pro rata temporis zurück zu bezahlen.

Neue Baubeiträge für das gleiche Objekt dürfen während den nächsten 20 Jahren nicht ausgerichtet werden.

Die Gemeinde hat zur Kontrolle einer allfälligen Zweckentfremdung jederzeit das Recht auf Auskunft und Zutritt zum Wohnraum.

## **V. Titel: Schluss- & Übergangsbestimmungen**

#### **Art. 18 Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt mit der Homologation durch den Staatsrat rückwirkend auf 01.01.2016 in Kraft.

**Beraten und beschlossen durch den Gemeinderat von Varen an seiner Sitzung vom 10. November 2015**

**Genehmigt durch die Urversammlung von Varen am 14. Dezember 2015**

**Genehmigt durch den Staatsrat des Kantons Wallis an seiner Sitzung vom 24. Februar 2016**

#### **Gemeinde Varen**

Gilbert Loretan  
Präsident

Julia Bayard-Plaschy  
Schreiberin