



**GESETZ ÜBER DIE FÖRDERUNG VON WOHNRAUM FÜR DIE EINHEIMISCHE
BEVÖLKERUNG
(WOHNRAUMFÖRDERUNGSGESETZ CELERINA, WRFG)**

DER GEMEINDE CELERINA

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
1. Allgemeine Bestimmungen	
Gegenstand und Zweck	1
Ergänzendes und übergeordnetes Recht	2
Förderungsinstrumente	3
Allgemeine Grundsätze	4
2. Realisierung von Wohnbauten durch die Gemeinde	
Projektierung und Realisierung	5
3. Veräusserung von Wohnbauten durch die Gemeinde	
Veräusserung und Sicherstellung der Nutzung	6
4. Finanzierung und Rechnungslegung	
Herkunft der Mittel	7
Berechnung der Mietzinse	8
Mietzinsanpassungen	9
Rechnungslegung	10
5. Organisation, Zuständigkeiten	
Gemeindeversammlung	11
Gemeindevorstand	12
Weitere Organe und Gremien	13
6. Schlussbestimmung	
Genehmigung und Inkrafttreten	14

Gestützt auf Art. 75 und Art. 75b Abs. 2 der Bundesverfassung, Art. 75 der Verfassung des Kantons Graubünden, Art. 32 Abs. 2 Ziff. 2 der Gemeindeverfassung, Art. 43.2 Abs. 1 des Baugesetzes sowie Art. 3 und Art. 12 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen erlässt die Gemeindeversammlung das nachfolgende Gesetz.

1. Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand und Zweck Art. 1

- 1 Mit diesem Gesetz wird die Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung durch die Gemeinde geregelt.
- 2 Als einheimisch gilt, wer seinen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in der Gemeinde hat bzw. diesen im Hinblick auf den Bezug der Wohnung in die Gemeinde verlegt.
- 3 Als bedarfsgerecht gilt Wohnraum, der insbesondere für die einheimische Bevölkerung bezahlbar ist, der eine den konkreten Bedürfnissen entsprechende Wohnfläche umfasst, der über genügend Nebenräume verfügt und über einen soliden Ausbaustandard verfügt.

Ergänzendes und übergeordnetes Recht Art. 2

- 1 Das vorliegende Gesetz ergänzt die einschlägigen Bestimmungen der Grundordnung der Gemeinde im Sinne von Art. 22 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) sowie des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes.
- 2 Im Weiteren findet das übergeordnete Recht Anwendung, insbesondere das Mietrecht, die Submissionsgesetzgebung des Kantons Graubünden und das Finanzhaushaltsgesetz des Kantons Graubünden.

Förderungsinstrumente Art. 3

- 1 Zur Förderung des bedarfsgerechten Wohnbaus setzt die Gemeinde insbesondere die nachstehenden Instrumente ein:
 - a) Wohnbauten realisieren und diese vermieten bzw. veräussern;
 - b) Bauland im Baurecht oder zu Eigentum an Bauträgerschaften, die ihrerseits bedarfsgerechten Wohnraum für die einheimische Bevölkerung schaffen, vergeben;
 - c) sich an privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Bauträgern beteiligen bzw. solche Trägerschaften gründen, die ihrerseits die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung bezwecken;
 - d) Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung ergreifen (wie zum Beispiel Schaffung von neuen Wohnzonen für die einheimische Bevölkerung);
 - e) von Dritten Bauland und Grundstücke erwerben, sei dies alleine oder in Partnerschaft mit Dritten.
- 2 Die Beteiligung im Sinne von Art. 3 Abs. 1 lit. c und lit. e kann insbesondere darin bestehen, dass die Gemeinde Bauland im Baurecht oder zu Eigentum einbringt, Darlehen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde für die Anschubfinanzierung gewährt oder sich finanziell beteiligt.

- 1 Bei allen Massnahmen zur Förderung des bedarfsgerechten Wohnraums achtet die Gemeinde insbesondere darauf, dass:
 - a) mit den Ressourcen wie namentlich Boden, Energie, finanziellen Mitteln haushälterisch und wirtschaftlich umgegangen wird;
 - b) die bauliche Qualität durch die Einhaltung der einschlägigen Normen (bspw. der Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverbandes [SIA] oder / und weiterer Fachverbände) und der Gebrauchswert des Wohnraums hoch sind;
 - c) eine ausgewogene soziale Durchmischung der Einwohnerschaft ermöglicht wird;
 - d) durch eine sorgfältige Planung eine hohe Wohnqualität entsteht;
 - e) sich die Wohnbauten stets in gutem Zustand befinden und bedarfsgerecht erneuert werden.
- 2 Ist die Gemeinde an einem Dritten Bauträger beteiligt, ist zusammen mit diesem ein bedarfsgerechter Erneuerungsfonds zu öffnen.
- 3 Damit sich die Gemeinde an einem dritten Bauträger beteiligen kann, hat sie die Einhaltung der in Art. 4 Abs. 1 aufgeführten Grundsätze sicherzustellen. Dazu trifft die Gemeinde insbesondere die folgenden Massnahmen:
 - a) die Bauabrechnung sowie die Verwaltungsrechnungen sind der Gemeinde offen zu legen;
 - b) die Gemeinde hat ein ihrer Beteiligung entsprechendes Stimmrecht bzw. Mitspracherecht in den Gremien des Bauträgers (bspw. Stiftungsrat, Verwaltungsrat, Baukommission, Gesellschafterversammlung);
 - c) sämtliche vom Bauträger verrechneten Leistungen, die von diesen verrechneten Zuschläge (bspw. Risikozuschlag, Gewinnzuschlag) und die Verzinsung von Eigenkapital sind von vornherein vertraglich festzulegen;
 - d) die Submissionsgesetzgebung ist anzuwenden, wenn sich die Gemeinde zu mehr als 50 % an den gesamten Investitionskosten inklusive Landanteil beteiligt. Der Landanteil ist gemäss Art. 8 Abs. 3 zu bewerten.
- 4 Bei der Realisierung und dem Unterhalt von Wohnbauten durch die Gemeinde als Bauträgerin ist die Submissionsgesetzgebung zwingend anzuwenden.

2. Realisierung von Wohnbauten durch die Gemeinde

Projektierung und Realisierung

Art. 5

- 1 In einer ersten Phase ist über den Projektierungskredit, welcher insbesondere auf dem Bedarfsnachweis und der Projektidee basiert, zu entscheiden.
- 2 In einer zweiten Phase ist im Wesentlichen basierend auf dem Bauprojekt und dem Kostenvoranschlag über den Baukredit und dessen Finanzierung zu entscheiden.

3. Veräusserung von Wohnbauten durch die Gemeinde

Veräusserung und Sicherstellung der Nutzung

Art. 6

- 1 Die Gemeinde kann gemeindeeigene Wohnbauten als Ganzes an Dritte veräussern oder diese zu Stockwerkeigentum aufteilen und an Dritte veräussern.
- 2 Dabei ist sicherzustellen, dass der veräusserte Wohnraum samt dazugehörigen Nebenräumen und Parkplätzen dauernd und bedarfsgerecht der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung steht.

4. Finanzierung und Rechnungslegung

Herkunft der Mittel

Art. 7

- 1 Die Finanzierung der zweckdienlichen Massnahmen zur Wohnraumförderung erfolgt durch Mittel aus dem Finanzvermögen der Gemeinde, durch Darlehen Dritter (bspw. Pensionskassen, Versicherungen, Banken, Körperschaften des öffentlichen Rechts) und, in Absprache mit der Bürgergemeinde, durch Entnahmen aus dem Bodenerlöskonto.
- 2 Die Gemeinde kann zum Zweck der Wohnraumförderung einen Teil der maximal zulässigen Liegenschaftssteuer (gem. Art. 18 Gesetz über die Gemeinde- und Kirchensteuern) erheben.
- 3 Jener Anteil der Liegenschaftssteuer, welcher für die Wohnraumförderung erhoben wird, ist einer entsprechenden Spezialfinanzierung «Wohnraumförderung» zuzuweisen. Über die Zuweisung weiterer Mittel in die Spezialfinanzierung «Wohnraumförderung» entscheidet die Gemeindeversammlung.

Berechnung der Mietzinse

Art. 8

- 1 Bei der Berechnung der Mietzinse für die gemeindeeigenen Wohnungen und von Wohnungen, an denen sich die Gemeinde aufgrund des vorliegenden Gesetzes beteiligt, werden insbesondere berücksichtigt:
 - a) Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital (inkl. Bodenwert);
 - b) Amortisationen;
 - c) Unterhaltskosten;
 - d) Verwaltungskosten;
 - e) Risikozuschlag;
 - f) mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben.
- 2 Das von der Gemeinde investierte Eigenkapital darf höchstens zum hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamtes für Wohnungswesen verzinst werden.
- 3 Der Wert des Baugrundes wird zu dem vom Amt für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden geschätzten Verkehrswert im Sinne eines Richtwertes berücksichtigt. Dabei hat das Amt für Immobilienbewertung zu berücksichtigen, dass auf dem betreffenden Baugrund nur bedarfsgerechter Wohnraum für die einheimische Bevölkerung realisiert werden kann. Massgebender Zeitpunkt der Bewertung ist der Baubeginn.

- 1 Die Gemeinde bzw. der Bauträger, an welchem die Gemeinde beteiligt ist, kann den Mietzins, vorbehaltlich der zwingenden Regelungen gemäss Bundesrecht, anpassen:
 - a) aufgrund von Veränderungen des Hypothekarzinsens und / oder des Referenzzinssatzes des Bundesamtes für Wohnungswesen;
 - b) infolge wertvermehrender Investitionen;
 - c) bei Erhöhung der Unterhaltskosten und/oder der Verwaltungskosten oder der mit dem Mietobjekt verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben.

- 1 Für Wohnbauten, die im Eigentum der Gemeinde stehen, ist innerhalb der Rechnung der Gemeinde eine separate Immobilienrechnung zu führen. Die Mietzinse sind offenzulegen.
- 2 Für Wohnbauten eines Bauträgers, an dem die Gemeinde beteiligt ist, ist innerhalb der Rechnung der Gemeinde die Beteiligung am Bauträger und deren Entwicklung darzustellen. Für solche Wohnbauten sind die Mietzinse offenzulegen.

5. Organisation, Zuständigkeiten

- 1 Soweit sich die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung nicht aus der übergeordneten bzw. ergänzenden Gesetzgebung ergibt, entscheidet diese insbesondere über:
 - A) bei Bauten, die durch die Gemeinde realisiert werden bzw. in deren Eigentum stehen:
 - a) Gewährung des Projektierungskredites;
 - b) Gewährung von Anschubfinanzierungen;
 - c) Gewährung des Baukredites samt Beschlüsse über dessen Finanzierung;
 - d) Unterhalts- und Erneuerungsaufwendungen in der Regel im Rahmen des Jahresbudgets;
 - e) Genehmigung der Immobilienbuchhaltung im Rahmen der Jahresrechnung;
 - f) Verkauf von Wohnbauten und/oder Wohnungen;
 - g) Gründung von Trägergesellschaften zur Wohnraumförderung;
 - h) Erhebung eines Teils der Liegenschaftssteuer zur Wohnraumförderung.
 - B) bei Beteiligung der Gemeinde an Bauträgern:
 - a) Genehmigung des Beteiligungsvertrages samt einer allfälligen Einbringung von Baurechten bzw. Bauland;
 - b) Genehmigung der Kredite für die Beteiligung, samt deren Finanzierung;
 - c) weitere Beiträge an den Bauträger für Unterhalt, Erneuerungsfonds etc. insbesondere im Rahmen des Jahresbudgets der Gemeinde.

- 1 Soweit sich die Zuständigkeit des Gemeindevorstandes nicht aus dem übergeordneten bzw. ergänzendem Recht ergibt, obliegen ihm aufgrund des vorliegenden Gesetzes insbesondere die nachfolgenden Aufgaben:

A) Generelle Aufgaben:

- a) Laufende Prüfung von Möglichkeiten zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, dessen Evaluation, Führung der Verhandlungen mit Dritten;
- b) Überwachung und Kontrolle der Bauabrechnung, Verwaltung und Abrechnung der Unterhaltskosten der gemeindeeigenen Wohnbauten und der Wohnbauten, an denen die Gemeinde beteiligt ist, sowie Berichterstattung an die Gemeindeversammlung;
- c) Erlass von Verordnungen zu diesem Gesetz und Erlass von ergänzenden Reglementen, wie Reglement für die Kommission der gemeindeeigenen Bauten, Richtlinien für die Verwaltung der gemeindeeigenen Bauten etc.

B) Im Zusammenhang mit der Realisierung von Wohnraum durch die Gemeinde:

- a) Erfassung des Bedarfes;
- b) Evaluation von möglichen Standorten;
- c) Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen für die Gewährung eines Projektierungskredites (insbesondere Bedarfsnachweis, Abschätzung Anzahl Wohnungen und deren Grösse);
- d) Erarbeitung eines Bauprojektes samt Kostenvoranschlag und Berechnung der zu erwartenden Mietzinse;
- e) Erarbeitung des Finanzierungsmodells für die Realisierung des Projektes.

C) Bei Beteiligung an Bauträgern:

- a) Erarbeitung eines Beteiligungsvertrages, gegebenenfalls samt Baurechtsvertrag bzw. Kaufvertrag für den Baugrund, zuhanden der Gemeindeversammlung;
- b) Wahl der Vertretungen der Gemeinde in die Gremien des Bauträgers;
- c) Sicherstellen, dass die im Beteiligungsvertrag getroffenen Vereinbarungen eingehalten werden.

D) Im Zusammenhang mit der Veräusserung von Wohnbauten: Erarbeiten der entsprechenden Verträge zuhanden der Gemeindeversammlung.

- 1 Der Gemeindevorstand kann Aufgaben der Vermietung der Betriebskommission für gemeindeeigene Bauten übertragen. Die Buchführung und Verwaltung der gemeindeeigenen Bauten erfolgen grundsätzlich durch die Gemeindeverwaltung. Der Gemeindevorstand kann die Buchführung und Verwaltung in begründeten Fällen an Dritte auslagern.
- 2 Der Gemeindevorstand kann für die Planung und Realisierung von Wohnbauten Baukommissionen einsetzen.
- 3 Der Gemeindevorstand kann für die Evaluation von möglichen Standorten für die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, für die Verhandlungen mit Dritten,

wie Bauträgern etc. und für die Erarbeitung von Verträgen einen Ausschuss aus seiner Mitte bestimmen und Fachpersonen beratend beiziehen.

6. Schlussbestimmung

Genehmigung und Inkrafttreten

Art. 14

1 Das vorliegende Gesetz tritt mit dessen Genehmigung in Kraft.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022.

Der Gemeindepräsident



Christian Brantschen

Der Gemeindeschreiber



Beat Gruber