

GEMEINDE ALBINEN

REGLEMENT ÜBER DIE WOHNBAU- UND FAMILIENFÖRDERUNG

Die Urversammlung der Einwohnergemeinde Albinen

Eingesehen:

- die Artikel 50 und 108 der Bundesverfassung;
- die Artikel 69, 75, 78 und 79 der Kantonsverfassung vom 8. März 1907;
- die Artikel 2, 17, 106, 144, 146 und 147 des kantonalen Gemeindegesetzes vom 5. Februar 2004;
- den Artikel 10 des kantonalen Gesetzes über das Wohnungswesen vom 30. Juni 1988;
- den Artikel 19 des kantonalen Gesetzes über die Regionalpolitik vom 12. Dezember 2008;
- den Artikel 15 der Verordnung vom 9. Dezember 2009 zum kantonalen Gesetz über die Regionalpolitik;

gestützt auf die Gemeindeinitiative «Für eine aktive Wohnbauförderung» vom 3. August 2017 und auf Antrag des Gemeinderats

beschliesst:

A. Titel: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Reglement bezweckt:

- a) die Abwanderung und den Bevölkerungsverlust in der Gemeinde Albinen aufzuhalten;
- b) den Verbleib und die dauerhafte Wohnsitznahme junger Menschen und Familien in der Gemeinde Albinen zu fördern;
- c) den Erwerb von Wohneigentum insbesondere für die junge Generation zu ermöglichen;
- d) eine funktionierende Gemeinde, ein intaktes Gemeinwesen und ein tragfähiges Vereinsleben zu erhalten;
- e) das Zusammenleben und die gegenseitige Unterstützung von jungen und älteren Menschen im Dorf sicherzustellen;
- f) die Existenz des lokalen Gewerbes und seine Arbeitsplätze zu unterstützen.

Art. 2 Begriffe

In diesem Reglement bedeuten:

- a) **Erstwohnungen** sind Häuser und Wohnungen, die ganzjährig von mindestens einer Person mit steuerrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde bewohnt werden.
- b) **Neubauten** sind Ein- und Mehrfamilienhäuser, die neu gebaut werden.

- c) **Umbauten** sind bestehende Häuser und Wohnungen oder Ökonomiegebäude, die zur dauernden, ganzjährigen Unterkunft um- und ausgebaut werden.
- d) **Dorfgebiet** sind die im Rahmen der Zonenplanung ausgeschiedenen Bauzonen «Dorfkernzone», «Wohnzone W1», «Wohnzone W2» und «Wohnzone W3».

Art. 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die im vorliegenden Reglement bestimmten Leistungen werden ausschliesslich für Neu- und Umbauten sowie Wohnungskäufe im Dorfgebiet gemäss Art. 2 lit. d gewährt.

Objekte in den Weiler- und Maiensässzonen sind nicht beitragsberechtigt.

Art. 4 Objektbezogener Geltungsbereich

Die im vorliegenden Reglement bestimmten Leistungen werden ausschliesslich für Erstwohnungen gemäss Art. 2 lit. a gewährt.

Zweit- und Ferienwohnungen sowie gewerbliche Bauten sind nicht beitragsberechtigt.

B. Titel: Berechtigte Bauten

Art. 5 Beitragsberechtigte Objekte

Beiträge gemäss Art. 12 dieses Reglements werden für folgende Objekte gewährt:

- a) Neubau von Einfamilienhäusern;
- b) Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern;
- c) Umbau von bestehenden Häusern und Wohnungen;
- d) Umbau von Ökonomiegebäuden (Ställe, Scheunen, Stadel, Spycher) für die Wohnnutzung;
- e) Kauf von bestehenden Häusern und Wohnungen;
- f) Kauf und Umbau von bestehenden Häusern, Wohnungen und Ökonomiegebäuden.

Art. 6 Mindestinvestition

Die Investitionssumme muss mindestens CHF 200'000.- betragen.

Art. 7 Eigenleistungen

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

Art. 8 Auftragsvergaben

Die Finanzhilfen werden nur gewährt, wenn mindestens 70% 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.

C. Titel: Beitragsgesuche

Art. 9 Zeitpunkt der Gesuchseinreichung

Die Beitragsgesuche müssen in jedem Fall vor Baubeginn bzw. vor dem Eintrag des Kaufvertrags ins Grundbuch mit dem offiziellen Gesuchsformular, das auf der Gemeindekanzlei bezogen oder aus der Website der Gemeinde (www.albinen.ch) heruntergeladen werden kann, bei der Gemeinde eingereicht werden.

Beim Bau oder bei der Renovation dürfen die Arbeiten so lange nicht begonnen werden, als die gemäss öffentlichem Recht, insbesondere nach kantonalem und kommunalem Baurecht, erforderlichen Bewilligungen und der Beitragsentscheid des Gemeinderats nicht rechtskräftig vorliegen oder die zuständigen Bau- und Beitragsbehörden ausnahmsweise eine schriftliche Bewilligung für den vorzeitigen Baubeginn erteilt haben.

Beim Kauf einer Wohnung oder eines bestehenden oder sich im Bau befindenden Wohnhauses oder Ökonomiegebäudes darf der Kaufakt so lange nicht ins Grundbuch eingetragen werden, bis ein Beitragsentscheid des Gemeinderats vorliegt oder bis der Gemeinderat eine schriftliche Bewilligung für den vorzeitigen Eintrag ins Grundbuch erteilt hat.

Art. 10 Gesuchsunterlagen

Mit dem Beitragsgesuch sind zusätzlich zum offiziellen Gesuchsformular folgende Unterlagen einzureichen:

- a) eine Kopie des eingabereifen Baugesuches bei Neu- und Umbauten;
- b) eine Kopie des Kaufvertragsentwurfs beim Kauf einer Wohnung, eines Hauses oder eines Ökonomiegebäudes;
- c) ein detaillierter Baukostenvoranschlag;
- d) ein detaillierter Finanzierungsnachweis bzw. eine Bestätigung der Bank oder einer gleichwertigen Darlehensgeberin;
- e) bei Ausländern eine Kopie der aktuellen Aufenthaltsbewilligung.

Bei fehlenden Unterlagen wird auf das Gesuch solange nicht eingetreten, bis dieses vollständig ist.

Art. 11 Zuständigkeit

Für die Beschlussfassung über die Beitragsgesuche ist der Gemeinderat zuständig.

D. Titel: Beitragsberechtigte, Höhe der Beiträge, Grundbucheintrag und Rückzahlungsverpflichtung

Art. 12 Anspruchsberechtigte Gesuchsteller

Beiträge gemäss diesem Reglement werden gewährt, wenn die Gesuchsteller zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung folgende Bedingungen erfüllen:

- a) volljährige Einzelpersonen bis zum erfüllten 45. Altersjahr; kommt innert 10 Jahren nach Auszahlung des Beitrags durch Heirat, eingetragene Partnerschaft oder Konkubinat eine im gleichen Haushalt lebende Person dazu, welche die

Anspruchsvoraussetzungen gemäss diesem Reglement zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Beitrags erfüllt und Miteigentümerin der Liegenschaft ist, wird der Beitrag nachträglich bis zur Höhe des Partnerbeitrags aufgestockt;

- b) volljährige Paare im gleichen Haushalt bis zum erfüllten 45. Altersjahr, die verheiratet sind, in einer eingetragenen Partnerschaft oder im Konkubinat zusammenleben und die Liegenschaft im Miteigentum besitzen;
erfüllt nur eine Person die Anspruchsvoraussetzungen gemäss diesem Reglement, kommt der Beitrag für Einzelpersonen zur Anwendung;
- c) Kinder bis zum erfüllten 18. Altersjahr;
Kinder, die innert 10 Jahren nach Auszahlung des Beitrags geboren werden, haben nachträglich ebenfalls Anspruch auf den Beitrag gemäss Art. 12 lit. c.
- d) erfüllen nur die Kinder die Beitragsvoraussetzungen, so werden nur Kinderbeiträge gewährt.

Ausländer müssen zum Zeitpunkt der Beitragsauszahlung im Besitz der Niederlassungsbewilligung C sein.

Personen, denen aufgrund von Art. 12 lit. a und b ein Beitrag gewährt wurde, haben kein weiteres Mal Anspruch auf einen Beitrag.

Art. 13 Höhe der Beiträge

Es werden unter Vorbehalt der Bestimmungen in Art. 19 und 20 folgende Beiträge einmalig à fonds perdu gewährt:

- | | |
|-------------------|---------------|
| a) Einzelpersonen | CHF 25'000.-; |
| b) Paare | CHF 50'000.-; |
| c) pro Kind | CHF 10'000.-. |

Art. 14 Gültigkeitsdauer der zugesicherten Beiträge

Der Gesuchsteller reicht die definitive Schlussabrechnung bis spätestens drei Jahre nach Vorliegen des rechtskräftigen Beitragsentscheids bei der Gemeinde Albinen ein. Nur auf ein begründetes Gesuch wird ausnahmsweise eine Fristverlängerung zum Einreichen der Schlussabrechnung gewährt.

Art. 15 Auszahlung

Die bewilligten Beiträge werden bei Neu- und Umbauten nach Vorliegen der Bauabrechnung und nach Bauabnahme der Gemeinde und bei Käufen nach Eintrag ins Grundbuch ausbezahlt.

Zum Zeitpunkt der Auszahlung muss die Bescheinigung vorliegen, dass die beitragsberechtigten Personen ihren steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Albinen haben.

Die Beiträge werden auf das Hypothekarkonto der Kreditgeberin überwiesen, welche zu bestätigen hat, dass die Gelder ausschliesslich für das entsprechende Bau- oder Kaufobjekt verwendet werden.

Art. 16 Rückzahlung

Wer vor Ablauf von 10 Jahren nach Auszahlung das beitragsberechtigte Objekt veräussert oder den steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Albinen aufgibt und wegzieht, muss den gewährten Wohnförderungsbeitrag vollumfänglich zurückerstatten.

Die Rückzahlungsfrist berechnet sich ab Auszahlung des jeweiligen, einzelnen Beitrags.

Kinderbeiträge gemäss Art. 12 lit c dienen der Familienförderung und unterliegen der Rückzahlungspflicht.

Art. 17 Eintrag ins Grundbuch

Der Wohnförderungsbeitrag wird als Anmerkung im Grundbuch mit Rückerstattungspflicht und zustimmungsbedürftiger Eigentumsübertragung eingetragen.

Die Anmerkung im Grundbuch wird von der Gemeinde Albinen veranlasst und bezahlt.

Nach Ablauf von 10 Jahren wird der Eintrag von der Gemeinde gelöscht.

Art. 18 Kantonale Wohnbauhilfe

Der Beitrag der Gemeinde wird zusätzlich zur Wohnbauhilfe gewährt, die vom Kanton Wallis im Rahmen der Regionalpolitik ausgerichtet wird.

Die Gemeindeverwaltung unterstützt alle Interessenten bei der Bereitstellung der erforderlichen Gesuche, solange der Kanton solche Hilfen gewährt und die Gemeinde Albinen unter den begünstigten Gemeinden figuriert.

E. Titel: Finanzierung und Anpassungen

Art. 19 Einrichtung eines Wohnbau- und Familienförderungsfonds

Zur Sicherstellung der Leistungen aus diesem Reglement richtet die Gemeinde in ihrem Finanzhaushalt einen speziellen Wohnbau- und Familienförderungsfonds ein, der jährlich mit CHF 100'000.- geöfnet wird, bis CHF 500'000.- im Fonds zur Verfügung stehen. Die Gemeinde richtet zu diesem Zweck Konti für Spezialfinanzierungen ein.

Der Gemeinderat beantragt der Urversammlung im Rahmen des Voranschlags die entsprechenden finanziellen Mittel.

Im Falle einer Aufhebung des vorliegenden Reglements beschliesst die Urversammlung auf Antrag des Gemeinderats, welcher Zweckbestimmung der allfällige Restsaldo des zweckgebundenen Wohnbau- und Familienförderungsfonds zugeführt wird.

Art. 20 Teuerungsanpassungen

Der Gemeinderat ist berechtigt, die Finanzhilfen jeweils zu Beginn der Legislaturperiode der Teuerung anzupassen. (Basis: Landesindex der Konsumentenpreise Oktober 2017 = 100.9 Punkte auf der Basis des Landesindexes Dezember 2015 = 100).

Art. 21 Periodische Überprüfung der Förderung

Am Ende jeder Legislaturperiode überprüft der Gemeinderat die Auswirkungen der Wohnbauförderung und erstattet der Urversammlung darüber Bericht.

Aufgrund der Schlussfolgerungen schlägt der Gemeinderat der Urversammlung die Anpassung, die Aussetzung oder Aufhebung des Reglements vor.

F. Titel: Rechtsschutz und Inkrafttreten

Art. 22 Rechtsmittel

Gegen Verfügungen des Gemeinderates kann nach Art. 34a ff. VVRG innerhalb von 30 Tagen nach Eröffnung beim Gemeinderat begründet Einsprache erhoben werden.

Gegen einen Einspracheentscheid des Gemeinderates kann beim Staatsrat innerhalb von 30 Tagen nach den Bestimmungen des VVRG Beschwerde erhoben werden.

Art. 23 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Homologation durch den Staatsrat rückwirkend auf den 01. Januar 2018 in Kraft.

Beraten und beschlossen durch den Gemeinderat von Albinen an seiner Sitzung vom 10. Oktober 2017.

Die Abänderung des Artikels 12 wurde vom Gemeinderat an der Sitzung vom 13. September 2022 mit Inkrafttreten auf den 01. Januar 2023 beschlossen.

Genehmigt nach öffentlicher Auflage von 30 Tagen durch die Urversammlung von Albinen in geheimer Abstimmung mit 71 Ja gegen 29 Nein am 30. November 2017.

Die Abänderung des Artikels 12 wurde von der Urversammlung am 24. November 2022 mit Inkrafttreten auf den 01. Januar 2023 angenommen.

Genehmigt durch den Staatsrat des Kantons Wallis an seiner Sitzung vom 14. März 2018.

Die Abänderung des Artikels 12 wurde vom Staatsrat an der Sitzung vom 29. März 2023 mit Inkrafttreten auf den 01. Januar 2023 genehmigt.

Die Abänderung der Artikel 12 und 16 wurde vom Gemeinderat an der Sitzung vom 25. Juni 2025 mit Inkrafttreten auf den 01. Januar 2025 genehmigt.

Die Abänderung der Artikel 12 und 16 wurde von der Urversammlung am 24. Juni 2025 mit Inkrafttreten auf den 01. Januar 2025 genehmigt.

Die Abänderung der Artikel 12 und 16 wurde vom Staatsrat an der Sitzung vom 24. SEP. 2025 mit Inkrafttreten auf den 01. Januar 2025 genehmigt.

GEMEINDE ALBINEN


Lukas Grand
Gemeindepräsident




Michael Bittel
Gemeindeschreiber

Anhang:

- Homologationsentscheid des Staatsrats des Kantons Wallis vom 14. März 2018
- Homologationsentscheid des Staatsrats des Kantons Wallis vom 29. März 2023
- Homologationsentscheid des Staatsrats des Kantons Wallis vom 24. SEP. 2025