

## Gesetz

# über die Förderung der Hotellerie in der Gemeinde Silvaplana

(Hotelförderungsgesetz gestützt auf Baugesetz Art. 62c)

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 16. September 2009 und  
14. April 2010

## Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINES .....	3
Art. 1	Zweck .....	3
Art. 2	Begriff .....	3
Art. 3	Mittel.....	3
Art. 4	Projektbeiträge und a fonds perdu Beiträge.....	3
Art. 5	Beitragsgesuchsteller/innen .....	3
Art. 6	Hotelförderungsausschuss .....	4
Art. 7	Kompetenzen .....	4
II.	VORAUSSETZUNGEN UND AUSGESTALTUNG DER BEITRÄGE .....	4
Art. 8	Allgemeine Voraussetzungen .....	4
Art. 9	Förderungswürdige Projekte .....	4
Art. 10	Nicht förderungswürdige Projekte .....	5
Art. 11	Bonität der Beitragsgesuchsteller/innen .....	5
Art. 12	Weitere Voraussetzungen.....	5
Art. 13	Bemessung der Projektbeiträge.....	5
Art. 14	Nutzungspflicht der geförderten Beherbergungsbetriebe.....	6
Art. 15	Rückzahlung der Beiträge .....	6
Art. 16	Sicherstellung .....	6
Art. 16a	Besondere Voraussetzungen für a fonds perdu Beiträge.....	7
III.	VERFAHREN .....	7
Art. 17	Projektbeitragsgesuche .....	7
Art. 17a	a fonds perdu Beitragsgesuche .....	7
Art. 18	Gesuchsbehandlung .....	8
Art. 19	Beitragsverfügung und Vereinbarungen .....	8
Art. 20	Auszahlung der Projektbeiträge .....	9
Art. 20a	Auszahlung der a fonds perdu Beiträge.....	9
Art. 21	Kontrolle .....	9
Art. 22	Massnahmen .....	9
Art. 23	Busse .....	9
Art. 24	Ausführungsverordnung.....	10
Art. 25	Inkrafttreten .....	10

## I. ALLGEMEINES

### Art. 1 Zweck

Die Gemeinde Silvaplana fördert marktgerecht ausgerichtete Beherbergungsbetriebe durch finanzielle Leistungen mit dem Ziel, an Ort ein optimales touristisches Angebot zu schaffen.

### Art. 2 Begriff

Als Beherbergungsbetriebe gelten Betriebsstätten, welche der kommerziellen Beherbergung von Gästen dienen und über die dafür geeigneten Räumlichkeiten und Infrastrukturen verfügen.

Zu den Beherbergungsbetrieben gehören namentlich Hotels und hotelähnliche Betriebe, welche gegen Entgelt zeitlich beschränkt (in der Regel tage-/wochenweise, jedenfalls nicht auf Dauer) Raumeinheiten (Zimmer oder Suiten) zur Verfügung stellen und die für Hotels typischen Service- und Dienstleistungen anbieten. Diese Raumeinheiten dürfen rechtlich nicht verselbstständigt werden und keine für Wohnungen typischen Einrichtungen aufweisen.

### Art. 3 Mittel

Für die Erreichung des Zwecks wird ein Teil des Förderfonds verwendet. Mit einem andern Teil sollen in Rahmen eines separaten Gesetzes die Wohnverhältnisse der ortsansässigen Bevölkerung verbessert werden.

Die Aufteilung der Mittel aus dem Förderfonds erfolgt durch den Gemeindevorstand nach Massgabe der Bedürfnisse.

Sofern die Mittel aus dem Förderfonds nicht ausreichen, können für die Erreichung des Zwecks auch Mittel aus dem allgemeinen Haushalt verwendet werden.

### Art. 4 Projektbeiträge und a fonds perdu Beiträge

Die Gemeinde erbringt die finanziellen Leistungen in Form von zinslos gewährten rückzahlbaren Projektbeiträgen.

Für die dauernde Sicherung von Hotelbetrieben kann die Gemeinde a fonds perdu Beiträge leisten.

### Art. 5 Beitragsgesuchsteller/innen

Die Beiträge werden an Personen des öffentlichen oder des privaten Rechtes ausgerichtet, welche in Silvaplana einen Beherbergungsbetrieb führen und die Bezugsvoraussetzungen erfüllen.

Auf die Ausrichtung von Beiträgen besteht kein Rechtsanspruch.

## Art. 6 Hotelförderungsausschuss

Der Gemeindevorstand bestimmt aus seinen Reihen einen Hotelförderungsausschuss. Zur Erfüllung seiner Aufgaben kann der Hotelförderungsausschuss ein Fachbüro beiziehen.

## Art. 7 Kompetenzen

Der Hotelförderungsausschuss bereitet alle Beitragsgeschäfte vor und stellt zuhanden des Gemeindevorstandes Antrag.

Der Gemeindevorstand entscheidet in eigener Kompetenz über Projektbeiträge, sofern diese durch die Ersatzabgabe gedeckt sind und dem Förderfonds entnommen werden können.

Die Gemeindeversammlung hat die Projektbeiträge zu genehmigen, sofern und soweit hierfür Mittel aus dem allgemeinen Haushalt verwendet werden oder wenn die einzelnen den Betrag von Fr. 1.5 Mio. übersteigen.

Die Gemeindeversammlung entscheidet über a fonds perdu Beiträge

Die Gemeindeversammlung ist regelmässig über die ausgerichteten Projektbeiträge zu orientieren.

## II. VORAUSSETZUNGEN UND AUSGESTALTUNG DER BEITRÄGE

### A. PROJEKTBEITRÄGE

#### Art. 8 Allgemeine Voraussetzungen

Projektbeiträge werden nur für Projekte gewährt, welche marktgerecht ausgerichtete Beherbergungsbetriebe nachhaltig fördern.

In der Regel sollen die Investitionen von Beherbergungsbetrieben über das übliche Kreditverfahren einer Bank unterstützt werden.

#### Art. 9 Förderungswürdige Projekte

Projektbeiträge setzen einen sogenannten betrieblichen Deckungsbeitrag (Kennzahl EBITDA = Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern, Basis neuer Kontenrahmen hotellerie-suisse) zur Vergütung der nachfolgenden Kosten voraus:

- a) Amortisation des Gebäudeneuwertes nach geplanter Ausführung des Projektes (Basis Angaben kantonale Gebäudeversicherungsanstalt) innert 50 Jahren.
- b) Mittlere Verzinsung zu 3% auf der Hälfte der Summe Gebäudeneuwertes.
- c) Verzicht auf Berücksichtigung des steuerlichen Aufwandes.

## Art. 10 Nicht förderungswürdige Projekte

Keine Projektbeiträge werden gewährt:

- a) An Projekte ohne wirtschaftliche Nachhaltigkeit.
- b) Für im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung schon begonnene Projekte ausgenommen solche, bei denen der Ausführungsbeginn weniger als 12 Monate seit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zurückliegt.
- c) Für Refinanzierungen und Betriebsübernahmen aus Sanierungen, soweit es sich hierbei nicht um betriebliche Neuausrichtungen handelt.
- d) Für ordentlichen Unterhaltsarbeiten, welche zu keinem aktivierbaren Immobilienmehrwert führen.

## Art. 11 Bonität der Beitragsgesuchsteller/innen

Projektbeiträge werden nur an Personen mit ausreichender Bonität gewährt.

Die Beitragsgesuchsteller/innen haben ihre Bonität mittels Leumundszeugnis, Betreibungsregisterauszug umfassend alle Wohnsitze der Gesuchsteller/innen der letzten fünf Jahre, sowie Strafregisterauszug nachzuweisen.

Beitragsgesuchsteller/innen haben der Gemeinde sämtliche ihre Bonität betreffenden Auskünfte zu erteilen und nötigenfalls weitere Dokumente vorzulegen.

Weisen diese Dokumente Tatsachen aus, welche die Bonität erheblich in Frage stellen, ist das Beitragsgesuch abzuweisen.

## Art. 12 Weitere Voraussetzungen

Weitere Voraussetzungen für Projektbeiträge sind

- a) Nachweis einer marktüblichen Grundfinanzierung (Finanzierungsinstitut und/oder Eigenkapital) von mindestens 65% der Projektkosten;
- b) schriftliche Erklärung der Beitragsgesuchsteller/innen bzw. der Eigentümer/innen von Beherbergungsgrundstücken, die mit Projektbeiträgen geförderten Beherbergungsbetriebe auf Dauer als solche nutzen zu wollen.

## Art. 13 Bemessung der Projektbeiträge

Die Projektbeiträge betragen höchstens 35% der Investitionskosten, max. Fr. 1'500'000.-- pro Projekt.

Höhere Projektbeiträge dürfen nur mit Zustimmung der Gemeindeversammlung gewährt werden.

## Art. 14 Nutzungspflicht der geförderten Beherbergungsbetriebe

Die mit Projektbeiträgen geförderten Beherbergungsbetriebe müssen als Beherbergungsbetriebe genutzt werden. Diese Nutzungspflichten lasten auf den Grundstücken, auf welchen sich die Beherbergungsbetriebe befinden.

Jede Umnutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zu Zweitwohnungen, ist unter dem Vorbehalt von Art. 15 unzulässig.

## Art. 15 Rückzahlung der Beiträge

Die auf den -Grundstücken lastenden Nutzungsbeschränkungen können jederzeit gegen die vollständige Rückzahlung der Projektbeiträge abgelöst werden.

Die Rückzahlungspflicht der Projektbeiträge wird automatisch durch folgende Vorgänge ausgelöst:

- a) Aufgabe der geförderten Beherbergungsbetriebe;
- b) Einstellung des Beherbergungsbetriebs von mehr als einem Jahr;
- c) Umnutzung der Beherbergungsbetriebe, insbesondere Zuführung zu Wohnzwecken;
- d) Verkauf des Beherbergungsbetriebs-Grundstücks an einen Dritten, sofern der Erwerber nicht innert 30 Tagen seit Eigentumsübergang die Nutzungspflicht und die potenzielle Rückzahlungspflicht übernimmt.

Die Rückzahlung hat innert 30 Tagen nach dem auslösenden Vorgang für die Rückzahlungspflicht zu erfolgen. Rückzahlungspflichtig sind jene Personen, welche bis zum Vorgang Eigentümer/innen der betreffenden Beherbergungsbetriebs-Grundstücke sind.

Die der dauernden Aufrechterhaltung von Beherbergungsbetrieben dienenden a fonds perdu Beiträge sind nicht rückzahlungsfähig.

## Art. 16 Sicherstellung

In den Projektbeitrags-Verfügungen sind Nutzungspflichten und Rückzahlungspflichten als Auflagen aufzunehmen.

Diese Auflagen sind auf den Beherbergungsbetriebs-Grundstücken als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

Die Anmerkung erfolgt nach Rechtskraft der Beitragsverfügung. Diese bildet gleichzeitig Anmeldungstitel.

## B. A FONDS PERDU BEITRÄGE

### Art. 16a Besondere Voraussetzungen für a fonds perdu Beiträge

A fonds perdu Beiträge werden nur für Beherbergungsbetriebe gesprochen, welche sich auf absehbare Zukunft wirtschaftlich führen lassen.

A fonds perdu Beiträge setzen eine vom Gesuchsteller unterzeichnete öffentlichrechtliche Vereinbarung oder das Vorliegen einer nicht widerrufbaren letztwilligen Verfügung zur dauernden Unterstellung von unbelasteten Räumlichkeiten unter die Pflicht zur Führung eines Beherbergungsbetriebs voraus.

In den a fonds perdu Beitrags-Verfügungen sind Nutzungspflichten als Auflagen aufzunehmen und analog von Art. 16 als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

## III. VERFAHREN

### Art. 17 Projektbeitragsgesuche

Die Gesuchsteller/innen haben die mit rechtsgültiger Unterschrift versehenen Projektbeitragsgesuche bei der Gemeinde einzureichen zusammen mit den erforderlichen Dokumenten und einem Grundbuchauszug sowie der Erklärung, den Beherbergungsbetrieb als solchen nutzen zu wollen. Sofern die Projektbeitragsgesuchsteller/innen mit den Grundeigentümer/innen der betreffenden Beherbergungsliegenschaft nicht identisch sind, haben diese das Projektbeitragsgesuch zum Zeichen des Einverständnisses mitzuunterzeichnen.

Die vorgenannten Dokumente müssen aktuell sein, ihre Datierung darf nicht mehr als fünf Monate seit Gesuchseingang zurückliegen.

Im Weiteren müssen die an der Finanzierung beteiligten Banken bestätigen, dass der zukünftige EBITDA für die Amortisation und Verzinsung des Projektes genügt. Dabei gelten insbesondere die in Artikel 8 beschriebenen Minimal Kriterien zur Berechnung dieser vorgenannten Werte.

Sollte keine Bank an der Finanzierung beteiligt sein und das Projekt nur aus Eigenmittel und möglichen Förderbeiträgen finanziert werden, haben die Gesuchsteller/innen zusätzlich noch einen aussagekräftigen Businessplan vorzulegen.

### Art. 17a a fonds perdu Beitragsgesuche

Für a fonds perdu Beitragsgesuche gilt Art. 17 analog.

Die Gesuchsteller/innen haben mit dem Beitragsgesuch in jedem Fall die unterzeichnete öffentlichrechtliche Vereinbarung oder die nicht widerrufbare letztwillige Verfügung zur Unterstellung von unbelasteten Räumlichkeiten unter die Pflicht zur dauernden Führung eines Beherbergungsbetriebs beizulegen.

## Art. 18 Gesuchsbehandlung

Der Hotelförderungsausschuss nimmt die Beitragsgesuche entgegen und trifft die erforderlichen Abklärungen.

Der Hotelförderungsausschuss prüft, ob das Gesuch vollständig ist. Unvollständige Gesuche werden an die Gesuchsteller/innen zurückgewiesen.

Der Hotelförderungsausschuss holt im Falle von Projektbeiträgen bei den für die Grundfinanzierung zuständigen Banken Stellungnahmen ein. Er prüft sodann, ob die Voraussetzungen für Projektbeiträge erfüllt sind.

Bei Gesuchen, welche die Beitragsvoraussetzungen offensichtlich nicht erfüllen, stellt der Hotelförderungsausschuss beim Gemeindevorstand einen negativen Antrag.

Bestehen über die Förderungswürdigkeit des Projekts bzw. der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit eines Beherbergungsbetriebs Zweifel, holt der Hotelförderungsausschuss vom Fachbüro eine Stellungnahme ein.

Fällt die Beurteilung positiv aus, stellt der Hotelförderungsausschuss dem Gemeindevorstand den Antrag auf Beitragsgewährung. Gleichzeitig formuliert er die Auflagen und Bedingungen für die Beitragsauszahlungen.

Der Gemeindevorstand entscheidet unter dem Vorbehalt der Kompetenzen der Gemeindeversammlung definitiv über die Beitragsgewährung. Vorbehalten bleiben die Kompetenzen der Gemeindeversammlung gemäss Art. 7.

## Art. 19 Beitragsverfügung und Vereinbarungen

### a) Investitions- und Erwerbsbeiträge

Die Beiträge werden in Verfügungsform festgelegt.

Die Verfügung enthält die Höhe der Beiträge und Auflagen bezüglich der damit verknüpften Nutzungsbeschränkungen und Rückzahlungspflicht.

Die Beitragsverfügungen werden den Gesuchsteller/innen schriftlich eröffnet. Negative Entscheide sind mit einer kurzen Begründung zu versehen.

### b) A fonds perdu Beiträge

Die Beiträge werden in Verfügungsform oder in Form von öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen festgelegt.

Bei a fonds perdu Beiträgen können weitere Einzelheiten in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt werden.

## Art. 20 Auszahlung der Projektbeiträge

Die rechtskräftig zugesprochenen Projektbeiträge werden den Beitragsgesuchsteller/innen nach Massgabe des Baufortschritts ausbezahlt, frühestens jedoch bei Ausbezahlung der ersten 50% der Grundfinanzierung durch die finanzierende Bank.

Das letzte Drittel der Projektbeiträge wird generell erst nach Vorlage der durch die Hotelförderungskommission genehmigten Schlussabrechnung des Projekts bzw. der Massnahmen ausbezahlt.

## Art. 20a Auszahlung der a fonds perdu Beiträge

Die a fonds perdu Beiträge werden frühestens nach Rechtskraft der Verfügung bzw. der öffentlichrechtlichen Vereinbarung und nach der grundbuchlichen Sicherung der Pflicht zur dauernden Führung eines Beherbergungsbetriebs ausbezahlt.

## Art. 21 Kontrolle

Der Hotelförderungsausschuss wacht darüber, ob die Projektbeiträge zweckentsprechend verwendet werden bzw. ob der Beherbergungsbetrieb, für den a fonds perdu Beiträge geleistet worden sind, zweckentsprechend geführt wird.

Der Gemeindevorstand kann periodische Kontrollen durchführen.

Bei Verdacht auf Zweckänderungen und Missbräuchen leitet der Gemeindevorstand weitere Kontrollen in die Wege.

Der Gemeindevorstand entscheidet in der Folge über die Massnahmen und Sanktionen.

## Art. 22 Massnahmen

Als Massnahmen kommen in Frage:

- a) Anordnungen zur Wiederherstellung der geforderten Nutzung
- b) Nutzungsverbot
- c) Rückforderung der Projektbeiträge (ganz oder teilweise)

## Art. 23 Busse

Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Verfügungen verletzt oder unrechtmässig Projektbeiträge erwirkt, wird mit Busse zwischen Fr. 500.-- und Fr. 20'000.-- bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.

Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind

die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

## Art. 24 Ausführungsverordnung

Der Gemeindevorstand ist befugt, in eigener Kompetenz eine Ausführungsverordnung zu diesem Gesetz zu erlassen.

## Art. 25 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit seiner Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

Die Gemeindepräsidentin  
Claudia Troncana



Die Gemeindegeschreiberin  
Franziska Giovanoli.

