

Reglement über die Förderung von hindernisfreiem und altersgerechtem Bauen / Umbauen

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtliche Grundlagen.....	2
Art. 2	Sprachliche Gleichstellung	2
Art. 3	Prämissen.....	2
Art. 4	Definitionen.....	2
Art. 5	Zuständigkeiten.....	2
Art. 6	Publikation	2
Art. 7	Anspruchsberechtigte	3
Art. 8	Förderungswürdige Objekte	3
Art. 9	Bemessungsgrundlage	3
Art. 10	Antragsstellung	4
Art. 11	Förderbeiträge	4
Art. 12	Ergänzungen und Ausschlüsse.....	5
Art. 13	Aufhebung des bisherigen Reglements.....	6
Art. 14	Inkrafttreten.....	6

Präambel

Die Gemeinden Ruggell, Gamprin und Schellenberg haben im Rahmen des Projektes „Wohnen und Leben im Alter (RUGAS)“ beschlossen, dem hindernisfreien und altersgerechtem Bauen und Umbauen einen hohen Stellenwert beizumessen und ein einheitliches System zur Förderung desselben aufzusetzen. Somit fördern die drei Gemeinden den privaten Wohnungsbau in dieser Hinsicht nach Massgabe dieses Reglements, welches die drei Gemeinden in analoger Weise erlassen.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Rechtliche Grundlagen

Der Gemeinderat erlässt das gegenständliche Reglement auf der Basis des Gemeindegesetzes (GemG) vom 20. März 1996, LGBl.1996 Nr. 76.

Art. 2 Sprachliche Gleichstellung

Personenbezeichnungen in diesem Reglement beziehen sich auf Angehörige jeden Geschlechts.

Art. 3 Prämissen

- selbständiges und sicheres Wohnen zuhause – in jeder Lebensphase
- Verdichtung nach innen mit dem Hauptfokus Wohnungsbau
- Beratung und Sensibilisierung als weiteres Angebot
- Ausstrahlung im Land und der Region
- Hauptfokus der Bau-/Umbau-Förderung für Menschen in der dritten Lebensphase
- Anreize schaffen, dass Wohnbauten nach dem LEA-Standard gebaut werden
- Ziel eines möglichst einfachen und transparenten Fördersystems

Art. 4 Definitionen

In diesem Reglement verstehen wir unter:

LEA	„Living Every Age“ bedeutet Wohnen für jedes Alter. Das LEA-Label weist vier quantitative Abstufungen auf: LEA Platin, LEA Gold, LEA Silber, LEA Bronze.
Eigentümer	Eigentümer bzw. grundbücherliche Eigentümer können Allein- wie auch Mit- oder Stockwerkeigentümer oder Baurechtsnehmer sein – dies gilt für das gesamte Reglement.

Art. 5 Zuständigkeiten

Erste Ansprechperson für Fragen im Zusammenhang mit LEA ist der Projekt- und Liegenschaftsverwalter der Gemeinde Schellenberg. Er ist auch für die Bearbeitung der Gesuche zuständig.

Art. 6 Publikation

Dieses Reglement wird durch den Gemeinderat als öffentliches Reglement definiert und ist auf der Website zu publizieren.

II. LEA-Förderung

Art. 7 Anspruchsberechtigte

Der grundbücherliche Eigentümer einer oder mehrerer neu gebauten Wohneinheiten oder einer oder mehrerer Wohneinheiten, die umgebaut werden, können einen Antrag auf Förderung stellen.

Anspruchsberechtigt ist, wer zum Zeitpunkt der Abnahme, welche zur Zertifizierung führt, grundbücherlicher Eigentümer der besagten Wohneinheit ist.

Ein Eigentümerwechsel bzw. eine Handänderung geförderter Bauten ist zu jedem Zeitpunkt der entsprechenden Standortgemeinde mitzuteilen. Der neue Eigentümer übernimmt mit vollzogener Handänderung sämtliche Rechte und Pflichten, die im Zusammenhang mit den Förderungen bestehen. Bezüglich Rechten und Pflichten wird auf die Eckpunkte dieses Reglements verwiesen. Entsprechende Pflichten dieses Reglements erlöschen zehn Jahre nach Auszahlung der Förderung.

Art. 8 Förderungswürdige Objekte

Neu- und Umbauten, die nach dem LEA-Standard gebaut und zertifiziert wurden, können gefördert werden. Es wird pro Wohneinheit, unabhängig ob Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Stockwerkseigentumsliegenschaft oder eine in einer anderen Organisationsform und Aufteilung geführte Liegenschaft, objektbasiert und nicht zimmerbasiert gefördert.

Das heisst, die Förderung erfolgt unabhängig der Wohnungs- oder Gebäudegrösse mit einem einheitlichen Pauschalbetrag pro Wohneinheit nach der erreichten LEA-Zertifikatsstufe.

a) Neubau

Neubauten im Bereich Mehrfamilienhaus werden ab Zertifikatsstufe LEA Silber gefördert. Einfamilienhäuser ab Zertifikatsstufe LEA Bronze.

Sofern bei Einfamilienhäusern oder mehrgeschossigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mindestens das Wohngeschoss (umfasst mindestens einen Aufenthaltsraum, eine Küche sowie einen Sanitätsraum mit WC und bodenebener Dusche) stufenlos erschlossen ist, können diese ebenfalls zertifiziert werden. Sie können höchstens ein Label der Stufe Bronze erreichen.

Neben der äusseren und inneren Erschliessung im Aussenraum und Gebäude wird jede Wohnung separat bewertet. Das heisst, ein Gebäude kann Wohnungen unterschiedlicher Zertifikatsstufen und auch nicht zertifizierte Wohnungen aufweisen.

b) Umbauten

Der Umbau von Wohneinheiten wird ab Zertifikatsstufe LEA Bronze gefördert.

Art. 9 Bemessungsgrundlage

Die Gemeinde kann pro LEA-Förderstufe eine Pauschale auszahlen. Es wird kein Bezug auf Bausumme, Wohnungsgrössen oder andere Parameter der Überbauung genommen. Es ist ausschliesslich das Ergebnis der Zertifizierung massgebend, welches für die Gemeinde die Basis für die Auszahlung bildet.

Art. 10 Antragsstellung

Die Gemeinde bietet eine Erstberatung an, welche den Bauherren und den Fachpersonen den Einstieg in den LEA-Baustandard erleichtern soll. Für die Antragstellung sind folgende Schritte zu beachten:

1. Planung des Bau- / Umbauvorhabens durch den Bauherrn bzw. dessen Architekt (bspw. nach erfolgter Erstberatung).
2. Antragsformular der Gemeinde ausfüllen: Auf diesem Formular werden die für den Förderentscheid notwendigen Schritte sowie die einzureichenden Unterlagen erläutert.
3. Vorprüfung: Antragsformular und Pläne zur Vorprüfung an eine autorisierte ~~unabhängige~~ LEA-Zertifizierungsstelle einreichen. Diese bestätigt die durchgeführte Vorprüfung.
4. Die Ergebnisse der Vorprüfung sowie das ausgefüllte Antragsformular müssen innert 8 Wochen bei der Gemeinde eingereicht werden.
5. Die Gemeinde spricht basierend auf der Vorprüfung eine provisorische Förderzusage. Die eigentliche Zertifizierung findet ohne Ausnahme nach der Bauabnahme statt. Die definitive Förderzusage erfolgt erst nach Vorliegen des Zertifizierungsergebnisses. Somit können die provisorische Förderzusage und die definitive Förderzusage zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Massgebend und rechtsgültig ist dabei die definitive Förderzusage.
6. Umsetzung des Bauvorhabens: Der Start des Bauvorhabens hat innert einer Frist von 12 Monaten nach der provisorischen Förderzusage zu erfolgen, der Abschluss innert 30 Monaten ab Baubeginn – andernfalls eine Neu beurteilung durchgeführt werden muss.
7. Abschluss des Bauvorhabens: Der Bauherr beauftragt die ~~LEA~~-Zertifizierungsstelle mit der Zertifizierung nach LEA-Standard.
8. Das Zertifizierungsergebnis pro Wohneinheit ist innert acht Wochen nach Durchführung der Zertifizierung bei der Gemeinde einzureichen.
9. Die Gemeinde spricht die definitive Förderzusage auf Basis des Zertifizierungsergebnisses (~~LEA-Einstufung~~ Bronze bis LEA Platin) und zahlt den Förderbeitrag aus. Ein Anspruch auf Förderung bzw. eine Auszahlung derselben erfolgt nur bei Einhaltung dieses Reglements.

Für die Durchführung einer Vorprüfung und der Zertifizierung entstehen für den Bauherrn Kosten. Die Vorprüfung wird von der beauftragten Zertifizierungsstelle nach Aufwand offeriert und in Rechnung gestellt. Die anfallenden Zertifizierungsgebühren können auf der Website des LEA Standards www.lea-label.ch mit dem Gebührenkalkulator ermittelt werden.

Auf die künftige Preisgestaltung der Prüfkosten des «Vereins LEA» oder einer anderen offiziellen Zertifizierungsstelle hat die Gemeinde keinen Einfluss. Die Kosten der unabhängigen Zertifizierungsstelle sind unabhängig des Zertifizierungsergebnisses geschuldet und werden direkt durch die Zertifizierungsstelle dem Antragssteller in Rechnung gestellt.

Art. 11 Förderbeiträge

Bei der Förderung wird zwischen Neubauten und Umbauten unterschieden. Basierend auf dem Zertifizierungsergebnis zahlt die Gemeinde folgende Beiträge aus:

a) Förderung von Neubauten

Der Förderbetrag versteht sich pro zertifizierte Wohneinheit, wie folgt:

LEA Silber: einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert) CHF 10'000

LEA Gold: einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert) CHF 18'000

LEA Platin: einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert) CHF 23'000

b) Einfamilienhäuser / Mehrgeschossige Wohnungen (nur Wohngeschoss stufenlos)

LEA Bronze: einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert) CHF 8'000

Sind in Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Wohnungen auch die weiteren Geschosse stufenlos erreichbar, können bei Erreichen der entsprechenden Zertifizierungsergebnisse auch Förderungen gemäss Art. 11 a) erreicht werden.

c) Förderung von Umbauten

Umbauten werden nach denselben Kriterien beurteilt wie Neubauten. Bei mehrgeschossigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie bei Einfamilienhäusern muss mindestens das Wohngeschoss stufenlos erschlossen sein, um eine Auszeichnung der Stufe Bronze zu erreichen. Beim Erreichen des LEA-Standards – massgebend ist das Zertifizierungsergebnis nach Bauabnahme – werden durch die Gemeinde pro zertifizierte Wohneinheit folgende Pauschalbeiträge ausbezahlt:

LEA Bronze: einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert)

CHF 10'000

LEA Silber: einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert)

CHF 18'000

LEA Gold/Platin: einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert)

CHF 25'000

d) Ausnahmen

Wird ein bereits gefördertes Objekt noch einmal umgebaut, ist der Zertifizierungsprozess auf Basis dieses Reglements erneut durchzuführen. Als Fördersumme gilt der Differenzbetrag zwischen der bereits ausbezahlten Fördersumme und jener Fördersumme, welche aufgrund der neuen Zertifizierung (=Rezertifizierung) fällig ist.

Art. 12 Ergänzungen und Ausschlüsse

Diese Förderung ist ein freiwilliges Angebot der Gemeinde, welche nicht auf Basis eines Gesetzes durchgeführt wird. Somit besteht weder ein Rechtsanspruch noch die Möglichkeit eines Rechtsmittels. Alle Personen, die in den Genuss der entsprechenden Förderungen kommen möchten, haben sich vollumfänglich an dieses Reglement zu halten. Wird im Nachhinein ein Verstoss festgestellt, behält sich die Gemeinde die Möglichkeit einer vollumfänglichen Rückforderung des Förderbeitrags offen.

Späterer Rückbau

Die Gemeinde verhängt auf alle geförderten Neu- und Umbauten eine Rückbausperrre von 10 Jahren. Diese Verhängung ist als Auflage zum Förderbeschluss zu verstehen. Sind dennoch Rückbauvorhaben geplant, müssen diese zwingend bei der Gemeinde angemeldet werden. Die Gemeinde organisiert eine Rezertifizierung bei einer autorisierten LEA-Zertifizierungsstelle. Die Kosten für die Rezertifizierung gehen vollumfänglich zu Lasten des Eigentümers.

Wenn im Rahmen des Zertifizierungsprozesses festgestellt wird, dass der LEA-Standard – vor Ablauf der Rückbausperrre von 10 Jahren – verringert wird, muss der Eigentümer der Gemeinde den ausbezahlten Förderbeitrag – bzw. die Differenz zwischen neuer und alter Einstufung rückerstatten. Die Gemeinde verpflichtet den geförderten Eigentümer, diese Rückbausperrre bei einem Eigentümerwechsel, unabhängig davon ob es sich um Tausch, Schenkung, Verkauf, etc. handelt, im entsprechenden Vertrag zu überbinden.

Die Rückerstattung hat durch den aktuellen Eigentümer zu erfolgen, unabhängig davon wer ursprünglich in den Genuss der Förderung gekommen ist.

III. Schlussbestimmungen

Art. 13 Aufhebung des bisherigen Reglements

Mit diesem Reglement wird das Reglement vom 01. August 2018 aufgehoben.

Art. 14 Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat an der Sitzung vom 29. November 2025 genehmigt und tritt mit Datum der Beschlussfassung in Kraft. Es ersetzt das bisherige Reglement.

Schellenberg, 29. Oktober 2025

Gemeinde Schellenberg



Dietmar Lampert, Gemeindevorsteher

GRB 29.10.2025