

Reglement über die Förderung von hindernisfreiem und altersgerechtem Bauen / Umbauen

Genehmigung	27.06.2018
Inkraftsetzung	01.10.2018
Letzte Abänderung	31.10.2018
Anpassung	13.05.2020

Inhaltsverzeichnis

1)	Einleitung	3
2)	Grundlage	3
3)	Anspruchsberechtigte	3
4)	Förderungswürdige Objekte	4
5)	Bemessungsgrundlage	4
6)	Antragsstellung	4
7)	Förderbeiträge	5
8)	Ergänzungen und Ausschlüsse	6
9)	Übergangsbestimmungen	7
10)	Inkraftsetzung	7

1) Einleitung

Die Gemeinden Ruggell, Gamprin-Bendern 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.

Als Prämissen wurden folgende Punkte in den Mittelpunkt gestellt:

- 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

2) Grundlage

Grundlage für eine Förderung im Bereich des hindernisfreien, altersgerechten Bauens / Umbauens bildet das „LEA-Label“ (LEA = **L**iving **E**very **A**ge¹ / www.lea-label.ch). Das LEA-Label weist vier qualitative Abstufungen auf:

- Platin
- Gold
- Silber
- Bronze

Die Beschreibung des LEA-Abstufung (siehe **Anhang 1** zu diesem Reglement) bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements.

3) Anspruchsberechtigte

Der grundbücherliche Eigentümer² 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.

¹ Wohnen für jedes Alter

² Eigentümer bzw. grundbücherliche Eigentümer können Allein- wie auch Mit- oder Stockwerkeigentümer oder Baurechtsnehmer sein – dies gilt für das gesamte Reglement.

4) 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 geführten 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-Zertifizierungsstufe.

4.1 Neubau

Neubauten im Bereich Mehrfamilienhaus werden ab Stufe Silber gefördert. Einfamilienhäuser ab Stufe 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.

4.2 Umbauten

Der Umbau von Wohneinheiten wird ab Stufe Bronze gefördert.

5) 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.

6) 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 (siehe **Anhang 2** zu diesem Reglement) 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 Neubeurteilung durchgeführt werden muss.
7. Abschluss des Bauvorhabens:
Der Bauherr beauftragt die LEA-Zertifizierungsstelle mit der Zertifizierung nach LEA.
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 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 [Webseite](http://www.lea-label.ch) des Vereins LEA (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.

7) Förderbeiträge

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

7.1 Förderung von Neubauten

Der Förderbetrag versteht sich pro zertifizierte Wohneinheit, wie folgt:

Silber:	einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert)	CHF 10'000
Gold:	einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert)	CHF 18'000
Platin:	einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert)	CHF 23'000

7.2. Einfamilienhäuser / Mehrgeschossige Wohnungen (nur Wohngeschoss stufenlos):

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 7.1 erreicht werden.

7.3 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:

Bronze:	einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert)	CHF 10'000
Silber:	einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert)	CHF 18'000
Gold/Platin:	einmalige Förderung (Kostenersatz f. Zertifizierung inkludiert)	CHF 25'000

7.4 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 fällig ist.

8) 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 Neu-Zertifizierung bei einer unabhängigen LEA-Zertifizierungsstelle. Die Kosten für die Neu-Zertifizierung 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.

9) Übergangsbestimmung

Bei laufenden Bauvorhaben, deren Bauabnahme bei Inkraftsetzung dieses Reglements noch nicht erfolgte, kann das Gesuch auch ohne erfolgte Vorprüfung nach Abschluss des Bauvorhabens bzw. nach vollzogener Bauabnahme innert vier Wochen eingereicht werden.

Für Wohneinheiten, die vor dem 1. August 2018 abgeschlossen wurden und für welche bereits eine Bauabnahme erfolgte, ist kein Förderantrag möglich.

10) Inkraftsetzung

Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat aa der Sitzung vom 13.05.2020 genehmigt und tritt mit Datum der Beschlussfassung in Kraft. Es ersetzt das Reglement vom 1. Oktober 2018.

Schellenberg, 13.05.2020

Gemeinde Schellenberg



Norman Wohlwend, Vorsteher

- | | |
|-----------|---|
| Anhang 1: | Beschreibung der Einstufung nach LEA |
| Anhang 2: | Antragsformular «Hindernisfreies und altersgerechtes Bauen/Umbauen» |
| Anhang 3: | Richtlinie zur Wohnungsnummerierung |