

## **Reglement über die Förderung von hindernisfreiem und altersgerechtem Bauen / Umbauen**

Genehmigung	27.06.2018
Inkraftsetzung	01.10.2018
Letzte Abänderung	31.10.2018

## 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)	Inkraftsetzung	7
10)	Übergangsbestimmungen	7

## 1) Einleitung

Die Gemeinden Ruggell, Gamprin-Bendern und Schellenberg haben im Rahmen des Projektes «Wohnen und Leben im Alter (RUGAS)» beschlossen, dass hindernisfreiem, altersgerechtem Bauen und Umbauen ein hoher Stellenwert beigemessen wird und mit einem einheitlichen System gefördert werden soll. 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 somit 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 bei Menschen in der dritten Lebensphase
- Animieren, dass Menschen jeden Alters nach LEA bauen
- 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 = Living Every Age<sup>1</sup> / [www.lea-label.ch](http://www.lea-label.ch)). Das LEA-Label weist sechs qualitative Abstufungen aus, – aufgrund welcher eine Zertifizierung durchgeführt wird:

- LEA 5+ Top altersgerecht Plus
- LEA 5 Top altersgerecht
- LEA 4 Altersgerecht
- LEA 3 Hindernisfrei
- LEA 2 Weitgehend hindernisfrei
- LEA 1 Bedingt hindernisfrei

Die Beschreibung des LEA-Labels (**Anhang 1**) bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements.

## 3) Anspruchsberechtigte

Der grundbücherliche Eigentümer<sup>2</sup> einer oder mehrerer neu gebauten Wohneinheiten oder einer oder mehrerer Wohneinheiten, die umgebaut werden, kann einen Antrag auf Förderung stellen.

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

Ein Eigentümerwechsel bzw. eine Handänderung geförderter Bauten ist zu jedem Zeitpunkt der Standortgemeinde mitzuteilen. Der neue Eigentümer übernimmt mit vollzogener Handänderung sämtliche Rechte und Pflichten, die im Zusammenhang mit der Förderung bestehen.

---

<sup>1</sup> Wohnen für jedes Alter

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

Bezüglich Rechte und Pflichten wird auf die Eckpunkte dieses Reglements verwiesen. Entsprechende Pflichten dieses Reglements erlöschen zehn Jahre nach Auszahlung der Förderung.

#### **4) Förderungswürdige Objekte**

Neu- und Umbauten, die offiziell nach LEA 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 Hausgrösse mit einem einheitlichen Pauschalbetrag pro LEA-Zertifizierungsstufe.

##### **4.1 Neubau**

Neubauten werden ab Stufe LEA 3 gefördert. Bei Mehrfamilienhäusern wird neben der Erschliessung der Überbauung jeder Wohnungstyp separat bewertet. Ein Wohnungstyp umfasst eine oder mehrere bezüglich Grundriss, Ausstattung und Erschliessung identische Wohnungen. Das heisst, es sind durchaus unterschiedliche Einstufungen nach LEA innerhalb eines Mehrfamilienhauses möglich. Bei mehrgeschossigen Wohnungen (zum Beispiel bei einem Einfamilienhaus) kann auch nur das Wohngeschoss zertifiziert und somit gefördert werden. Das Wohngeschoss beinhaltet mindestens einen Wohnraum, die Küche und einen Sanitärraum mit WC.

##### **4.2 Umbauten**

Der Umbau von Wohnungen und Einfamilienhäusern wird ab Stufe LEA 1 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 die LEA-Baustandards erleichtern soll. Für die Antragstellung sind folgende Schritte zu beachten:

1. Planung des Bau- / Umbauvorhabens durch Bauherr bzw. Architekt (z.B. nach erfolgter Erstberatung).
2. Antragsformular der Gemeinde ausfüllen (**Anhang 2**): Auf diesem Formular werden die für den Förderentscheid notwendigen Schritte sowie die einzureichenden Unterlagen erläutert.
3. **Vorprüfung**: Antragsformular und Pläne zur Vorprüfung an die 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 definitive Förderzusage erfolgt nach der Zertifizierung bei Bauabnahme. Somit können die provisorische Förderzusage und die definitive Förderzusage zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Massgebend und rechtsgültig ist 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 muss eine Neubeurteilung durchgeführt werden.
7. **Abschluss des Bauvorhabens:** Der Bauherr beauftragt die LEA-Zertifizierungsstelle mit der Zertifizierung nach LEA.
8. Der Schlussbericht mit Zertifizierungsergebnissen ist innert acht Wochen bei der Gemeinde einzureichen.
9. Die Gemeinde spricht die definitive Förderzusage auf Basis des Zertifizierungsergebnisses (LEA-Einstufung 1 bis 5+) und zahlt den Förderbeitrag aus. Ein Anspruch auf Förderung bzw. eine Auszahlung derselben erfolgt nur bei Einhaltung dieses Reglements.

Durch die Vorprüfung und die Zertifizierung entstehen für den Bauherrn Kosten. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Reglements beträgt die Grundgebühr pro Zertifizierung 3'750 Franken pro Bauobjekt (inkludiert einen Wohnungstyp). Für jeden weiteren Wohnungstyp innerhalb des Bauobjektes fallen weitere 750 Franken an. Für die Vorprüfung werden je nach Aufwand bis zu 1'000 Franken fällig.

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 dem Antragssteller direkt durch die Zertifizierungsstelle in Rechnung gestellt.

## 7) Förderbeiträge

Bei der Förderung wird zwischen Neubauten und Umbauten unterschieden.

Basierend auf dem Schlussbericht der LEA-Zertifizierungsstelle, zahlt die Gemeinde folgende Beiträge aus:

### 7.1 Förderung von Neubauten

Der Förderbetrag versteht sich pro zertifizierter Wohneinheit, wie folgt:

LEA 3:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF	10'000
LEA 4:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF	18'000
LEA 5:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF	23'000
LEA 5+:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF	25'000

## 7.2 Förderung von Umbauten

Ein Umbau wird auf Basis derselben Kriterien nach LEA beurteilt, wie dies bei einem Neubau der Fall ist. Bei einem Einfamilienhaus wird jenes Stockwerk beurteilt bzw. zertifiziert, welches als «Zielwohnung» dienen soll – für dieses Stockwerk bzw. diese «Zielwohnung» wird der Förderbeitrag gesprochen. Bei Mehrfamilienhäusern, bei welchen sich Wohnungen über mehrere Etagen erstrecken, kann ebenfalls ein einzelnes Stockwerk als «Zielwohnung» beurteilt bzw. zertifiziert werden. Folgende Pauschalbeträge werden beim Erreichen des LEA-Standards (massgebend ist die Zertifizierung bei Bauabnahme) durch die Gemeinde pro zertifizierter Wohneinheit ausbezahlt:

LEA 1:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF	8'000
LEA 2:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF	10'000
LEA 3:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF	18'000
LEA 4/5/5+:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF	23'000

## 7.3 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 einer Förderung 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.

### 8.1 Späterer Rückbau

Die Gemeinde verhängt auf alle geförderten Neu- und Umbauten eine Rückbausperrre von zehn Jahren. Diese Sperrre 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 zehn Jahren – verringert wird, muss der Eigentümer der Gemeinde den ausbezahlten Förderbeitrag – bzw. die Differenz zwischen neuer und alter Einstufung zurückerstatten. 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 erfolgt ist, kann kein Förderantrag mehr gestellt werden.

## 10) Inkraftsetzung

Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat an der Sitzung vom 27.06.2018 genehmigt und tritt per 1. Oktober 2018 in Kraft.

### Gemeinde Schellenberg



Norman Wohlwend, Vorsteher

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