

Reglement über die Förderung von hindernisfreiem und altersgerechtem Bauen / Umbauen

Vom Gemeinderat genehmigt am 6. Mai 2020 mit Wirkung ab 6. Mai 2020
Ersetzt das Reglement vom 1. Oktober 2018

Reglement Nr. 50 Version 02



gemeinderuggell

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
- 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 = Living Every Age¹ / www.lea-label.ch). Das LEA-Label weist vier qualitative Abstufungen aus:

- Platin
- Gold
- Silber
- Bronze

Die Beschreibung des LEA-Abstufung (**Anhang 1**) 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, 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 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.

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, Stockwerkeigentumsliegenschaft oder eine in einer anderen Organisationsform und Aufteilung geführte Liegenschaft, objektbasiert und nicht zimmerbasiert gefördert.

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.

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 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 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 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 Neuerteilung durchgeführt werden.
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 – 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 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 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:

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 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.

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 6. Mai 2020 genehmigt und tritt per 6. Mai 2020 in Kraft.

Ruggell, 6. Mai 2020



Maria Kaiser-Eberle
Gemeindevorsteherin

Jürgen Hasler
Vizevorsteher

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