

Reglement über die Förderung von hindernisfreiem und altersgerechtem Bauen / Umbauen

Erlassen durch den Gemeinderat der Gemeinde Vaduz

Erstfassung: 03. Oktober 2018

Revision: 19. Mai 2020

Akte Nr.: 07.04.02

FÖRDERN VON HINDERNISFREIEM UND ALTERSGERECHTEM BAUEN / UMBAUEN

I. Einleitung

¹ Die Gemeinde fördert das hindernisfreie, altersgerechte Bauen und Umbauen und erlässt dieses Reglement zur Förderung des privaten Wohnungsbaues und den folgenden Prämissen:

- 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 3. Lebensphase
- Anreize schaffen, dass Wohnbauten nach dem LEA-Standard gebaut werden
- Ziel eines möglichst einfachen und transparenten Fördersystems

II. Grundlage

¹ Grundlage für eine Förderung im Bereich des hindernisfreien, altersgerechten Bauens / Umbauens bildet das „LEA-Label“ (LEA = Living Every Age¹ / <http://www.lea-label.ch>). Das LEA-Label weist vier qualitative Abstufungen auf:

- Platin
- Gold
- Silber
- Bronze

Die Beschreibung des LEA-Labels bzw. der Abstufung (siehe Anhang 1) bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements.

III. Anspruchsberechtigte

¹ Der grundbücherliche Eigentümer² einer oder mehrerer neu gebauten Wohneinheit/en oder einer oder mehrerer Wohneinheit/en, die umgebaut werden, können einen Antrag auf Förderung stellen.

² Anspruchsberechtigt ist, wer zum Zeitpunkt der Abnahme, welche zur Zertifizierung führt, grundbücherlicher Eigentümer der besagten Wohneinheit ist.

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

³ 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. Bezüglich Rechte und Pflichten wird auf die Eckpunkte dieses Reglements verwiesen. Entsprechende Pflichten dieses Reglements erlöschen zehn Jahre nach Auszahlung der Förderung.

IV. Förderungswürdige Objekte

¹ Neu- und Umbauten, die offiziell nach LEA gebaut und zertifiziert wurden, können gefördert werden. Es wird pro Wohneinheit, unabhängig ob Ein-, Mehrfamilienhaus, Stockwerkseigentumsliegenschaft oder eine in einer anderen Organisationsform und Aufteilung geführten Liegenschaft, objektbasiert und nicht zimmerbasiert gefördert.

² Das heisst, die Förderung erfolgt unabhängig der Wohnungs- oder Gebäudegrösse mit einem einheitlichen Pauschalbetrag pro Wohneinheit nach der erreichten LEA-Zertifizierungsstufe.

Neubau

³ Neubauten im Bereich Mehrfamilienhaus werden ab Stufe Silber gefördert. Einfamilienhäuser ab Stufe Bronze.

⁴ Sofern bei Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mindestens das Wohngeschoss (umfasst mindestens einen Aufenthaltsraum, eine Küche sowie einen Sanitärraum 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.

Umbauten

⁵ Der Umbau von Wohneinheiten wird ab Stufe Bronze gefördert.

V. Bemessungsgrundlage

¹ 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.

VI. Antragsstellung

¹ Die Gemeinde bietet eine Erstberatung an, welche den Bauherren und den Fachpersonen den Einstieg in die LEA-Baustandards erleichtern soll. Für die Antragsstellung sind folgende Schritte zu beachten:

1. Planung des Bau- / Umbauvorhabens durch Bauherr bzw. dessen Architekt (z. B. nach erfolgter Erstberatung).
2. Antragsformular der Gemeinde ausfüllen (**siehe Anhang 2**): Auf diesem Formular werden die für den Förderentscheid notwendigen Schritte sowie die einzureichenden Unterlagen aufgeführt.
3. **Vorprüfung**: Antragsformular und Pläne zur Vorprüfung an eine autorisierte unabhängige 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.

² Durch die Vorprüfung und die 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.

³ 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 Antragsteller in Rechnung gestellt.

VII. Förderbeiträge

¹ Bei der Förderung wird zwischen Neubauten und Umbauten unterschieden.

² Im Anschluss sind die Pauschalbeiträge ersichtlich, welche, basierend auf dem Zertifizierungsergebnis, durch die Gemeinde ausbezahlt werden.

Förderung von Neubauten: Mehrfamilienhäuser

Der Förderbetrag versteht sich pro zertifizierte Wohneinheit, wie folgt:

Silber:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF 10'000
Gold:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF 18'000
Platin:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF 23'000

Förderung von Neubauten: Einfamilienhäuser / mehrgeschossige Wohnungen (nur Wohngeschoss stufenlos)

Bronze:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF 8'000
Silber:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF 10'000
Gold:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF 18'000
Platin:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF 23'000

Förderung von Umbauten

³ Ein Umbau wird auf Basis derselben Kriterien nach LEA beurteilt, wie dies bei einem Neubau der Fall ist. Bei einem Einfamilienhaus und mehrgeschossigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 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 (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF 10'000
Silber:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF 18'000
Gold/Platin:	einmalige Förderung (inklusive Zertifizierungskosten)	CHF 25'000

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.

VIII. Ergänzungen und Ausschlüsse

¹ 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.

² 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

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Die Rückerstattung hat durch den aktuellen Eigentümer zu erfolgen, unabhängig davon wer ursprünglich in den Genuss der Förderung gekommen ist.

IX. Übergangsbestimmung

¹ Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Reglements hängigen Förderanträge sind nach den Bestimmungen der alten Label Grundlagen (1-5+) zu behandeln.

X. Inkraftsetzung

¹ Dieses Reglement tritt mit Genehmigung durch den Gemeinderat vom 19. Mai 2020 per 1. Juni 2020 in Kraft. Es ersetzt sämtliche vorangegangenen Reglemente.

Vaduz, 19. Mai 2020

Bürgermeisteramt

Manfred Bischof, Bürgermeister



Anhänge

Anhang 1: Beschreibung des LEA-Label

Anhang 2: Antragsformular "Hindernisfreies und altersgerechtes Bauen / Umbauen"

Index

I. Einleitung	2
II. Grundlage	2
III. Anspruchsberechtigte	2
IV. Förderungswürdige Objekte	3
V. Bemessungsgrundlage	3
VI. Antragsstellung	3
VII. Förderbeiträge	5
VIII. Ergänzungen und Ausschlüsse	6
IX. Übergangsbestimmung	6
X. Inkraftsetzung	6