

Reglement über die Sanierung von Wohnbauten

Vom 9. Dezember 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. Titel	Allgemeine Bestimmungen	Seite
	Art. 1 Ziel und Zweck	3
	Art. 2 Geltungsbereich	3
	Art. 3 Kumulierung von Beiträgen	3
	Art. 4 Berechtigte Leistungsempfänger	4
	Art. 5 Begriffe	4
	Art. 6 Gleichstellung	4
2. Titel	Sanierung von bestehenden Wohnungen	
	Art. 7 Berechtigte Wohnungen	4
	Art. 8 Historische Wohnbauten	4
	Art. 9 Altbauten	5
	Art. 10 Mindestinvestition	5
	Art. 11 Form und Höhe der Finanzhilfen	5
3. Titel	Fassadensanierungen historischer Wohnbauten	
	Art. 12 Grundsatz	6
	Art. 13 Höhe des Beitrages	6
4. Titel	Energetische Erneuerung der Gebäudehüllen	
	Art. 14 Grundsatz	6
	Art. 15 Beitragsberechtigte Gebäude	7
	Art. 16 Bedingungen	7
	Art. 17 Höhe des Energiebonus	7
5. Titel	Verfahren und Finanzierung	
	Art. 18 Gesuche	8
	Art. 19 Unterlagen	8
	Art. 20 Gültigkeit einer Zusicherung	8
	Art. 21 Sicherheiten	9
	Art. 22 Auszahlung	9
	Art. 23 Rückzahlung	9
	Art. 24 Zweckentfremdung	9
	Art. 25 Finanzierung	10
	Art. 26 Rechtsmittel	10
6. Titel	Schluss- und Übergangsbestimmungen	
	Art. 27 Aufhebung früheren Rechts	10
	Art. 28 Inkrafttreten	10
	Art. 29 Übergangsbestimmungen	10

Reglement über die Sanierung von Wohnbauten

Die Urversammlung der Gemeinde Leuk

Eingesehen die Artikel 75, 78 und 79 der Kantonsverfassung vom 8. März 1907 (KV; GS-VS 101.1);

Eingesehen die Artikel 2 (Gemeindeautonomie), 17 (Zuständigkeit der Urversammlung), 106 (Aufgabenerfüllung), 144 (Aufsicht) und 146 (Genehmigung der Reglemente) und Art. 147 (Kontrolle der Reglemente) des Gemeindegesetzes vom 5. Februar 2004 (GemG; GS-VS 175.1);

Eingesehen Art. 10 des kantonalen Gesetzes über das Wohnungswesen vom 30. Juni 1988 (GS-VS 841.1);

Eingesehen das kantonale Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998 (GS-VS 451.1);

Auf Antrag des Gemeinderates,

beschliesst:

1. Titel: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziel und Zweck

Das vorliegende Reglement bezweckt die Förderung:

- a) die Sanierung von bestehenden Wohnungen;
- b) die Fassadensanierungen von historischen Bauten;
- c) die energetische Erneuerung von Gebäudehüllen.

Art. 2 Geltungsbereich

Das vorliegende Reglement gilt für das Gebiet der Gemeinde Leuk.

Art. 3 Kumulierung von Beiträgen

¹Die im vorliegenden Reglement für die drei Fördermassnahmen vorgesehenen Beiträge sind kumulierbar.

²Ein neuerlicher Beitrag für die gleiche Massnahme darf während den nächsten 30 Jahren nicht mehr ausgerichtet werden. Wurde jedoch für eine Mass-

nahme noch nicht der Höchstbeitrag ausbezahlt, so kann bei einem nachfolgenden Gesuch der Differenzbetrag zum Höchstbeitrag gesprochen werden.

Art. 4 Berechtigte Leistungsempfänger

Die in diesem Reglement vorgesehenen Beiträge können unabhängig vom Wohnsitz bzw. Sitz von allen natürlichen und juristischen Personen des privaten und öffentlichen Rechts beansprucht werden.

Art. 5 Begriffe

Im Sinne dieses Reglementes gelten folgende Begriffsumschreibungen:

- a) Wohnung: nach aussen abgeschlossene Räume, die für die dauernde Unterkunft von Personen geeignet sind und als solche tatsächlich genutzt werden.
- b) Fassade historischer Bauten: die sichtbare Aussenhülle eines historischen Gebäudes, einschliesslich Fenster und Türen, jedoch ohne Bedachung.

Art. 6 Gleichstellung

Im vorliegenden Reglement gilt jede Bezeichnung der Person, des Statuts oder der Funktion in gleicher Weise für Mann und Frau.

2. Titel: Sanierung von bestehenden Wohnungen

Art. 7 Berechtigte Wohnungen

¹Die Gemeinde unterstützt mit einem Sanierungsbeitrag die Wiederinstandstellung oder umfassende Erneuerung von:

- a) historischen Wohnbauten;
- b) Altbauten.

²Nicht unterstützt wird die Sanierung von Zweit- und Ferienwohnungen. Die Nutzung als Erstwohnung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 8 Historische Wohnbauten

¹Als historische Wohnbauten im Sinne dieses Reglements gelten:

- a) geschützte Wohnbauten von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung;
- b) schützenswerte Wohnbauten;
- c) erhaltenswerte Wohnbauten.

²Die geschützten Wohnbauten und schützenswerten Wohnbauten haben einen besonderen Eigenwert. Sie sind als Kulturdenkmäler mit geschichtlicher

Bedeutung und als repräsentative Zeugen unseres architektonischen Erbes besonders wertvoll und zu schützen.

³Die erhaltenswerten Bauten haben in erster Linie einen besonderen Situationswert. Sie sind ein wichtiges Element im Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild und als solche möglichst zu erhalten und schonend zu nutzen.

⁴Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit dem Kanton ein Inventar aller historischen Bauten und klassiert diese nach Schutzkriterien.

Art. 9 Altbauten

Als Altbauten im Sinne dieses Reglements gelten Wohnungen, die mindestens 60 Jahre alt sind.

Art. 10 Mindestinvestition

¹Eine Sanierung oder umfassende Erneuerung liegt vor, wenn die anerkannten Investitionen mindestens CHF 1'000.- pro m² Bruttowohnfläche gemäss amtlicher Katasterschätzung betragen.

²Als Investitionskosten werden anerkannt:

- a) die Kosten der Innenrenovation des bestehenden Bauvolumens (ohne neue An- und Aufbauten);
- b) die Kosten der Fassaden- und Dachsanierung;
- c) die Eigenleistungen im Betrage von CHF 25.- pro Stunde, höchstens jedoch 10% der übrigen Investitionskosten.

³Nicht als Investitionskosten gelten alle übrigen Aufwendungen wie z.B. das Grundstück, der Kaufpreis, die Vorbereitungsarbeiten, die Umgebungsarbeiten und die Baunebenkosten.

Art. 11 Form und Höhe der Finanzhilfen

¹Für die Sanierung von bestehenden Wohnungen gewährt die Gemeinde:

- a) nicht rückzahlbare Sanierungsbeiträge und/oder
- b) rückzahlbare zinslose Darlehen für eine Dauer von höchstens fünf Jahren.

²Der Sanierungsbeitrag beträgt CHF 200.- pro m² Bruttowohnfläche, höchstens jedoch CHF 20'000.- pro Wohneinheit. Bei fachgerechter Erneuerung von historischen Wohnbauten wird je nach Eigenwert, Situationswert und Klassierung ein zusätzlicher Beitrag von CHF 100.- bis CHF 300.- pro m² Bruttowohnfläche gewährt, höchstens jedoch zusätzlich CHF 30'000.- pro Wohneinheit. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten.

³Die Sanierungsbeiträge gemäss Absatz 2 vorstehend dürfen gesamthaft nie mehr als 20% der anrechenbaren Investitionskosten betragen. Allfällige Subventionen Dritter werden von den anrechenbaren Investitionen in Abzug gebracht.

⁴Zinslose Darlehen können bis zum Betrage der gewährten Sanierungsbeiträge ausgerichtet werden.

3. Titel: Fassadensanierungen historischer Wohnbauten

Art. 12 Grundsatz

¹Die Gemeinde gewährt bei historischen Wohnbauten einen Beitrag an die Fassadensanierung.

²Die Arbeiten müssen fachgerecht sowie mit Zustimmung und Begleitung der kantonalen Denkmalpflege ausgeführt werden.

³Für die Gewährung eines Beitrages spielt es keine Rolle, ob es sich um eine Erstwohnung oder um eine Zweit- oder Ferienwohnung handelt.

⁴Für kleinere Unterhaltsarbeiten (z.B. Neuanstrich der Fassade) werden keine Beiträge gewährt.

Art. 13 Höhe des Beitrages

¹Der Beitrag beträgt je nach Eigenwert, Situationswert und Klassierung zwischen 5% und 20% der subventionsberechtigten Kosten.

²Werden im Rahmen der Arbeiten bauliche Elemente entfernt oder verändert, die sich bisher störend auf das Ortsbild auswirkten, so kann ein Zusatzbeitrag von bis zu 5% auf die subventionsberechtigten Kosten gewährt werden.

³Die anerkannten Investitionskosten werden vom Gemeinderat in Anlehnung an die kantonale Subventionspraxis und Art. 10 Abs. 2 und 3 dieses Reglementes (Definition Investitionsbeitrag) festgelegt.

⁴Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten.

4. Titel: Energetische Erneuerung der Gebäudehüllen

Art. 14 Grundsatz

¹Die Energiestadt Leuk will einen nachhaltigen Beitrag zur Minimierung des Energieverbrauchs leisten. Sie fördert mit einem Energiebonus die energetische Erneuerung von Gebäudehüllen, insbesondere durch:

- a) Wärmedämmung gegen Aussenklima;
- b) Wärmedämmung gegen unbeheizte Räume;
- c) Fensterersatz.

²Subsidiär unterstützt sie:

- a) die Installation von thermischen und photovoltaischen Sonnenkollektoren;
- b) die Erstellung von Energie-Checks.

Art. 15 Beitragsberechtigte Gebäude

Beitragsberechtigt sind folgende Gebäude:

- a) Wärmedämmung und Fensterersatz: alle bestehenden Wohngebäude, die vor dem Jahre 2000 erbaut wurden, mit Ausnahme der Zweit- und Ferienwohnungen;
- b) Thermische und photovoltaische Sonnenkollektoren: alle bestehenden oder neuen Gebäude, einschliesslich Ferienhäuser;
- c) Energie-Check: alle bestehenden Wohngebäude, die vor dem Jahre 2000 erbaut wurden, mit Ausnahme der Zweit- und Ferienwohnungen.

Art. 16 Bedingungen

¹Der Gemeinderat legt in Anlehnung an die Förderprogramme von Bund und Kanton für jede Massnahme die Bedingungen (insbesondere die zu erreichenden U-Werte) fest.

²Für historische Bauten, bei denen die geforderten U-Werte nicht realisierbar sind, legt der Gemeinderat erleichterte Mindestanforderungen fest.

Art. 17 Höhe des Energiebonus

¹Der Gemeinderat bestimmt die Höhe des Energiebonus für jede einzelne Massnahme der energetischen Sanierung im Rahmen folgender Höchstsätze:

- a) Wärmedämmung: max. CHF 5'000.- pro Wohneinheit;
- b) Fensterersatz: max. CHF 5'000.- pro Wohneinheit;
- c) Sonnenkollektoren: max. CHF 3'000.- pro Wohneinheit und max. CHF 30'000.- für andere Anlagen (Industrie- und Gewerbebauten, Hotels, Sportanlagen, Dienstleistungsgebäude usw.);
- d) Energie-Check: max. CHF 500.- pro Wohngebäude.

²Bei mehreren Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes werden die Beiträge abgestuft.

5. Titel: Verfahren und Finanzierung

Art. 18 Gesuche

¹Die Gesuche um Beiträge nach diesem Reglement sind bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Sie werden in der Reihenfolge ihres Eingangs behandelt.

²Die technische Vorprüfung obliegt der Bauverwaltung.

³Gestützt auf die Vorprüfung der Bauverwaltung stellen die zuständigen Kommissionen dem Gemeinderat Antrag auf eine Beitragsverfügung oder Ablehnung des Gesuches.

⁴Mit den Arbeiten darf grundsätzlich nicht begonnen werden, bevor der Entscheid des Gemeinderates vorliegt. Dieser kann in begründeten Fällen Bewilligungen für den vorzeitigen Bau erteilen. Wurde mit den Arbeiten ohne Bewilligung vorzeitig begonnen, so kann der Gemeinderat die Subvention kürzen.

Art. 19 Unterlagen

¹Der Gesuchsteller muss dem Gesuch alle notwendigen und nützlichen Unterlagen beilegen, insbesondere:

- a) Nachweis des Baujahres des Gebäudes;
- b) Eigentumsnachweis;
- c) Kostenvoranschlag;
- d) vermasste Pläne, aus denen die vorgesehenen Arbeiten und Massnahmen klar hervorgehen;
- e) Fotos der sanierungsbedürftigen Bauteile.

²Nach Abschluss der Arbeiten sind vor der Auszahlung der Beiträge insbesondere einzureichen:

- a) Bauabrechnung nach BKP;
- b) Rechnungsbelege;
- c) neue vermasste Pläne bei allfälligen Projektänderungen;
- d) Fotos der sanierten Bauteile.

³Der Gemeinderat kann zusätzliche Unterlagen einverlangen.

Art. 20 Gültigkeit einer Zusicherung

Die Zusicherung eines Beitrages gilt höchstens für eine Dauer von drei Jahren ab Zustellung der Beitragsverfügung. Innert dieser Frist müssen die Wohnung bezugsbereit und die Schlussabrechnung eingereicht werden. Bei Grossüberbauungen und in anderen begründeten Fällen kann der Gemeinderat die Frist um ein Jahr verlängern.

Art. 21 Sicherheiten

¹Zur Sicherstellung eines zinslosen Darlehens ist im Grundbuch auf der Liegenschaft eine Hypothek zugunsten der Gemeinde Leuk einzutragen, die nach Rückzahlung des Darlehens gelöscht wird. Die Eintragung erfolgt vor der Auszahlung des Darlehens und auf Kosten des Eigentümers.

²Anstelle der Grundbucheintragung kann die Gemeinde auch eine andere Sicherheit akzeptieren.

Art. 22 Auszahlung

¹Die Auszahlung des Darlehens (Art. 11 Abs. 4), des Beitrags an Fassadensanierungen historischer Bauten (Art. 13) und des Energiebonus (Art. 17) erfolgt grundsätzlich einmalig nach der Kontrolle und Genehmigung der Bauabrechnung, der Bauabnahme durch die Gemeinde und der Erteilung der Wohnbewilligung. Der Gemeinderat kann eine gestaffelte Auszahlung während höchstens fünf Jahren beschliessen.

²Die Auszahlung des Sanierungsbeitrages (Art. 11 Abs. 2) wird grundsätzlich während fünf Jahren zu je einem Fünftel ausbezahlt. Wird ebenfalls ein zinsloses Darlehen gewährt, so wird der Sanierungsbeitrag nicht ausbezahlt, sondern alljährlich zur Amortisation des Darlehens verwendet.

Art. 23 Rückzahlung

¹Die Sanierungsbeiträge, die Beiträge an Fassadensanierungen und der Energiebonus sind à fonds perdu und müssen nicht zurück bezahlt werden.

²Die Rückzahlung des nicht über die Sanierungsbeiträge amortisierten Darlehens wird fünf Jahre nach dessen Auszahlung auf den 31. Dezember fällig.

Art. 24 Zweckentfremdung

¹Der Gemeinderat kann innert einer Frist von 20 Jahren eine teilweise oder vollständige Rückzahlung von Beiträgen verfügen:

- a) bei einer Nutzungsänderung oder Zweckentfremdung der subventionierten Wohnung;
- b) wenn eine subventionierte Wohnung nach Erteilung der Wohnbewilligung nicht dauernd bewohnt wird.

²Im Grundbuch kann eine entsprechende Anmerkung eingetragen werden.

³Die Gemeinde hat zu Kontrollzwecken jederzeit ein Auskunftsrecht und Zutrittsrecht zu den Gebäuden.

⁴Die Rückzahlungen sind einem entsprechenden Fonds gutzuschreiben und zum gleichen Zweck wieder zu verwenden.

Art. 25 Finanzierung

¹Der Gemeinderat beantragt der Urversammlung im Rahmen des Voranschlages die finanziellen Mittel.

²Die Auszahlung der Beiträge erfolgt gemäss Budget-Verfügbarkeit. Übersteigen die zugesicherten Beiträge die im Voranschlag bewilligten Kredite, so wird die Auszahlung aufgeschoben oder ein Nachtragskredit beantragt. Werden die budgetierten Mittel nicht ausgeschöpft, so kann der Gemeinderat einen Fonds für künftige Verpflichtungen äufnen und diesen für Beiträge nach dem vorliegenden Reglement verwenden.

³Sofern es die finanzielle Situation der Gemeinde erfordert, kann der Gemeinderat die im vorliegenden Reglement vorgesehenen Beiträge während längstens vier Jahren um bis zu 50% kürzen.

Art. 26 Rechtsmittel

¹Gegen Verfügungen des Gemeinderates kann nach Art. 34a ff. VVRG innerhalb von 30 Tagen nach Eröffnung beim Gemeinderat begründet Einsprache erhoben werden.

²Gegen einen Einspracheentscheid des Gemeinderates kann beim Staatsrat innerhalb von 30 Tagen nach den Bestimmungen des VVRG Beschwerde erhoben werden.

6. Titel: Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 27 Aufhebung früheren Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden alle ihm zuwiderlaufenden, früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere das Reglement über die Wohnbauförderung vom 5. November 2008.

Art. 28 Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Staatsrat rückwirkend auf den 9. Juni 2015 (Datum Urversammlung) in Kraft.

Art. 29 Übergangsbestimmungen

¹Die aufgrund des Reglementes über die Wohnbauförderung vom 5. November 2008 bereits rechtskräftig erlassenen Verfügungen und eingegangenen Verpflichtungen bleiben aufrechterhalten und den alten Bestimmungen unterstellt.

²Gesuche um Wohnbauförderung und Energiebonus, für die mit Inkrafttreten noch keine Subventionsverfügung des Gemeinderates vorliegt, werden nach diesem neuen Reglement behandelt.

Beschlossen durch die Urversammlung am 9. Juni 2015

Homologiert durch den Staatsrat des Kantons Wallis am 9. Dezember 2015.

Gemeinde Leuk

Roberto Schmidt
Präsident



Urs Mathieu
Schreiber



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Présidence du Conseil d'Etat
Chancellerie d'Etat

Präsidium des Staatsrates
Staatskanzlei



2015.04658

Auszug aus dem Protokoll der Sitzungen des Staatsrates

Eingesehen das Gesuch der **Einwohnergemeinde Leuk** vom 11. Juni 2015, mit welchem diese um die Homologation des Reglements über die Sanierung von Wohnbauten ersucht;

Eingesehen die Artikel 69, 75 und 78 der Kantonsverfassung;

Eingesehen die Artikel 2, 17, 146 und 147 des Gemeindegesetzes vom 5. Februar 2004;

Eingesehen Artikel 10 des Gesetzes über das Wohnungswesen vom 30. Juni 1988;

Eingesehen den Beschluss der Urversammlung der Einwohnergemeinde Leuk vom 9. Juni 2015;

Eingesehen die eingegangenen Mitberichte der Dienststelle für Raumentwicklung vom 22. Juni 2015, der Dienststelle für Wirtschaftsentwicklung vom 24. Juni 2015, der Sektion der Gemeindefinanzen vom 8. Juli 2015 sowie des Verwaltungs- und Rechtsdienstes des Departements für Verkehr, Bau und Umwelt vom 16. September 2015;

Eingesehen das bereinigte Reglement gemäss Schreiben der Einwohnergemeinde Leuk vom 2. November 2015;

Auf Antrag des Departements für Finanzen und Institutionen,

entscheidet der Staatsrat

Das von der Urversammlung der Einwohnergemeinde Leuk vom 9. Juni 2015 genehmigte Reglement über die Sanierung von Wohnbauten wird in der Fassung gemäss Eingabe der Einwohnergemeinde Leuk vom 2. November 2015 homologiert.

Sitzung vom **- 9. Dez. 2015**

Für getreue Abschrift,
Der Staatskanzler

Kostenaufteilung
Entscheidgebür Fr. 200.--
Gesundheitstempel Fr. 7.--

Verteiler 5 Ausz. DFI
1 Ausz. FI
1 Ausz. DRE
1 Ausz. DWE
1 Ausz. VR DVBU

Re. verteilbar nur für die Departementen