

Reglement zu Förderbeiträgen bei der Sanierung von Wohngebäuden

Urversammlung vom 15. Dezember 2022
Staatsrat Homologation am 13. September 2023



Leuk
GEMEINDE

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Vorbemerkung	3
1. Titel	
Allgemeine Bestimmungen	Seite
Art. 1 Ziel und Zweck	4
Art. 2 Geltungsbereich	4
Art. 3 Zeitliche Geltung von Beiträgen	4
Art. 4 Berechtigte Leistungsempfänger	4
Art. 5 Begriffe	4
Art. 6 Gleichstellung	4
2. Titel	
Sanierung von bestehenden Wohnungen	
Art. 7 Berechtigte Wohnungen	5
Art. 8 Altbauten	5
Art. 9 Bestimmungen bezüglich Objekten des Baulichen Erbes	5
Art. 10 Mindestinvestition	5
Art. 11 Form und Höhe der Finanzhilfen	6
Art. 12 Kumulation von Beiträgen	6
3. Titel	
Verfahren und Finanzierung	
Art. 13 Gesuche	6
Art. 14 Unterlagen	7
Art. 15 Gültigkeit einer Zusicherung	7
Art. 16 Sicherheiten	8
Art. 17 Auszahlung	8
Art. 18 Rückzahlung	8
Art. 19 Zweckentfremdung	8
Art. 20 Finanzierung	9
Art. 21 Rechtsmittel	9
4. Titel	
Schluss- und Übergangsbestimmungen	
Art. 22 Aufhebung früheren Rechts	9
Art. 23 Inkrafttreten	9
Art. 24 Übergangsbestimmungen	10

Reglement zu Förderbeiträgen bei der Sanierung von Wohngebäuden

Die Urversammlung der Gemeinde Leuk beschliesst in Berücksichtigung folgender gesetzlichen Grundlagen:

- Kantonsverfassung vom 8. März 1907 (KV; GS-VS 101.1);
 - Gemeindegesezt vom 5. Februar 2004 (GemG; GS-VS 175.1);
 - kantonales Gesetz über das Wohnungswesen vom 30. Juni 1988 (GS-VS 841.1); Art. 10
- und auf Antrag des Gemeinderates

Vorbemerkung

Das Reglement über die Sanierung von Wohnbauten wurde am 9. Dezember 2015 vom Staatsrat homologiert.

Vorliegend die Teilrevision des Reglements, in dem nur noch die Sanierung von Wohnbauten aufgeführt wird.

Die Fassadensanierung von historischen Bauten fällt weg, denn der Kanton Wallis regelt die Subventionierung.

Die energetische Erneuerung von Gebäudehüllen fällt weg; sie wird neu in einem eigenständigen Reglement über den Zuspruch von Energieförderbeiträgen (Energiebonus) geregelt.

1. Titel: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziel und Zweck

Das vorliegende Reglement bezweckt die Förderung der Sanierung von bestehenden Wohnbauten.

Art. 2 Geltungsbereich

Das vorliegende Reglement gilt für das Gebiet der Gemeinde Leuk.

Art. 3 Zeitliche Geltung von Beiträgen

Ein neuerlicher Beitrag für die Sanierung von Wohnbauten darf während den nächsten 30 Jahren nicht mehr ausgerichtet werden. Wurde jedoch für die Massnahme noch nicht der Höchstbeitrag ausbezahlt, so kann bei einem nachfolgenden Gesuch der Differenzbetrag zum Höchstbeitrag gesprochen werden.

Art. 4 Berechtigte Beitragsempfänger

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, welche Eigentümer eines Gebäudes auf Gebiet der Gemeinde Leuk sind.

Art. 5 Begriffe

Im Sinne dieses Reglements gelten folgende Begriffsumschreibungen:

Wohnung / Wohnbau: nach aussen abgeschlossene Räume, die für die dauernde Unterkunft von Personen geeignet sind und als solche tatsächlich genutzt werden.

Instandsetzung eines Gebäudes: Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit.

Sanierung eines Gebäudes: Eine Sanierung geht über die die Instandsetzung hinaus und kann erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz umfassen.

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 Wohnunggebäuden

Art. 7 Berechtigte Wohnungen

¹Die Gemeinde unterstützt mit einem Sanierungsbeitrag die Instandsetzung oder umfassende Sanierung von Altbauten. Instandsetzungen und Sanierungen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

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

³Nicht unterstützt werden Wohngebäude/Wohnungen ausserhalb der Bauzone.

Art. 8 Altbauten

¹Als Altbauten im Sinne dieses Reglements gelten Wohnungen, die mindestens 60 Jahre alt sind.

Art. 9 Bestimmungen bezüglich Objekten des Baulichen Erbes

¹Auf Objekten die geschützt, als erhaltens- oder schützenswert verzeichnet oder über das Inventar des Baulichen Erbes klassiert sind, werden nur Massnahmen unterstützt, die mit den Erhaltungszielen des Gebäudes kompatibel sind.

²Für wesentliche Änderungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind, gilt die Bewilligungspflicht (BauV Art. 18 Abs. 2 c).

³Alle Änderungen und Bauvorhaben betreffend die vom Kanton oder Bund geschützten Objekte und deren unmittelbare Umgebung erfordern eine Begutachtung der kantonalen Fachstelle (kNHG Art. 12 Abs. 3).

Art. 10 Mindestinvestition

¹Eine förderungsberechtigte Instandsetzung oder Sanierung liegt vor, wenn die anerkannten Investitionen mindestens CHF 1'000.- pro m² Geschossfläche der Wohnung betragen.

²Als Investitionskosten werden anerkannt:

- a) die Kosten der Innensanierung des bestehenden Bauvolumens (ohne Grundrissänderungen, ohne neue An- und Aufbauten);
- b) die Kosten der Fassaden- und Dachsanierung und der im Terrain liegenden Teile der Wohnung;
- 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 rückzahlungspflichtige Sanierungsbeiträge und/oder
- b) rückzuerstattende zinslose Darlehen für eine Dauer von höchstens fünf Jahren.

²Der Sanierungsbeitrag beträgt CHF 200.- pro m² Geschossfläche der Wohnung, höchstens jedoch CHF 20'000.- pro Wohneinheit.

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.

Art. 12 Kumulation von Beiträgen

¹Es besteht kein Anrecht auf Kumulation von Gemeindebeiträgen aus vorliegendem Reglement und Beiträgen aus dem Reglement über den Zuspruch von Energieförderbeiträgen (Energiebonus).

²Mit gleichen Investitionskosten können nicht mehrere Förderbeiträge beantragt werden.

3. Titel: Verfahren und Finanzierung

Art. 13 Gesuche

¹Die Gesuche um Beiträge nach diesem Reglement sind vor Ausführung der Bauarbeiten und allenfalls mit notwendigem Baugesuch bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Sie werden in der Reihenfolge ihres Eingangs behandelt.

²Die technische Vorprüfung obliegt der Bauverwaltung.

³Gestützt auf die Vorprüfung der Bauverwaltung stellt die Verwaltungskommission 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. 14 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; differenziert nach werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen
- b) Rechnungsbelege;
- c) neue vermasste Pläne bei allfälligen Projektänderungen;
- d) Fotos der sanierten Bauteile.

³Der Gemeinderat kann zusätzliche Unterlagen einverlangen, z.B. eine von Fachleuten erstellte Zustandsanalyse mit Sanierungskonzept.

Art. 15 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. 16 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. 17 Auszahlung

¹Die Auszahlung des Darlehens (Art. 11 Abs. 4) 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. 18 Rückzahlung

¹Die Sanierungsbeiträge sind «à fonds perdu» und müssen nicht zurückbezahlt werden.

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

Art. 19 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. 20 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. Der Gemeinderat richtet zu diesem Zweck ein Konto für Spezialfinanzierungen ein, unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

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. 21 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.

4. Titel: Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 22 Aufhebung früheren Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden alle ihm zuwiderlaufenden, früheren Bestimmungen aufgehoben.

Art. 23 Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement tritt nach der Genehmigung der Urversammlung und durch den Homologationsentscheid des Staatsrats rückwirkend auf den 16. August 2022 (Datum der Sistierung des bisherigen Reglements vom 09. Dezember 2015) in Kraft.

Art. 24 Übergangsbestimmungen

¹Die aufgrund des Reglementes über die Wohnbauförderung vom 19. Dezember 2015 bereits rechtskräftig erlassenen Verfügungen und eingegangenen Verpflichtungen bleiben aufrechterhalten und den alten Bestimmungen unterstellt.

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

Beschlossen
Homologiert

Urversammlung vom 15. Dezember 2022
Staatsrat des Kt. Wallis am 13. September 2023

Gemeinde Leuk



lötcher *Mathieu*

Martin Lötcher
Präsident

Urs Mathieu
Schreiber



Entscheid

Eingesehen das Gesuch der **Einwohnergemeinde Leuk** vom 27. Dezember 2022, mit welchem diese um Homologation der Teilrevision des Reglements über die Sanierung von Wohnbauten ersucht;

eingesehen die Artikel 75 und 78 der Kantonsverfassung vom 8. März 1907;

eingesehen die Artikel 2, 17, 105, 146 und 147 des Gemeindegesetzes vom 5. Februar 2004;

eingesehen das eidgenössische Energiegesetz vom 30. September 2016;

eingesehen das Bundesgesetz über die Stromversorgung vom 23. März 2007;

eingesehen das kantonale Energiegesetz vom 15. Januar 2004;

eingesehen das kantonale Gesetz über die Stromversorgung vom 17. Dezember 2014;

eingesehen den Beschluss der Urversammlung der Einwohnergemeinde Leuk vom 15. Dezember 2022;

eingesehen die eingegangenen Mitberichte der Dienststelle für Wirtschaft, Tourismus und Innovation vom 12. Januar 2023, des Rechtsdienstes für Wirtschaftsangelegenheiten vom 13. Januar 2023, der Sektion Gemeindefinanzen vom 7. Februar 2023, der Dienststelle für Raumentwicklung vom 13. März 2023 und der Dienststelle für Immobilien und bauliches Erbe vom 6. April 2023;

auf Antrag des Departements für Sicherheit, Institutionen und Sport,

entscheidet **der Staatsrat:**

Die von der Urversammlung der Einwohnergemeinde Leuk am 15. Dezember 2022 angenommene Teilrevision des Reglements über die Sanierung von Wohnbauten wird mit folgenden Änderungen **homologiert**:

Titel

~~Reglement über die Sanierung von Wohnbauten zu Förderbeiträgen bei der Sanierung von Wohngebäuden~~

Inhaltsverzeichnis

~~Neuer Art. 9 Bestimmungen bezüglich Objekten des Baulichen Erbes~~

~~Neuer Art. 12 Kumulation von Beiträgen~~

~~Anstelle 6. Titel - 4. Titel~~

Art. 4 Berechtigte Leistungs Beitragsempfänger

~~...beansprucht werden, welche Eigentümer eines Gebäudes auf Gebiet der Gemeinde Leuk sind.~~

Art. 5 Begriffe

~~...~~

~~Instandsetzung eines Gebäudes: Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit.~~

Sanierung eines Gebäudes; Eine Sanierung geht über die Instandsetzung hinaus und kann erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz umfassen.

Art. 7 Berechtigte Wohnungen

¹ Die Gemeinde unterstützt mit einem Sanierungsbeitrag die Wiederinstandsetzung oder umfassende Erneuerung Sanierung von Altbauten. Instandsetzungen und Sanierungen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

² ...

³ Nicht unterstützt werden Wohngebäude/Wohnungen ausserhalb der Bauzone.

Neuer Art. 9 Bestimmungen bezüglich Objekten des Baulichen Erbes

¹ Auf Objekten die geschützt, als erhaltens- oder schützenswert verzeichnet oder über das Inventar des Baulichen Erbes klassiert sind, werden nur Massnahmen unterstützt, die mit den Erhaltungszielen des Gebäudes kompatibel sind.

² Für wesentliche Änderungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind, gilt die Bewilligungspflicht (BauV Art. 18 Abs. 2 c).

³ Alle Änderungen und Bauvorhaben betreffend die vom Kanton oder Bund geschützten Objekte und deren unmittelbare Umgebung erfordern eine Begutachtung der kantonalen Fachstelle (KNHG Art. 12 Abs. 3).

Art. 10 Mindestinvestition

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

² Als Investitionskosten werden anerkannt:

a) die Kosten der Innenrenovationsanierung des bestehenden Bauvolumens (ohne Grundrissänderungen, ohne neue An- und Aufbauten);

b) die Kosten der Fassaden- und Dachsanierung und der im Terrain liegenden Teile der Wohnung;

...

Art. 11 Form und Höhe der Finanzhilfen

¹ Für die Sanierung von bestehenden Wohnungen gewährt die Gemeinde:

a) nicht rückzahlbare rückzahlungspflichtige Sanierungsbeiträge und/oder

b) rückzahlbare rückzuerstattende zinslose Darlehen für eine Dauer von höchstens fünf Jahren.

² Der Sanierungsbeitrag beträgt CHF 200.- pro m² Bruttowohnfläche Geschossfläche der Wohnung, höchstens jedoch CHF 20'000.- pro Wohneinheit.

...

Neuer Art. 12 Kumulation von Beiträgen

¹ Es besteht kein Anrecht auf Kumulation von Gemeindebeiträgen aus vorliegendem Reglement und Beiträgen aus dem Reglement zum Energiebonus über den Zuspruch von Energieförderbeiträgen (Energiebonus).

² Mit gleichen Investitionskosten können nicht mehrere Förderbeiträge beantragt werden.

Art. 13 Gesuche

...

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

...

Art. 14 Unterlagen

²...

a) Bauabrechnung nach BKP; differenziert nach werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen

...

³ Der Gemeinderat kann zusätzliche Unterlagen einverlangen, z.B. eine von Fachleuten erstellte Zustandsanalyse mit Sanierungskonzept.

Art. 20 Finanzierung

² ...dem vorliegenden Reglement verwenden. Der Gemeinderat richtet zu diesem Zweck ein Konto für Spezialfinanzierungen ein, unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Der vorliegende Entscheid wird der Gemeinde Leuk und der Dienststelle für innere und kommunale Angelegenheiten eröffnet.

So entschieden im Staatsrat in Sitten, den **13. Sep. 2023**

Im Namen des Staatsrates

Der Präsident


Christophe Darbellay



Die Staatskanzlerin


Monique Albrecht

Kostenaufteilung
Entscheidgeböhr Fr. 300.-
Gesundheitstempel Fr. 8.-

Verteiler 5 Ausz. DSIS
1 Ausz. FI
1 Ausz. DWTI
1 Ausz. RDWA
1 Ausz. DRE
1 Ausz. DIB

À notifier par le Département