

## RICHTLINIEN

der Stadtgemeinde Amstetten für die Förderung der Neuerrichtung von Eigenheimen sowie der Sanierung und Schaffung zusätzlichen Wohnraumes in Eigenheimen, GRB vom 17.12.2008, 27.03.2014 und 19.09.2018

### Präambel

Die Stadtgemeinde Amstetten hat sich im Rahmen ihrer Bemühungen um eine nachhaltige Entwicklung des Wohnbaus in den letzten Jahren vermehrt für eine soziale, ökologische und ökonomische Ausgewogenheit engagiert. Diese im Jahr 2008 überarbeiteten Richtlinien sollen den verantwortungsvollen Umgang mit unseren Ressourcen unterstützen und die Bevölkerung auf die Möglichkeiten von zeitgemäßen und ökologischen Bauweisen hinweisen

Geschlechtsspezifische Bezeichnungen in den vorliegenden Richtlinien gelten jeweils auch in ihrer männlichen bzw. weiblichen Form.

### § 1 Begriffsbestimmungen

Es gelten die Begriffsbestimmungen – soweit für diese Richtlinien anwendbar – der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 in der jeweils aktuellen Fassung mit folgenden Ergänzungen:

Im Sinne dieser Richtlinien gilt weiters

1. als Doppelhaus: ein auf einer Liegenschaft errichtetes Wohnhaus, das zwei durch eine vollständig durch das Gebäude verlaufende Feuermauer getrennte Wohnungen beinhaltet, die jeweils eigene Eingänge und Stiegenhäuser aufweisen und jeweils verschiedenen Eigentümern zugehören;
2. als Reihenhaus: ein Wohnhaus, das an zwei Seiten durch eine vollständig durch das Gebäude verlaufende Feuermauer getrennte Wohnungen beinhaltet, die jeweils eigene Eingänge und Stiegenhäuser aufweisen und jeweils verschiedenen Eigentümern zugehören;
3. als Umbau: die Neuerrichtung von Wohnungen durch Niederreißen und Neuherstellung von Teilen von Eigenheimen; als Zu-, An- und Ausbau die Vergrößerung von Wohnungen in bestehenden Eigenheimen/Wohnhäusern
4. als Wohnnutzfläche: die Gesamtbodenfläche abzüglich der Wandstärken, Treppen, offenen Balkone und Terrassen
5. als behinderte Person: eine Person, bei der eine Behinderung (Verminderung der Erwerbsfähigkeit) nach bundesgesetzlichen Vorschriften durch Bescheid oder Urteil festgestellt wurde, als Grad der Behinderung die prozentuelle Verminderung der Erwerbsfähigkeit;

6. als Jungfamilien: Ehepaare bzw. Lebenspartnerschaften mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt des Ansuchens noch nicht vollendet hat, sowie allein erziehende Elternteile, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind
7. als Förderungswerber: natürliche Personen als Liegenschaftseigentümer, natürliche Personen als Nutzungsberechtigte an Wohnungen in Eigenheimen gemeinsam und zur ungeteilten Hand mit dem Liegenschaftseigentümer, natürliche Personen als Eigentümer von Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der derzeit gültigen Fassung
8. als Kerngebiet im Sinne dieser Richtlinie gelten folgende Straßenzüge:
  - a. im Ortsteil Amstetten der Hauptplatz, die Wienerstraße vom Hauptplatz bis zur Bahnhofstraße, die Rathausstraße zwischen Hauptplatz und Klosterstraße
  - b. im Ortsteil Hausmening Hauptstrasse, Bahnhofstraße bis Feldstraße,
  - c. im Ortsteil Ulmerfeld, Marktplatz
  - d. im Ortsteil Mauer Hauptstraße und Hauptplatz, sowie alte Hauptstraße und Hausmeningerstraße zwischen ÖBB-Unterführung und Eichenstraße

## **§ 2 Art der Förderung**

Die Stadtgemeinde Amstetten, fördert

1. die Neuerrichtung von Eigenheimen sowie Zu-, An- und Ausbau an oder in bereits bestehenden Eigenheimen, wenn dadurch eine komplette neue Wohnung geschaffen wird,
2. die Sanierung bzw. die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Eigenheimen oder Eigentumswohnungen (Zu-/Um-/An- und Ausbauten ohne die Schaffung einer neuen Wohnung).

## **§ 3 Gegenstand der Förderung**

Die Förderung besteht in einem nicht rückzahlbaren Zuschuss, der in einem zweistufigen Verfahren nach § 4 dieser Richtlinien ermittelt wird. Im ersten Schritt erfolgt die Berechnung des Basiswertes in einem Punkteverfahren aufgrund der Nachhaltigkeit des Gebäudes. Im zweiten Schritt wird die tatsächliche Förderhöhe aufgrund des anrechenbaren Einkommens bzw. besonderer Förderwürdigkeit (Jungfamilien, behinderte Personen) berechnet. Berechnung und Nachweis des Einkommens erfolgen nach den Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien.

## § 4 Höhe der Förderung

### 1. Schritt 1: Berechnung des Basiswertes

Förderart	1. Ausgangswert Punktesystem	2. Bonus für Passivhaus	3. Bonus nachhaltige Bauform, Doppelhaus, verdichteter Flachbau	4. Basiswert für Gesamtförderung
Neuerrichtung Wohnhaus/neue zusätzliche Wohnung § 2 Ziff. 1	Erreichte Punktezahl NÖ Wohnbauförderung (max. 100 Punkte) <sup>[1]</sup>	Energieklasse lt. Energieausweis: A++: +20 Punkte A+: +15 Punkte	Doppelhaus: +10 Punkte  Reihenhaus (geschlossene Bebauungsweise, verdichteter Flachbau): +20 Punkte	€ 40,00 je erreichtem Punkt (max. 140 Punkte = € 5.600,00)
Sanierung von Wohnungen im Eigentum und/oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Eigenheim (Zu-, Um-, An-, Ausbauten) § 2 Ziff. 2	Erreichte Punkte Landesförderung (max. 100 Punkte) <sup>[2]</sup>  oder  wenn keine Landesförderung beantragt wurde: 50 Punkte	Energieklasse lt. Energieausweis nach Sanierung bzw. Umbau:  A++: +50 Punkte A+: +40 Punkte A: ..... +30 Punkte	Doppelhaus: +10 Punkte  Reihenhaus (geschlossene Bebauungsweise, verdichteter Flachbau): +20 Punkte  Im Kerngebiet: +20 Punkte	Anzahl der erreichten Punkte multipliziert mit Quadratmeter sanierter/neu geschaffener Wohnraum (max. 130 m <sup>2</sup> ) dividiert durch 6 = Betrag in € (max. 190 Punkte = € 4.117,00)

<sup>[1]</sup> Der Nachweis der erreichten Punktezahl erfolgt durch die Vorlage des Förderbescheides der NÖ. Landesregierung, der im Zuge der Beantragung einer Wohnbauförderung des Landes NÖ ausgestellt wurde

<sup>[2]</sup> Der Nachweis der erreichten Punktezahl erfolgt durch die Vorlage des Förderbescheides der NÖ. Landesregierung, der im Zuge der Beantragung einer Sanierungsförderung des Landes NÖ ausgestellt wurde.

Schritt 2: Berechnung der tatsächlichen Förderhöhe aufgrund des anrechenbaren Einkommens bzw. besonderer Förderwürdigkeit (valorisierte Werte 2021)

Anzahl der dem Haushalt zugehörigen Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 oder mehr Personen
<b>Multiplikator vom Basiswert</b>	Bis zu einem Haushaltseinkommen gem. NÖ WFRL					
<b>100%</b>	€ 24 400	€ 36 800	€ 41 700	€ 46 600	€ 51 500	€ 56 500
<b>90%</b>	€ 27 900	€ 40 200	€ 45 100	€ 50 100	€ 55 000	€ 59 900
<b>80%</b>	€ 31 100	€ 43 400	€ 48 300	€ 53 300	€ 58 200	€ 63 100
<b>70%</b>	€ 34 000	€ 46 400	€ 51 300	€ 56 200	€ 61 100	€ 66 100
<b>60%</b>	€ 36 800	€ 49 100	€ 54 000	€ 58 900	€ 63 800	€ 68 800
<b>50%</b>	€ 39 200	€ 51 500	€ 56 500	€ 61 400	€ 66 300	€ 71 200
<b>40%</b>	€ 41 400	€ 53 700	€ 58 700	€ 63 600	€ 68 500	€ 73 500
<b>30%</b>	€ 43 400	€ 55 700	€ 60 600	€ 65 600	€ 70 500	€ 75 400
<b>20%</b>	€ 45 100	€ 57 400	€ 62 400	€ 67 300	€ 72 200	€ 77 200
<b>10%</b>	€ 46 600	€ 58 900	€ 63 800	€ 68 800	€ 73 700	€ 78 600

1. Der Gesamtzuschuss ergibt sich aus der Multiplikation des Basisförderwertes mit dem jeweils anzuwendenden Prozentsatz. Für den anzuwendenden Multiplikator ist die jeweilige Spalte mit der dem Haushalt zugehörigen Personen sowie die Zeile mit dem jeweiligen Haushaltseinkommen zu ermitteln.
2. Der errechnete Förderbetrag erhöht sich bei Jungfamilien um 25 %
3. Der errechnete Förderbetrag erhöht sich bei einer im Haushalt lebenden behinderten Person (nach etwaiger Berücksichtigung des Aufschlages für Jungfamilien) um den Prozentsatz des nachgewiesenen Grads der Behinderung.
4. Der ermittelte Gesamtzuschuss ist auf volle € 1,-- aufzurunden.
5. Das maximale Gesamtförderausmaß kann einen Betrag von € 5.600,- je Förderantrag, bei Jungfamilien einen Betrag von € 7.000,-, bei einer im Haushalt

lebenden behinderten Person einen Betrag von € 11.200,-keinesfalls übersteigen.

6. Für Förderungen von Sanierungen von Wohnungen im Eigentum und/oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Eigenheim im Sinne von § 2, Ziff. 2 beträgt der Maximalbetrag der Förderung 10 % der nachgewiesenen Investitionskosten.
7. Wurde im Zuge der Sanierung in Eigenheimen oder Eigentumswohnung die oberste Geschoßdecke gedämmt und innerhalb der letzten 2 Jahre eine Förderung nach den Richtlinien für die Dämmung der obersten Geschoßdecken der Stadtgemeinde Amstetten gewährt, so ist diese Förderung von der Förderung gem. § 2, Abs. 2 gegenständlicher Richtlinie in Abzug zu bringen.

### **§ 5 Förderungswürdigkeit**

Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, im geförderten Eigenheim bzw. in der geförderten Wohnung seinen Hauptwohnsitz zu begründen bzw. einen solchen darin bereits besitzt und dies nachweist. Beide Partner einer Ehe oder Lebensgemeinschaft haben ihren Hauptwohnsitz zu begründen, zu besitzen und nachzuweisen.

### **§ 6 Förderungsverfahren**

1. Sämtliche Ansuchen um eine Förderung nach diesen Richtlinien sind schriftlich beim Stadtamt der Stadtgemeinde Amstetten, Abt. IV/-Finanzdirektion einzubringen.
2. Die Förderungsansuchen sind zu folgenden Zeitpunkten einzubringen:
  - a) Ansuchen um Förderung gemäß § 2, Ziff. 1 (Neuerrichtung Eigenheim/neue zusätzliche Wohnung) frühestens nach Beginn der Bauarbeiten bis spätestens 1 Jahr nach Erteilung der Benützungsbewilligung.
  - b) Ansuchen um eine Förderung gemäß § 2, Ziff. 2 (Sanierung von Wohnungen und/oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Eigenheim) frühestens nach Beginn bis spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Sanierungs/Umbauarbeiten.
3. Den Ansuchen sind folgende Unterlagen anzuschließen:
  - A) Bei sämtlichen Ansuchen:
    - a) Staatsbürgerschaftsnachweis (in Kopie)
    - b) Einkommensnachweis(e)
    - c) Bescheid der NÖ Landesregierung über die erreichte Punkteanzahl im Zuge der Wohnbauförderung bzw. Sanierungsförderung

B) Bei Ansuchen um eine Förderung nach § 2, Ziff. 1

- a) der Baubewilligungsbescheid
- b) Bescheid der NÖ Landesregierung über die erreichte Punkteanzahl im Zuge der Wohnbauförderung

C) Bei Ansuchen um eine Förderung nach § 2, Ziff. 2

- a) falls die Punktezahl von mehr als 50 Punkten angestrebt wird, Bescheid der NÖ Landesregierung über die erreichte Punkteanzahl im Zuge der Sanierungsförderung.
- b) Originalrechnungen über alle Sanierungsmaßnahmen

D) **Jungfamilien** haben bei der Beantragung des jeweiligen Erhöhungsbetrages weiters die Ehe durch Vorlage einer Kopie der Heiratsurkunde bzw. bei Lebensgemeinschaften deren Bestand durch Bestätigungen des gemeinsamen Hauptwohnsitzes nachzuweisen sowie die Geburtsurkunde/n des/der dem Haushalt zugehörigen Kindes/er in Kopie beizubringen.

E) **Behinderte Personen** haben bei der Beantragung des jeweiligen Erhöhungsbetrages neben den oben angeführten Unterlagen weiters den Grad ihrer Behinderung in geeigneter Weise nachzuweisen.

4. Die Auszahlung des Förderungszuschusses erfolgt

a) bei einer Förderung nach § 2, Ziff. 1 nach Fertigstellung des Rohbaus; die Feststellung des Baufortschrittes erfolgt durch die Gemeinde;

b) bei einer Förderung nach § 2, Ziff. 2 nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten bzw. wenn diese bereits fertig gestellt sind, nach Bewilligung der Förderung. Die Feststellung der Fertigstellung der Sanierung erfolgt durch die Stadtgemeinde Amstetten.

5. Der gemäß diesen Richtlinien errechnete Förderungszuschuss wird von der Stadtgemeinde Amstetten auf das vom Förderungswerber bekannt gegebene Bankkonto überwiesen.

6. Über die Bewilligung oder Ablehnung des Förderungsansuchens erhält der Förderungswerber eine schriftliche Verständigung, die im Falle der Ablehnung des Förderungsansuchens die dafür maßgeblichen Gründe zu enthalten hat.

7. Förderungen nach diesen Richtlinien bewilligt der Bürgermeister.

## § 7 Widerruf der Förderung

1. Eine Förderung aufgrund dieser Richtlinien ist vom Bürgermeister schriftlich zu widerrufen, wenn

- a) die Förderung nicht für den vorgesehenen Zweck verwendet wird;

- b) der Widmungszweck für ein gefördertes Eigenheim innerhalb von 10 Jahren ab Bewilligung der Förderung aufgegeben, oder das Eigenheim oder die Eigentumswohnung innerhalb dieser Frist veräußert wird;
  - c) der/die Förderungswerber zur Erlangung der Förderung unrichtige Angabengemacht hat/haben;
  - d) das geförderte Eigenheim durch den/die Förderungswerber nicht selbst benützt wird.
2. Eine Förderung nach diesen Richtlinien kann widerrufen werden, wenn bei einer Förderung nach § 2, Abs.1 die Fertigstellung des geförderten Bauvorhabens nicht innerhalb von 3 Jahren ab Bewilligung der Förderung erfolgt.
  3. Der Widerruf der Förderung unterbleibt, falls der Fördernehmer verstirbt; bei zwei oder mehreren Fördernehmern gehen die Rechte und Pflichten gemäß dieser Förderbestimmungen auf diese über; diese Regelung kann für offene Förderfälle zur Anwendung gebracht werden.
  4. Für den Fall einer Trennung und der Aufgabe des Wohnsitzes durch einen [Ehe]Partner muss der im Haus/Wohnung verbleibende Partner den Eintritt in alle Rechte und Pflichten gemäß diesen Förderbestimmungen schriftlich bestätigen. Falls diese Erklärung unterbleibt, erfolgt der Widerruf der Förderung, gemäß § 7, Ziff. 1 und Ziff. 2.
  5. Bei Widerruf einer Förderung gemäß diesen Richtlinien ist die Förderung innerhalb eines Monats zurückzuzahlen, wobei der Stadtrat in berücksichtigungswürdigen Fällen Stundungen und Ratenzahlungen gewähren kann.
  6. Nach Ablauf eines Zeitraumes von 10 Jahren ab Gewährung einer Förderung nach diesen Richtlinien ist ein Widerruf der Förderung nicht mehr vorgesehen.

Zur Überprüfung der geförderten Vorhaben ist den ausgewiesenen Organen der Stadtgemeinde Amstetten jederzeit das Betreten der geförderten Baulichkeit bzw. der geförderten Wohnung zu gestatten und sind diesen Organen über Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

## **§ 8 Sonstige Bestimmungen**

1. Eine Förderung nach diesen Richtlinien wird nur für Eigenheime und Eigentumswohnungen gewährt, die in der Stadtgemeinde Amstetten errichtet werden bzw. liegen.
2. Eine neuerliche Förderung gemäß diesen Richtlinien darf innerhalb von zehn Jahren ab Erstantrag nur mehr bis zur Höhe der jeweils maximalen möglichen Fördersumme gewährt werden.
3. Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung einer Förderung kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.
4. Die in diesen Richtlinien in § 4, Schritt 2 angegebenen Einkommensgrenzen werden jährlich mit jenem Zeitpunkt valorisiert, an welchem die Gehaltserhöhung für die öffentlich Bediensteten in Kraft tritt, wobei als Ausgangsbasis die

Gehaltsstufe VI/9 der NÖ Gemeindebeamtenegehaltsordnung im Jahr 2009 dient und die Beträge auf volle € 100,-- aufzurunden sind.

### **§ 9 Gesamtausmaß der Förderungen und Berichterstattung**

1. Die Summe der Förderungsbeträge der einzelnen Förderungsarten dürfen die für diese im Voranschlag des jeweiligen Haushaltsjahres ausgewiesenen Voranschlagssätze nicht übersteigen.
2. Über die im Haushaltsjahr insgesamt bewilligten Förderungen, den Gesamtstand der ausbezahlten Zuschüsse sowie über allenfalls abgelehnte Förderungsansuchen ist dem Gemeinderat jährlich bis zum 31.3. des Folgejahres schriftlich zu berichten.

### **§ 10 Wirksamkeitsbeginn**

Diese geänderten Richtlinien gelten ab 20.09.2018