



Gemeinderat

Betreff: Richtlinie für Wohnbau- und Wirtschaftsförderung

Richtlinie für Wohnbau- und Wirtschaftsförderung

Der Gemeinde Wildschönau in der Fassung 2024

Lt. Beschluss des Gemeinderates vom 21.12.2018

geändert durch die Beschlüsse des Gemeinderates vom 27.01.2020, 31.07.2023 und zuletzt
geändert vom 27.05.2024:

Die Wohnbauförderung der Gemeinde Wildschönau wird als Baukostenzuschuss zu den zu leistenden Erschließungskosten nach §§ 7 bis 12 des Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabegesetzes gewährt. Die Erschließungskosten fallen bei Neu-, Zu oder Umbau (neu) an. Die Erschließungskosten werden mit Baubeginn vorgeschrieben. Die Wohnbauförderung als Baukostenzuschuss auf diese Erschließungskosten ist mit schriftlichem Antrag bei der Gemeinde Wildschönau zu beantragen. Die Förderung entfällt, für bewilligungspflichtige bauliche Anlagen oder Teile solcher, wenn diese ohne die erforderliche Baubewilligung errichtet wurden. Dies gilt auch im Falle einer nachträglichen Bewilligung einer bereits ohne Baubewilligung errichteten, bewilligungspflichtigen baulichen Anlage.

1. Abschnitt

Wohngebäude - Wohnbauförderung

Gefördert werden durch diesen Baukostenzuschuss Wohnbauten (Eigenheime und Wohnungen), die zur Abdeckung eines dauernden Wohnbedarfes (Hauptwohnsitz) dienen.

§ 1 Personenbezogene Voraussetzungen

Anspruchsberechtigt sind Personen, welche zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung:

- a) ihren Hauptwohnsitz durchgehend seit 5 Jahren in der Gemeinde Wildschönau oder im Niederauer Anteil der Gemeinde Hopfgarten (Postleitzahl 6314 bzw. Volksschulsprengel Niederau) haben, oder

- b) für die Dauer von mindestens 15 Jahren ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Wildschönau oder im Niederauer Anteil der Gemeinde Hopfgarten (Postleitzahl 6314 bzw. Volksschulsprengel Niederau) begründet hatte, wobei der Hauptwohnsitz nicht durchgehend begründet sein musste („Heimkehrerregelung“), oder
- c) seit mindestens 5 Jahren seinen Arbeitsplatz in der Gemeinde Wildschönau oder im Niederauer Anteil der Gemeinde Hopfgarten (Postleitzahl 6314 bzw. Volksschulsprengel Niederau) haben

§ 2 Gebäudebezogene Voraussetzungen

Förderungsfähige Gebäude sind:

- (1) Eigenheime bei welchen durch die Baumaßnahme der eigene Wohnbedarf abgedeckt wird.
- (2) Wohnungen in Gebäuden mit mehreren Eigentumswohnungen, wenn der jeweilige Wohnungseigentümer die personenbezogenen Voraussetzungen gemäß § 1 erfüllt und die Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt wird.
- (3) Gebäude mit mehreren Mietwohnungen, wenn mehr als die Hälfte der vorhandenen Wohnungen von Personen, welche die personenbezogenen Voraussetzungen gemäß § 1 erfüllen als Hauptwohnsitz genutzt werden.
- (4) Die Wohnnutzfläche pro Wohneinheit darf 150 m² nicht übersteigen. Nicht berücksichtigt werden hierbei jene Räume, welche im Rahmen der Privatzimmervermietung oder einer betrieblichen Tätigkeit nach dem 2. Abschnitt verwendet werden.
- (5) Mischvarianten sind zulässig, wobei die einzelnen Voraussetzungen einzuhalten sind.

§ 3 Sonstige Voraussetzungen

Zusätzlich zu den personen- und gebäudebezogenen Voraussetzungen sind für die Gewährung eines Baukostenzuschusses noch folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- (1) Sämtliche Baufortschrittmeldungen (dies sind die Baubeginnmeldung, die Bestätigungen der Wandfluchten und Bauhöhen, sowie die Bauvollendungsanzeige) sind vorzulegen.
- (2) Bei einem Neubau eines Gebäudes ist ein Nachweis zu erbringen, dass dieses in die DKM eingetragen wurde. Allenfalls ist auch die Vorlage einer entsprechenden Auftragsbestätigung ausreichend.
- (3) Eine Bestätigung über die Einmessung der zum Gebäude führenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorzulegen. Bei bereits bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen entfällt diese Bedingung.
- (4) Bei Neubauten ist eine Einbaubestätigung des Wasserzählers inkl. Zählerstand ist vorzulegen.

§ 4 Höhe der Förderung

- (1) Die Höhe der Förderung bei Gebäuden gem. § 2 Abs. 1 beträgt 50 % der Erschließungskosten.
- (2) Bei Gebäuden gem. § 2 Abs. 2 ist wird die Förderung von maximal 50 % der Erschließungskosten des Gesamtgebäudes anteilig gemäß dem in der Parifizierung festgelegten Prozentsatz an den jeweiligen Wohnungseigentümer gewährt. Dem Ansuchen ist das Parifizierungsgutachten beizulegen.
- (3) Bei Gebäuden gem. § 2 Abs. 3 wird die Förderung dem Bauwerber gewährt. Die Höhe wird anteilig gemäß dem Verhältnis der Summe der Wohnnutzfläche jener Wohnungen, welche von Personen, die die personenbezogenen Voraussetzungen gemäß § 1 erfüllen als Hauptwohnsitz genutzt wird und der Gesamtwohnnutzfläche des Gebäudes gewährt. Maximal wird eine Förderung in Höhe von 50 % der Erschließungskosten gewährt.

§ 5 Rückerstattung der Förderung

- (1) Bei Verkauf oder Vermietung des Wohnobjektes oder der Wohneinheit oder Verlegung des Hauptwohnsitzes und des Mittelpunktes der Lebensinteressen außerhalb des Gemeindegebietes der Wildschönau innerhalb von 15 Jahren nach Zuteilung der Förderung ist der Baukostenzuschuss vom Förderungsnehmer sofort zurückzuerstatten.
-

- (2) Ist der neue Eigentümer bzw. Mieter des Wohnobjektes förderungswürdig, kann nach Zustimmung der Gemeinde Wildschönau von der Rückzahlung abgesehen werden.
- (3) Wenn die Förderungsvoraussetzungen gem. § 2 Abs. 3 nicht mehr gegeben sind.

2. Abschnitt

Betriebsgebäude - Wirtschaftsförderung

Gefördert werden durch diesen Baukostenzuschuss sämtliche Betriebsbauten inklusive der betriebstechnisch notwendigen Wohnräume im Gemeindegebiet. Dies umfasst

- a.) gewerblich genutzte Gebäude oder Teile davon
- b.) Gebäude oder Teile davon, welche zur Ausübung einer Tätigkeit verwendet werden die selbstständig, regelmäßig und mit Gewinnerzielungsabsicht verwendet werden
- c.) Gebäude oder Teile davon, die landwirtschaftlich genutzt werden
- d.) Gebäude oder Teile davon, die Vereinstätigkeiten dienen
- e.) Gebäude oder Teile davon die der Förderung des Gemeinwohls und des sozialen und kulturellen Zusammenlebens dienen (z.B. Vereinsräumlichkeiten, Pfarrhöfe, Räume die der Religionsausübung dienen, Museen und dgl.)
- f.) Und schließlich öffentliche Gebäude.

Ausgenommen von dieser Förderung sind touristische Betriebe bzw. Projekte, welche mittels eines Investorenmodells oder eines ähnlichen Betreibermodells betrieben wird.

Investorenmodell im Sinne dieser Richtlinie bezeichnet in Form von Wohneigentum aufgeteilte Gebäude, deren Apartments an meist mehrere Investoren verkauft werden und nachfolgend (überwiegend von dritten Betreibern) als Gastgewerbebetrieb geführt werden.

Als Voraussetzung zur Gewährung der Förderung sind jedenfalls die Sonstigen Voraussetzungen gemäß § 3 einzuhalten.

Die Höhe der Förderung beträgt 50 % der Erschließungskosten.
