

Richtlinien zum Vitalisierungsprogramm der Ortsgemeinde Mastershausen

Vorschlag zur Neufassung (September 2025)

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Vorwort

Der demografische Wandel und der allmähliche Rückgang der Einwohnerzahlen verbunden mit dem Anstieg des Lebensalters stellt die Ortsgemeinde Mastershausen vor neue Herausforderungen.

Es gilt, durch geeignete Maßnahmen die Dorfstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, den Charakter unserer Dörfer zu bewahren und der Ausdünnung der Ortskerne mittels Umnutzung bzw. Vitalisierung leerstehender Gebäude entgegenzuwirken.

Durch zusätzliche Finanzmittel der Ortsgemeinde Mastershausen sollen Anreize zur Erhaltung des Wohnwertes in der Altbausubstanz geschaffen und sowohl ältere als auch jüngere Menschen für das Wohnen im alten Ortskern interessiert werden.

Ebenso soll der Abriss langjähriger Leerstände und nicht erhaltenswerter, ungenutzter Nebengebäude gefördert werden, bei denen sonstige Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung bereits ausgeschöpft wurden. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Baureifmachung von Grundstücken zu legen.

Insbesondere Junge Familien mit Kindern, aber auch andere interessierte Bürger, sollen von den finanziellen Anreizen profitieren, um sie zum Umbau und Sanieren von Gebäuden oder zur Baureifmachung von Grundstücken anzuregen.

Die Ortsgemeinde Mastershausen erlässt daher mit Beschluss des Ortsgemeinderates vom _____ die Nachfolgenden Förderrichtlinien.

Förderrichtlinien

1. Ziel der Förderung

- a. Anpassung der älteren Bausubstanz an heutige Wohnbedürfnisse zur Stärkung der Wohnfunktion in den Altdorflagen
- b. Erhaltung und Entwicklung von dorf- und landschaftsgerechten Bauformen und Strukturen in Anlehnung an bestehende Dorferneuerungskonzepte der Ortsgemeinde

2. Gegenstand der Förderung

Folgende Vorhaben sind zuwendungsfähig:

- a. Schaffung von Wohnraum in Altortslagen durch Umnutzung bzw. Vitalisierung leerstehender Bausubstanz.
- b. Bauliche Maßnahmen zur Erneuerung, zum Aus-/Umbau oder zur Erweiterung älterer Gebäude wobei die optische Verbesserung am Gebäude (auch erhaltende Maßnahmen) Bedingung sind.
(Energiesparende Maßnahmen wurden raus genommen)
- c. Schaffung von Wohnraum in Altortslagen durch Schließung vorhandener Baulücken
- d. Abbruch nicht erhaltenswerter bzw. baufälliger

3. Fördervoraussetzungen

- a. Gefördert werden Altbauten, die vom Antragssteller neu erworben wurden. Das Recht auf Förderung gilt bei Neuerwerb oder Besitzerwechsel.
- b. Das Recht auf Förderung entfällt, nachdem der Neuerwerb oder Besitzerwechsel aus 3.a) länger wie 2 Jahre zurückliegt. Hierbei ist das Datum des Notarvertrags des Neuerwerbs bzw. Besitzerwechsels maßgeblich.
- c. Für die unter Punkt 2.a) und 2.b) aufgeführten Maßnahmen gelten als förderfähige Kosten grundsätzlich die durch Kostenvoranschlag nachgewiesenen Kosten des Bauwerks (DIN 276, Kostengruppe 300 – 500 und 700). Diese Kosten müssen mindestens 20.000 € betragen. Bei in Eigenleistung durchgeführten Maßnahmen gelten nur die Materialkosten als förderfähige Kosten.
- d. Für die unter 2.d) aufgeführten Maßnahmen gelten als förderfähige Kosten grundsätzlich die durch Kostenvoranschlag nachgewiesenen Abriss- und Entsorgungskosten. Diese Kosten müssen mindestens 10.000 € betragen.
- e. Die Maßnahmen sind fachgerecht von Fachfirmen durchzuführen. Eigenleistungen werden nicht gefördert, hier können nur die Materialkosten gefördert werden, wenn eine Überprüfung eine fachgerechte Ausführung bescheinigt.
- f. Mit Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung ausgesprochen oder einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt wurde.
- g. Für die unter Punkt 2.a) und 2.b) aufgeführten Maßnahmen gelten zusätzlich folgende Voraussetzungen:
 - Die bauliche Maßnahme muss zu einer wesentlichen gestalterischen oder funktionalen Aufwertung führen. (der Teil energetische Aufwertung wurde rausgenommen)
 - Gefördert werden Altbauten, die bis zum 01.01.1960 fertiggestellt. Siehe Bedingung aus 3.a) und 3.b).

4. Art und Höhe der Förderung

- a. Die Höhe der Förderung beträgt 30% der Investitionskosten bzw. der Abriss und Entsorgungskosten, höchstens jedoch 7.500 €. Hierzu liegen die Bedingungen aus 3.c) und 3.d) zu Grunde.
- b. Die Förderung wird auf volle 5€ Beträge aufgerundet.
- c. Der Förderbetrag wird nach abgeschlossener Renovierung (das Gebäude muss bewohnt sein) und Prüfung der eingereichten Schlussrechnungen durch den Fachbereich 3 – Bauen, der Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun komplett ausgezahlt.

5. Antragstellung und Bewilligungsverfahren

Die Ortsgemeinde Mastershausen ist berechtigt, Fristen für die Annahme der Zuschussanträge zu setzen. In diesem Fall wird die Befristung mindestens einen Monat vor Ablauf im „Mitteilungsblatt Kastellaun“ bekannt gegeben.

- a. Antragsberechtigt ist der Neuerwerber des zu fördernden Objektes, wie in 3.a) und 3.b) beschrieben.
- b. Die Anträge sind vor Baubeginn bei der Ortsgemeinde Mastershausen zu stellen. Dem Antrag sind die grundbuchamtliche Umschreibung, Kostenvoranschläge für die geplante Maßnahmen, Fotografien und ggf. Pläne des zu fördernden Objektes, beizufügen. In Einzelfällen kann die Ortsgemeinde darüber hinaus einen Finanzierungsplan sowie detaillierte Planungen nachfordern.
- c. Eine gemeindliche Förderung kann ergänzend zur Förderung aus anderen Programmen erfolgen. Dies gilt insbesondere für das Dorferneuerungsprogramm, Maßnahmen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, sowie des sozialen Wohnungsbaus
- d. Die Bewilligung kann in folgenden Fällen widerrufen werden:
 1. Wenn mit den Maßnahmen nicht innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung des Bewilligungsbescheides begonnen wird
 2. Wenn die Maßnahme nicht innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung des Bewilligungsbescheides abgeschlossen sind. (In Ausnahmefällen kann einer Verlängerung durch die Gemeinde zugestimmt werden)
 3. Wenn die prüffähigen Rechnungen nicht zu den unter 5.d.2) genannten Fristen eingereicht werden.
 4. Wenn dem Inhalt der Richtlinien zuwidergehandelt wird, bzw. die Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht eingehalten oder wenn gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Bestimmungen der LBauO) verstoßen wird. Änderungen sind vorher mit der Ortsgemeinde abgestimmt werden.
 5. Wenn im Schlussverwendungsnachweis die förderfähigen Kosten des Antrages und des Bewilligungsbescheides nicht erreicht werden, wird die Zuwendung entsprechend gekürzt oder gestrichen.

- e. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Der Ortsgemeinderat entscheidet in jedem Einzelfall über die Bewilligung nach Anhörung bzw. Einholung einer Stellungnahme des Fachbereichs 3 – Bauen, der Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel, die für diese Förderrichtlinie im Haushaltsplan eingestellt wurden.
- f. Mittel aus diesem Programm können für dasselbe Objekt nur einmal in Anspruch genommen werden. Somit ist eine Immobilie und ein Grundstück nur einmal Förderfähig. Nach einer genehmigten Förderung entfällt der Anspruch einer weiteren Förderung für dieses Objekt.

6. Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

7. Befristung

Diese Richtlinie ist befristet bis zum 31.12.2027. Nach Ablauf dieser Frist verliert diese Fassung ihre Gültigkeit. Die Richtlinie muss nach Ablauf der Frist überarbeitet und durch den Gemeinderat Mastershausen neu beschlossen werden.

Mastershausen, den

.....

(Ortsbürgermeister)