



gemeinde@tarrenz.tirol.gv.at

Zahl:
D/9484/2021
A/1135/2021

Tarrenz, 01.12.2021

angeschlagen am: 02.12.2021
abzunehmen am: 22.12.2021
abgenommen am: **22. DEZ. 2021**

Kundmachung der Richtlinien zur Vertragsraumordnung in der Gemeinde Tarrenz

einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 30.11.2021

I. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Tarrenz bekennt sich zu den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 27 TROG 2016, wodurch insbesondere eine zweckmäßige, bodensparende und widmungsgemäße Bebauung, aber auch die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes gewährleistet werden soll.

Insbesondere liegt es im Interesse der Gemeinde Tarrenz, ausreichend Bauland zur Deckung des Grundbedarfs an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu angemessenen Preisen sicherzustellen.

Die Neuwidmung von Bauflächen hat sich primär am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren. Die Siedlungsentwicklung soll bedarfsorientiert und entsprechend den Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept erfolgen.

Zugleich besteht ein wesentliches Interesse der Gemeinde darin, die Verfügbarkeit von Grundflächen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum auch in bereits gewidmeten Bereichen des Ortsgebietes sicherzustellen.

Zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und zur Erfüllung des entsprechenden Auftrages hat der Landesgesetzgeber die Gemeinden durch § 33 TROG 2016 ermächtigt, privatrechtliche Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) mit Grundeigentümer beziehungsweise Nutzungsinteressenten abzuschließen, wobei die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist.

Die Gemeinde Tarrenz wird in Zukunft von diesem Instrument Gebrauch machen, wobei der Raumordnungsvertrag eine begleitende Maßnahme zum Hoheitsakt als zusätzliches Planungsinstrument für eine allfällige Änderung der Flächenwidmung oder für die Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplans darstellt.

II. Anwendungsbereich

Zur Sicherstellung der widmungskonformen und zweckentsprechenden Verwendung von Grundstücken sind sohin mit Grundeigentümern/Widmungswerbern/Bauwerbern Raumordnungsverträge abzuschließen. Die Vertragsraumordnung hat dabei immer dann Anwendung zu finden, wenn

- » die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes
- » die Änderung des Flächenwidmungsplanes oder
- » ein Bebauungsplan oder dessen Änderung

beschlossen werden soll.

Ausgenommen sind Änderungen, die lediglich zur Herstellung der gesetzlichen Anforderungen erforderlich sind (zum Beispiel Widmungsanpassungen im Hinblick auf eine einheitliche Bauplatzwidmung) bzw. neue Widmungen zur Deckung des eigenen Bedarfs in der Familie. Ebenso ausgenommen sind Projekte in bereits gewidmeten Flächen, bei denen weniger als 5 Wohnungen errichtet werden.

III. Richtlinie für Neuwidmungen

Neuwidmungen für Baulandflächen werden nur vorgenommen, wenn

*die Gemeinde Tarrenz oder ein von ihr namhaft gemachter Wohnbauträger **zumindest 70 %** der von der Neuwidmung betroffenen Fläche zu einem angemessenen Mischpreis erwerben kann. Die Höhe des Mischpreises hängt wesentlich vom Aufwand für die Erschließung ab und kann dementsprechend variieren.*

Die anfallenden Vertragserrichtungskosten, Gebühren und Vermessungskosten sind vom Grundeigentümer / Vertragspartner der Gemeinde zu tragen.

IV. Richtlinie hinsichtlich der Bebauung bereits gewidmeter Bereiche des Ortsgebietes

a) Grundlagen des ÖROK

In § 9 des Verordnungstexts des Örtlichen Raumordnungskonzepts der Gemeinde Tarrenz ist als Absatz 4 definiert:

*„Bebauungsvorgaben – textliche Festlegung gemäß § 31 Abs 6 TROG 2016:
Sofern in den jeweiligen baulichen Entwicklungsbereich nichts anderes bestimmt ist, wird für Grundstücke die als Bauland gemäß § 38 beziehungsweise § 40 TROG 2016 oder als Sonderfläche gemäß § 51 TROG 2016 gewidmet sind und für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan nicht zu erlassen ist und ein Bebauungsplan nicht besteht, festgelegt:*

Die Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, womit Flächen für Wohnzwecke errichtet werden können, darf nur erteilt werden, wenn die neu errichtete Nutzfläche 300 m² nicht übersteigt und eine Nutzflächendichte von maximal 0,4 eingehalten wird.

Im Fall eines Abbruchs und Wiederaufbaus beziehungsweise Zu- und Umbaus ist die rechtmäßige Bestandsnutzfläche für Wohnzwecke jedenfalls nicht in die neu errichtete Nutzfläche für Wohnzwecke einzurechnen.“

In § 9 des Verordnungstextes des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Tarrenz ist als Absatz 5 ausgewiesen:

„Zur Gewährleistung einer geordneten und bodensparenden Bebauung ist gemäß § 31 Abs. 5 TROG 2016 für unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 1.000 m² als Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung jedenfalls ein Bebauungsplan zu erlassen.“

b) Inhalt des Raumordnungsvertrages:

Für die in Frage kommenden Grundstücke wird die Gemeinde Tarrenz einen entsprechenden Bebauungsplan erlassen, der eine nach den raumordnungsfachlichen Kriterien und nach dem Ortsbildschutz vertretbare, höhere Nutzflächendichte ermöglicht, wenn durch einen Raumordnungsvertrag geregelt ist,

Dass +/- 70 % der geschaffenen Wohnnutzfläche entsprechend den Bestimmungen des TWFG 1991 / der Wohnbauförderungsrichtlinie in der geltenden Fassung errichtet und verkauft werden und für diese wohnbauförderten Wohnungen ein Vergaberecht der Gemeinde in dem Sinne besteht, dass die Gemeinde Tarrenz dem Grundstückseigentümer/Projektentwickler einen entsprechenden Käufer namhaft macht.

Das Vergaberecht der Gemeinde gilt für die Dauer von 6 Monaten, beginnend mit Vorliegen des rechtskräftigen Baubescheids. Die Gemeinde bewirbt das Projekt und sammelt die Kaufansuchen. Die Vergabekriterien werden gesondert von dieser Richtlinie ausgearbeitet, beschlossen und kundgemacht.

Zur Sicherstellung der vertraglichen Pflichten erfolgt die Einräumung eines Vorkaufsrechtes durch den Grundeigentümer beziehungsweise den Projektentwickler im Sinne der §§ 1072 ff ABGB zu Gunsten der Gemeinde Tarrenz, beschränkt auf die Dauer von 15 Jahren, ab dem Tag der grundbücherlichen Eintragung. Weiters ist in die Vereinbarung aufzunehmen, dass das Vorkaufsrecht im Sinne des § 1078 ABGB für alle entgeltlichen und unentgeltlichen Veräußerungsarten also insbesondere auch Schenkungen gilt. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes muss durch die Gemeinde mit einer schriftlichen Erklärung, binnen 60 Tagen nach der geschehenen Anbietung des Grundeigentümers beziehungsweise des Projektentwicklers beziehungsweise der Projektentwicklerin erfolgen.

Als Vorkaufspreis für die jeweilige Wohneinheit samt den dazugehörigen KFZ-Abstellplätzen ist jener Preis zu vereinbaren, der dem errechneten Kaufpreis gemäß den Richtlinien der Wohnbauförderung in der geltenden Fassung entspricht.

V. Öffentliche Interessen

In Einzelfällen kann unter Zugrundelegung von öffentlichem Interesse von dieser Richtlinie abgegangen werden. Als öffentliches Interesse sind insbesondere betriebstechnische Erfordernisse bereits bestehender Unternehmen anzusehen, ebenso der Erhalt von Arbeitsplätzen mit entsprechenden Steuereinnahmen für die Gemeinde sowie das Ermöglichen öffentlicher Nutzungen am betroffenen Grundstück.

Bürgermeister
Stefan Rueland

