Richtlinie Vertragsraumordnung

der Gemeinde Kramsach

Beschluss des Gemeinderates vom 22.04.2024

I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kramsach bekennt sich zu den Zielen der Raumordnung iSd § 27 TROG 2022 und legt größten Wert auf den Erhalt der Lebensqualität sowie die Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität für ihre Bürger. Die Gemeinde verfolgt das Ziel des Bodensparens und der bestimmungsgemäßen Verwendung des Baulandes. Es ist weiters Ziel der Gemeinde, dass der Bevölkerung Bauland und Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen (Schlagwort „leistbares Wohnen") zur Verfügung steht. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, leistbare Grundflächen für betriebliche Nutzungen sowie Flächen für öffentliche Nutzungen, die erforderliche Infrastruktur und verkehrsmäßige Erschließung zu schaffen.

Durch die hohen Grundstückspreise und die hohe Nachfrage nach Immobilien sind die Wohnungspreise in den letzten Jahren stark gestiegen. In der Gemeinde Kramsach wird der Wohnraumbedarf großteils durch private Bauträger gedeckt. Das bestehende Raumordnungskonzept sieht nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten des Baulandes vor, primär soll der Wohnraumbedarf auf den bestehenden Baulandreserven gedeckt werden.

Im Gemeinderat der Gemeinde Kramsach besteht Einigkeit und wurde dazu ein entsprechender Beschluss gefasst, dass die widmungsgemäße Nutzung des Baulandes und der baulichen Entwicklungsbereiche durch privatrechtliche Verträge im Sinne des § 33 TROG 2022 sowohl bei der Widmung neuer Baulandflächen als auch insbesondere bei der Erlassung von Bebauungsplänen für dichtere Wohnbebauungen abgesichert wird.

Dabei soll im Zusammenspiel von Widmung auf der einen Seite und Raumordnungsvertrag auf der anderen Seite eine den Gegebenheiten entsprechende Absicherung geschaffen werden. So können z.B. bei einer sehr engen Widmung, bei welcher ein geringeres Sicherungsbedürfnis besteht, die vertraglichen Bestimmungen angemessen gelockert werden.

II. ANWENDUNGSBEREICH

Zur Sicherstellung insbesondere der widmungskonformen Verwendung von Grundstücken sind sohin mit Grundeigentümern/Widmungswerbern/Bauwerbern/ Bauträgern (idF Bauwerber) - wie zuvor ausgeführt - Raumordnungsverträge abzuschließen. Die Vertragsraumordnung hat dabei immer dann Anwendung zu finden, wenn

- die Änderung des Flächenwidmungsplanes oder
- ein Bebauungsplan oder dessen Änderung

beschlossen werden soll. Bei einer Änderung des Flächenwidmungsplanes gelangt die Vertragsraumordnung immer zur Anwendung, bei der Erlassung eines Bebauungsplanes oder dessen Änderung dann, wenn eines der folgenden Kriterien zutrifft:

- Erweiterung eines Altbestandes um mehr als 250 m^2 Nutzfläche, wobei bei der Flächenermittlung Erweiterungen in den letzten 10 Jahren (gerechnet ab der Rechtskraft des Baubescheides) einzurechnen sind, oder
- Neubauprojekte mit mehr als 3 selbständigen Wohn- und/oder Geschäftseinheiten oder
- Überschreitung der Nutzflächendichte von 0,45 oder
- Bebauung eines Grundstückes mit mehr als 750 m^2.

Dazu wird ausdrücklich festgehalten, dass die nach Abbruch eines Altbestandes errichteten „Ersatzbauten" insoweit von der Vertragsraumordnung ausgenommen sind, als diese die Nutzfläche des abgebrochenen Altbaus nicht überschreiten

Weiters findet die Vertragsraumordnung bei der Einräumung eines Vergaberechtes an die Gemeinde (als Alternative zur Grundabtretung oder bei Erhöhung der Dichte) jedenfalls Anwendung.

Von der Vertragsraumordnung ausgenommen sind kleinräumige Grundflächen, deren Widmung als Bauland nur der Abrundung bereits bestehender nicht befristet gewidmeter Baulandbereiche, insbesondere mit dem Ziel der Schaffung ausreichend großer Bauplätze oder der Herstellung einer einheitlichen Widmung von Bauplätzen dient.

III. INHALT DER RAUMORDNUNGSVERTRÄGE

Diese Verträge haben folgende Kerninhalte:

- Grundabtretung oder Einräumung eines Vergaberechts zu Wohnbauförderungspreisen bei Neuwidmungen /Widmungsänderungen (erstmaliger Herstellung der Bebaubarkeit).
- Vergaberecht der Gemeinde für Wohnungen bei Erhöhung der Baumassendichte/Netto-Nutzflächendichte entsprechend der Tabelle „Berechnung VertragsRO 2024-01-30" samt Preisbindung (entsprechend der Wohnbauförderungsrichtlinie in der jeweils geltenden Fassung).
- Ausnahmen vom Vergaberecht.
- Fristen für den Baubeginn und die Baufertigstellung.
- Nutzungs-/Verwendungsvereinbarung.
- Unterlassung der Freizeitwohnsitznutzung.
- Konventionalstrafe/Pönale.
- Vorkaufsrecht für die Vergabe-Wohnungen zu Wohnbauförderungspreisen.

1) Grundabtretung oder Einräumung eines Vergaberechts zu Wohnbauförderungspreisen bei Neuwidmungen/Widmungsänderungen

Wird durch eine Widmung/Widmungsänderung eine erstmalige Bebaubarkeit hergestellt, die über die im Freiland zulässige Erweiterung hinausgeht, dann hat der Bauwerber nach Wahl der Gemeinde dieser eine Grundfläche im Ausmaß von 50 % der gesamt umzuwidmenden Fläche zu den aktuellen Wohnbauförderungspreisen zur Vergabe abzutreten oder ihr ein Vergaberecht zu Wohnbauförderungspreisen für eine adäquate Wohnnutzfläche einzuräumen. Der Kaufpreis ist durch die Käufer, denen die Gemeinde das Grundstück oder die Wohnung zuweist, gemäß den Bestimmungen des abzuschließenden Kaufvertrages zu entrichten.

Ausgenommen davon sind Widmungsänderungen zur Schaffung eines Baugrundstückes mit einer Fläche von maximal 500 m^2 (sofern nicht aufgrund der bereits bestehenden ungünstigen Bauplatzform eine geringfügige größere Bauplatzgröße vertretbar ist) zur Nutzung als Hauptwohnsitz/Lebensmittelpunkt (Eigennutzung durch den Eigentümer) auf die sicherzustellende Dauer von 15 Jahren durch Verwandte in gerader Linie des Grundeigentümers.

2) Vergaberecht der Gemeinde und Preisbindung

Wird für das betroffene Grundstück die BMD/NFD/GFD erhöht, so hat der Bauwerber der Gemeinde Kramsach für die sich aus der beigeschlossenen Tabelle „Berechnung VertragsRO 2024-01-30" ergebenden Flächen (und den diesbezüglich vereinbarten Wohnungen) das ausschließliche Vergaberecht einzuräumen, und zwar zu Wohnbauförderungspreisen (entsprechend der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol idgF zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses). Der Muster-Kaufvertrag für diese Wohnungen ist der Gemeinde im Vorfeld der Verkäufe vorzulegen und von der Gemeinde (hinsichtlich Kaufpreis und Nebenleistungen) zu genehmigen, wobei der Verkauf ohne Maklerprovision zu erfolgen hat. Weiteres sind sämtliche Kaufverträge umgehend nach allseitiger Unterfertigung der Gemeinde vorzulegen.

Vom Bauwerber ist sicherzustellen, dass das zu errichtende Objekt bzw. die der Vergabe der Gemeinde unterliegenden Wohneinheiten die Voraussetzungen zur Subjektförderung im Rahmen der Wohnbauförderung erfüllen. Es muss den Erwerbern dieser Einheiten möglich sein, die Subjektförderung in Anspruch zu nehmen.

Die Sicherstellung der Nutzung durch die Käufer der Wohnungen erfolgt vor Abschluss des Kaufvertrages durch verpflichtenden Abschluss von Vergabevereinbarungen der Käufer mit der Gemeinde.

Darüber hinaus hat der Bauwerber der Gemeinde Einsichts- und Informationsrechte einzuräumen, insbesondere zur Kontrolle der korrekten Vertragsabwicklung.

Das Vergaberecht der Gemeinde ist auf 18 Monate ab Baubeginnsmeldung befristet.

3) Ausnahme vom Vergaberecht der Gemeinde

In begründeten Fällen (insbesondere in Härtefällen wie z.B. einer unverschuldeten Notlage) kann der Gemeinderat in Abstimmung mit dem Betroffenen eine angemessene Ersatzlösung zur Vergabe durch die Gemeinde beschließen oder von der Inanspruchnahme des Vergaberechts gänzlich Abstand nehmen.

Kommt es zu einer Ersatzlösung, so ist eine vertragliche Regelung dazu zu treffen, dass für den Fall, dass innerhalb der Frist von 10 Jahren dennoch eine Veräußerung erfolgen sollte, die Ausnahme damit hinfällig wird und das Vergaberecht der Gemeinde zu Wohnbauförderungspreisen greift.

In jedem Fall ist mit den Erwerbern ein Sicherungsvertrag im Sinne der Vergaberichtlinie abzuschließen.

4) Fristen für den Baubeginn und die Fertigstellung

Für das vom Raumordnungsinstrument betroffene Grundstück/das geplante Bauvorhaben hat binnen einer Frist von 12 Monaten ab Rechtskraft des betreffenden Raumordnungsinstrumentes eine Projekteinreichung zu erfolgen und ist längstens binnen 2 Jahren nach Rechtskraft des Baubescheides mit der Bauausführung zu beginnen (Baubeginnsmeldung) und ist das Bauprojekt binnen weiterer 4 Jahre fertig zu stellen (Fertigstellungsmeldung).

5) Nutzungs-/Verwendungsvereinbarung

a) Wohnnutzung

Der Bauwerber hat in seinem Ansuchen nachvollziehbar darzulegen, welche Nutzung im Rahmen der bestehenden oder neu festzulegenden Widmung geplant ist und es ist diese vertraglich auf die Dauer von 15 Jahren festzulegen.

Bei Eigennutzung durch den Bauwerber ist der Gemeinde verbindlich der Bedarf und die Hauptwohnsitznutzung (Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses) glaubhaft nachzuweisen. Nach Fertigstellung ist daher binnen sechs Monaten der Hauptwohnsitz dorthin zu verlegen und sind die melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Weiters ist die dauerhafte Hauptwohnsitznutzung zu gewährleisten.

b) Betriebliche Nutzung

Der Bauwerber hat die von ihm geplante Nutzung durch ein überprüfbares und schlüssiges Betriebskonzept darzulegen. Das Betriebskonzept hat insbesondere Angaben zu Projekt- und Betriebsträgerschaft, die Betreiberverhältnisse sowie die Finanzierung zu beinhalten. Die Nutzung ist sicherzustellen.

6) Verbot der Freizeitwohnsitznutzung

Das Verbot der Freizeitwohnsitznutzung ist vertraglich zu vereinbaren und durch die Konventionalstrafe/Pönale abzusichern.

7) Konventionalstrafe/Pönale

Zur Absicherung der vertraglichen Pflichten sind empfindliche Konventionalstrafen wie folgt zu vereinbaren:

- Beim ersten Verstoß € 1.000,00 (Euro eintausend).
- Beim zweiten und allen weiteren Verstößen je € 3.000,00 (Euro dreitausend).
- Verstoß gegen die vereinbarten Fristen zu Baueinreichung, Baubeginn und Baufertigstellung: € 1.000,00 (Euro eintausend).
- Bei Dauerdelikten verstehen sich die Strafen pro Monat.
- Bei einem Verstoß gegen das Vergaberecht hat die Vertragsstrafe der Differenz zwischen dem Wohnbauförderungspreis und dem Marktwert zu entsprechen.

Ausnahmen: Der Gemeinderat oder das von ihm beauftragte Organ kann in begründeten Fällen (sofern die Einhaltung der verletzten Verpflichtung nicht zumutbar oder nicht vertretbar war) Vertragsstrafen mäßigen oder gänzlich aussetzen. Dies insbesondere dann, wenn eine unverschuldete, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unvorhersehbare Notlage eingetreten ist.

8) Vorkaufsrecht

Zur Absicherung der vertraglichen Vereinbarungen ist der Gemeinde hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB für alle Veräußerungsarten iSd §§ 1078 ff ABGB (entgeltliche wie unentgeltliche) auf die Dauer von 15 Jahren einzuräumen.

Wird der Gemeinde ein Vergaberecht entsprechend der Tabelle „Berechnung VertragsRO 2024-01-30" eingeräumt, so hat die Dauer des Vorkaufsrechtes das Vergaberecht hinreichend abzusichern und es ist der Kaufpreis entsprechend der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol idgF zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses festzulegen.

Dieses Vorkaufsrecht ist bei Wohnungseigentumsobjekten, an welchen der Gemeinde teilweise ein Vergaberecht zusteht, nach der Begründung von Wohnungseigentum auf die der Vergabe unterliegenden Wohnungen einzuschränken, die anderen Wohnungen sind seitens der Gemeinde freizustellen. Darüber hinaus sind die verbleibenden Vorkaufsrechte hinsichtlich der von der Vergabe umfassten Wohnungen zeitlich bis zum Ablauf des Vergaberechts der

Gemeinde beschränkt und nach Fristablauf zu löschen, wenn bis dahin keine Vergabe erfolgt ist. Erfolgt eine Vergabe, dann wird das eingeräumte Vorkaufrecht jeweils durch die Vorkaufsrechte der Käufer, die sie der Gemeinde im Rahmen des Sicherungsvertrages/der Vergabevereinbarung neuerlich einräumen, Zug um Zug ersetzt.

Wird kein Wohnungseigentum begründet oder wird eine Ersatzlösung zum Vergaberecht der Gemeinde vereinbart, dann bleibt das Vorkaufsrecht an der gesamten Liegenschaft/allen Wohnungseigentumsanteilen bis zum vereinbarten Fristablauf von 15 Jahren bestehen.

Die Frist zur Einlösung des Vorkaufsrechtes ist in jedem Fall auf 90 Tage zu verlängern.

IV. WIEDERKAUFSRECHT

In jenen Fällen, in denen die Gemeinde ein Grundstück verkauft, ist der Gemeinde auf die Dauer von 15 Jahren ein Wiederkaufsrecht einzuräumen und grundbücherlich sicherzustellen.

Der Wiederkaufspreis ist nach den zum Vorkaufsrecht festgelegten Regelungen zu ermitteln.

V. ALLGEMEINES

Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

Andreas Gang

Angeschlagen am: 13.05.2024

Abgenommen am: __.05.2024