



# Gemeindeamt Brixen im Thale

Bezirk Kitzbühel

Brixen im Thale, 25.05.2023

Dorfstraße 93  
6364 Brixen im Thale

Telefon +43(0)5334/8110; Fax -18  
Dvr.Nr.:0517399 UID: ATU 37729008

## Niederschrift der 8. Sitzung des Gemeinderates von Brixen im Thale

welche am **Mittwoch, 24. Mai 2023** um **19.00 Uhr** im Sitzungssaal der Gemeinde, Dorfstraße 93, Brixen im Thale stattgefunden hat.

### Anwesend:

Bgm. Andreas Brugger, Vbm. Helmuth Hehenberger, GR Günter Strobl, GR Peter Kofler, GR Martin Gschwantler, GR Mathias Beihammer, GV Franz Krall, GR Peter Stöckl, GR Theresa Kaufmann, GR Martin Beihammer, GR Barbara Hetzenauer, GV Wolfgang Bachler, GV DI (FH) Christiane Wörndle, GR Peter Hirzinger und GR Sabrina Schmid;

### Protokoll:

Amtsleiter Fuchs Robert

### Zusätzlich anwesend:

Mag. Lechner Christian, GemNova-Jurist

Bauamtsleiter VB Meyer Melchior

RO-Sachbearbeiter VB Exenberger Paul

### Tagesordnung:

- 1) Genehmigung der Niederschrift der 7. GR-Sitzung
- 2) Vertragsangelegenheiten
  - a) Kaufvertrag – Gp. 11/22, Erwerb Fläche für Krafthaus
  - b) RO-Vereinbarung gem. TROG § 33 - Gp. 1226/9
- 3) Heimgebühren, Beschluss Tagsätze 2023, AWH Brixen im Thale
- 4) Raumordnungsangelegenheiten

Bebauungsplan für Projekt „Mountain-View“ –Gp. 1226/9
- 5) PV-Anlage Kindergarten, Auftragsvergabe
- 6) Vorgangsweise in der örtlichen Raumordnung – Leitfaden
- 7) Anträge, Anregungen und Allfälliges

Der Bürgermeister beantragt aufgrund der Notwendigkeit die Aufnahme eines weiteren Tagesordnungspunktes lautend auf „Polytechnische Schule Brixen im Thale – weitere Vorgangsweise aufgrund der aktuellen Situation“. **Einstimmig wird durch Beschluss des Gemeinderates dieser zusätzliche Tagesordnungspunkt mit aufgenommen.** Daher wird die Genehmigung der Niederschrift der 7. GR-Sitzung mit 1) a) neu in der Tagesordnung geführt, einhergehend der neue Tagesordnungspunkt mit 1) b) festgelegt.

Zu Pkt. 1) a)

### Genehmigung der Niederschrift der 7. GR-Sitzung

**Mit Einstimmigkeit beschließt der Gemeinderat die Genehmigung der Niederschrift der 7. GR-Sitzung.** Die Mitglieder des Gemeindevorstandes unterfertigen den Akt.

Zu Pkt. 1) b)

### Polytechnische Schule Brixen im Thale – weitere Vorgangsweise aufgrund der aktuellen Situation

Der Bürgermeister berichtet von den schlechten Entwicklungen und Vorgesprächen zur bevorstehenden möglichen PTS-Schließung. Er informiert über den Termin der 3 Brixentaler Schulsprengel-Bürgermeister in Innsbruck bei der Bildungslandesrätin MMag.a Dr. Cornelia Hagele. Dieser war ernüchternd und sind die Abfolgen der nächsten Wochen sozusagen vorgegeben worden. Es gibt keine Aussicht auf Fortbestand der Polytechnischen Schule im Ort, die gesellschaftlichen Entwicklungen in Zusammenschau mit den 9 Schüler-Anmeldung (Brixen, Westendorf, Kirchberg) für Herbst 2023 inkl. Vorgaben der Bildungsdirektion bzw. des Landes Tirol lassen den Gemeinden kaum bzw. keinen Spielraum. Das übermittelte

**E-Mail:** [gemeinde@brixen-im-thale.tirol.gv.at](mailto:gemeinde@brixen-im-thale.tirol.gv.at) <http://www.brixen.tirol.gv.at>

**Bankverbindungen:** Raiba Brixen i.Th., IBAN: AT163621500000021691, BIC: RZTIAT22215  
Sparkasse Kitzbühel, IBAN AT 072050500000009514, BIC: SPKIAT2K

Schreiben der Bildungsdirektion zur Sachlage für das PTS Brixen im Thale bringt der Bürgermeister den Gemeinderäten zur Kenntnis. Auch, der als Zuhörer anwesende, PTS Dir. Leitner-Hölzl Walter erläutert in seiner Stellungnahme die Gründe, warum es aus seiner Sicht nicht mehr zielführend ist am Schulstandort in Brixen im Thale festzuhalten.

Nach weiteren Wortmeldungen und Darlegungen ergeht folgender einstimmiger Beschluss:  
**Die Gemeinde Brixen im Thale beantragt bei der Bildungsdirektion für Tirol, akkordiert mit den anderen Schulsprengel-Gemeinden Westendorf und Kirchberg in Tirol, gemäß § 66 in Verbindung mit § 68 Tiroler Schulorganisationsgesetz 1991 die Bewilligung der Stilllegung der Polytechnischen Schule Brixen im Thale mit Ablauf des 31.08.2023.**

Zu Pkt. 2) a)

Vertragsangelegenheiten

a) Kaufvertrag – Gp. 11/22, Erwerb Fläche für Krafthaus

Wie bereits mehrfach berichtet, ist es für die geplante stromtechnische Eigenversorgung des Altenwohnheimes basierend auf der wasserrechtlichen Bewilligung vom 25.01.2023 der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel (Zahl: KB-WR/B-1790/37-2022) auch die Errichtung eines Krafthauses notwendig. Dabei wird von Knauer Andreas ein Grundstück im Ausmaß von 30 m<sup>2</sup> an die Gemeinde, neues Grundstück 11/22, KG 82001 gem. Vermessungsurkunde der Vermessung Rieser Ziviltechniker GmbH. mit Geschäftszahl 46 840/22 vom 13.12.2022 abgetreten. Dieser Konsens ist bereits 2017 im Tauschvertrag Gemeinde und Andreas Knauer betreffend Höckner Haus – Brixnerwirtsanger (Notariat Dr. Strasser, Zahl: F-572/6/m/F/c) fixiert und geregelt worden. Der vorliegende Kaufvertrag F-572/12/j vom Notariat Dr. Franz Strasser aus Hopfgarten wird zusammengefasst durch den Bürgermeister vorgetragen und erläutert. Es wird eine Ablöse von € 372,52 / m<sup>2</sup> an Andreas Knauer entrichtet.

**Einstimmig erfolgt der GR Beschluss den vorliegenden Kaufvertrag F-572/12/j zu genehmigen und wird das Notariat Dr. Strasser beauftragt die weiteren Schritte zur rechtskonformen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung vorzunehmen.**

Zu Pkt. 2) b)

Vertragsangelegenheiten

b) RO-Vereinbarung gem. TROG § 33 - Gp. 1226/9

Durch den Vorsitzenden wird die heute im Original aufliegende Vereinbarung (im Vorfeld bereits unterfertigt von der Bauträgerseite) mit der Mountain View GmbH. (FN 576413t) als Bauträger erklärt. Im Besonderen wird darauf verwiesen, dass eine bestehende Widmung für die Parzelle Gp. 1226/9, seit 1983 vorliegt und in mehreren Verhandlungen diese Vereinbarung gem. TROG § 33 erstellt wurde. Der Bürgermeister bringt dem Gremium die Vereinbarung vollinhaltlich zur Kenntnis und fasst die wesentlichen Parameter abschließend nochmals zusammen:

- Top 1 (71,26 m<sup>2</sup> EG) und Top 3 (76,83 m<sup>2</sup> EG) zur Gemeindevergabe auf 5 Jahre
- Begünstigter Preis mit € 4.270,00 / m<sup>2</sup> (ohne Indexanpassung) - bezugsfertig ohne Möbel
- Standartgleich wie TOP 2, bzw. 4-11 – inkl. Terrasse, KG-Abteil, Balkon oder Garten
- Rechtsverbindliche Erklärung des Bauträgers in Bezug auf TROG § 13 und § 13a
- Pönalzahlung bei Verfehlungen oder Zuwiderhandeln in der Höhe von € 40.000,00
- 1 Tiefgaragenplatz je WE mit € 20.000,00 fix zugeteilt
- 2 Baukörper mit insgesamt 11 Wohneinheiten
- Zusage zur Behandlung des Bebauungsplanes im Gemeinderat

Auch wird erklärt, dass andere wichtige Voraussetzungen (rechtssichere Zufahrt, Entwässerung) bereits vorliegend sind. Es folgen weitere Erläuterungen durch den Bürgermeister und wird schließlich die Abstimmung durchgeführt:

**Mit einstimmigem Beschluss wird die heute vorliegende RO-Vereinbarung für das Grundstück Gp. 1226/9 – GB 82001- zwischen der Mountain View GmbH. (FN 57613t), Seestraße 19b, 6365 Kirchberg in Tirol und der Gemeinde Brixen im Thale gem. TROG § 33 genehmigt und zur Umsetzung frei gegeben.**

Zu Pkt. 3)

Heimgebühren, Beschluss Tagsätze 2023, AWH Brixen im Thale

Durch die Tiroler Landesregierung wurden die nachfolgenden Tagsätze für das Altenwohn- und Pflegeheim, gültig ab 01.01.2023 vorgegeben und in den letzten Tagen an unser Haus übermittelt, erklärt der Bürgermeister. Nun ist es notwendig mittels Formalbeschluss des Gemeinderates diese Sätze zu genehmigen, damit ordnungsgemäß mit den Bewohnern rückwirkend mit Jahresbeginn 2023 abgerechnet werden kann. Die Tagsätze 2023 gestalten sich wie folgt:

Pflegestufen	täglich 2023	monatlich 2023
Stufe 0	€ 64,80	€ 1.944,00
Stufe 1	€ 85,08	€ 2.551,50
Stufe 2	€ 101,24	€ 3.037,20
Stufe 3	€ 126,34	€ 3.790,20 (exkl. 10%Ust.)
Stufe 4	€ 151,45	€ 4.543,50 (exkl. 10%Ust.)
Stufe 5	€ 170,07	€ 5.102,10 (exkl. 10%Ust.)
Stufe 6	€ 186,27	€ 5.588,10 (exkl. 10%Ust.)
Stufe 7	€ 194,37	€ 5.831,10 (exkl. 10%Ust.)

**Mit einstimmigem GR-Beschluss beschließt und bestätigt das Gremium die vorgelegten (siehe oben) Tagsätze 2023 für das Altenwohn- und Pflegeheim Brixen im Thale.**

Zu Pkt. 4)

Raumordnungsangelegenheiten

Bebauungsplan für Projekt „Mountain-View“ –Gp. 1226/9

Nach Einleitung durch Bürgermeister Brugger Andreas erklärt Raumordnungssachbearbeiter Exenberger Paul den heute zur Sitzung vorliegenden Bebauungsplan ausführlich.

**In Folge beschließt der Gemeinderat auf Antrag des Bürgermeisters einstimmig, gemäß § 66 Abs. 1 der Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 101, über die Erlassung des Entwurfes eines Bebauungsplanes im Bereich der Gp. 1226/9 KG Brixen im Thale, „DORF“ (§ 59.3 TROG; - Bebauungsplan, brbpl\_0622 „DORF“) hinsichtlich der Gp. 1226/9, KG Brixen im Thale, laut planlicher Darstellung des Raumplaners der Gemeinde Brixen im Thale, Arch.DI Widmann Franz, Fieberbunn, durch 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme in der Zeit vom 26.05.2023 bis zum 26.06.2023 während der Amtsstunden im Gemeindeamt Brixen im Thale aufzulegen.**

**Gleichzeitig wird gemäß § 66 Abs. 2 TROG der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes einstimmig gefasst.**

Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Personen, die in der Gemeinde Brixen im Thale einen ordentlichen Wohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde Brixen im Thale eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Kundmachungfrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Zu Pkt. 5)

PV-Anlage Kindergarten, Auftragsvergabe

Für eine geplante und bereits budgetierte PV-Anlage am Dach des Kindergartengebäudes sind 3 Angebote eingeholt worden, erklärt der Bürgermeister. Nach Sondierung und Beiziehung eines externen Fachmannes stellt der Vorsitzende die eingebrachten Angebote vor.

Der Bürgermeister erklärt die einzelnen Positionen sowie die unterschiedlichen Spezifikationen, Preise und Parameter der 3 Offerte. Nach Fragebeantwortungen und abschließenden Detail-Erläuterungen nimmt der Gemeinderat den Vergabebeschluss vor: **Mit Einstimmigkeit ergeht an Elektro Strobl aus Brixen im Thale die Auftragsvergabe für die beschriebene PV Anlage am Kindergartendach für brt. € 92.761,85. Die Umsetzung soll im laufenden Jahr 2023 erfolgen.**

Zu Pkt. 6)

#### Vorgangsweise in der örtlichen Raumordnung – Leitfaden

Beim nächsten Tagesordnungspunkt behandelt der Gemeinderat das komplexe und vielschichtige Thema „örtliche Raumordnung“. Dazu leitet der Bürgermeister ein, dass es seit letzten Sommer 2022 Vorbereitungen und intensive Arbeitstermine des Gemeindevorstandes als Raumordnungsgremium zur Erarbeitung eines sogenannten Leitfadens zur örtlichen Raumordnung gegeben hat. Man hat dazu mehrfach im Gemeinderat berichtet. Begleitet ist dieser Prozess von Beginn weg von Mag. Lechner Christian, Jurist der GemNova, worden, der auch heute anwesend ist. Der Vorsitzende übergibt an Mag. Lechner, der im Gremium die Thematik allgemein skizziert und die Rolle der Gemeinde beschreibt. Von ihm wird auch rückblickend auf die letzten Jahre verwiesen, nach seinem Dafürhalten hat die Gemeinde Brixen im Thale mit den praktizierten Raumordnungsverträgen alles richtig gemacht und profund gearbeitet. In Folge stellt er den gemeinsam erstellten Leitfaden im Detail vor. Die Mandatare haben das Arbeitspapier als Konzept bereits im Vorfeld erhalten:

#### **Vorgehensweise in der Örtlichen Raumordnung – Gemeinde Brixen im Thale LEITFADEN**

Folgende Ziele wurden in der Gemeindevorstandssitzung festgelegt:

- Richtlinien für die Behandlung bereits gewidmeter Flächen und anhängiger Bauverfahren
- Richtlinien bei Neuwidmungen

Der vorliegende Bericht gliedert sich in folgende Teile:

- Punkt 1 - Allgemeines
- Punkt 2 - Richtlinien für die Erlassung von Bausperren
- Punkt 3 - Richtlinien zur Vertragsraumordnung
- Punkt 4 - Punktesystem

#### **Ausgangslage**

Brixen im Thale liegt im Brixental und dieses verbindet das Inntal im Westen mit dem Raum Kitzbühel im Osten. Dass der Siedlungsdruck in diesem Tal und damit auch in Brixen im Thale besonders groß ist zeigen Zahlen und Fakten eindeutig.

Anfragen von international tätigen Bauträgern oder das Thema Freizeitwohnsitze spiegeln das Thema Spekulationen mit Wohnraum durchaus wieder.

Die Gemeinden haben im Besonderen dafür Sorge zu tragen, dass das vorhandene Bauland widmungsgemäß verwendet wird (Baulandmobilisierung) und die Nutzung möglichst bodensparend und zweckmäßig erfolgt. Die Gemeinde Brixen im Thale kommt dieser Verantwortung gerecht und ergreift Maßnahmen, um diesen Spekulationen entgegenzuwirken.

Weiters ist noch festzustellen, dass zwar der baulichen Entwicklung in der örtlichen Raumordnung eine große Bedeutung zukommt, gleichzeitig jedoch darüber hinaus auch Fragen zur Entwicklung der Infrastruktur oder auch der verkehrsmäßigen Erschließung eine wesentliche Rolle spielt.

Der Gemeinde stehen dafür drei hierarchisch strukturierte Planungsinstrumente zur Verfügung und diese sind:

- das örtliche Raumordnungskonzept – ÖROK
- der Flächenwidmungsplan – FLÄWI
- die Bebauungspläne

#### **Örtliches Raumordnungskonzept**

Mit 2020 hat die Gemeinde ihr Örtliches Raumordnungskonzept fortgeschrieben. Das örtliche Raumordnungskonzept (ÖROK) ist als zentrales Planungsinstrument der örtlichen Raumordnung eine durch die Gemeinde zu erlassende und durch das Land zu genehmigende Verordnung. Das ÖROK stellt eine an den Zielen der örtlichen Raumordnung ausgerichtete Strategie für die gesamthafte

räumliche Entwicklung des Gemeindegebiets dar. Es ist sowohl dem Flächenwidmungsplan als auch den Bebauungsplänen übergeordnet.

Die Mindestinhalte sind Themen der Freihalteplanung (Freihalteflächen für Landwirtschaft etc.), Entwicklungsplanung und Infrastrukturplanung.

### **Flächenwidmungsplanung**

Der Flächenwidmungsplan hat für alle Grundflächen einer Gemeinde die Widmung festzulegen; Bei der Festlegung der Flächenwidmungspläne sind sowohl die Planungskompetenzen des Bundes und des Landes als auch das örtliche Raumordnungskonzept zu beachten. Der Flächenwidmungsplan ist dem örtlichen Raumordnungskonzept untergeordnet und hat diesem zu entsprechen. Beim Flächenwidmungsplan handelt es sich, genauso wie beim örtlichen Raumordnungskonzept, um eine Verordnung, die der aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht durch die Landesregierung unterliegt. Umwidmungen sind nur zulässig, wenn der Bedarf gegeben ist und eine widmungsgemäße Nutzung nachgewiesen werden kann.

Widmungsgrundsätze sind, dass Grundflächen nur gewidmet werden dürfen, wenn sie sich auf Grund ihrer Lage und Beschaffenheit für eine widmungsgemäße Verwendung eignen und ausreichend erschlossen sind. Im Falle einer Gefährdung durch Wildbäche, Lawinen oder andere Naturgefahren dürfen Baulanderwidmungen nur im Bereich bereits bestehender Siedlungsgebiete erfolgen, wobei eine Baulanderweiterung in Bereiche mit erheblich höheren Gefährdungspotentialen auf keinen Fall zulässig ist. Wesentliche Hochwasserabflussbereiche und –rückhalteräume dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sinngemäß gelten diese Bestimmungen auch für Sonder- und Vorbehaltsflächen, wobei wesentliches Kriterium die ausreichende Nutzungssicherheit ist.

Werden unbebaute Grundflächen von Freiland in Bauland gewidmet, tritt die Widmung dieser Grundflächen als Bauland gemäß § 37a TROG 2022 außer Kraft, wenn die Baubewilligung für ein der Widmung entsprechendes Bauvorhaben nicht innerhalb von zehn Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung erteilt wird oder wenn eine solche Baubewilligung erlischt. Dies gilt für sämtliche Widmungen zur erstmaligen Ausweisung von Bauland ab dem 1.7.2020.

### **Bebauungsplan**

Den Bebauungsplänen kommt im Bereich der örtlichen Raumordnung vor allem im Hinblick auf eine bodensparende, aufeinander abgestimmte Verbauung der vorhandenen Bauplätze eine zentrale Bedeutung zu. Zweiter wesentlicher Aspekt der Bebauungsplanung ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung. Bebauungspläne sind möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen, wobei die betroffenen Flächen auch im Freiland liegen können. Weitere Voraussetzung ist die Finanzierbarkeit der erforderlichen Erschließung der betroffenen Flächen.

Die Bewilligung von Neubauten mit Ausnahme von Nebengebäuden darf in folgenden Fällen nur erteilt werden, wenn ein entsprechender Bebauungsplan besteht (Bebauungsplanpflicht):

- Gebiete mit Bebauungsplanpflicht gemäß örtlichem Raumordnungskonzept
- auf Sonderflächen für Chaletdörfer, Beherbergungsgroßbetriebe, Handelsbetriebe, oder Einkaufszentren
- für Gebäude, deren höchster Punkt mehr als 20 m über dem anschließenden Gelände liegt (Hochhäuser)

Keine Bebauungsplanpflicht besteht in folgenden Fällen

- auf bebauten Grundstücken, wenn die erforderliche verkehrsmäßige und technische Erschließung besteht und die Erlassung eines Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten Bebauung nicht erforderlich ist
- auf allen anderen nicht ausdrücklich der Bebauungsplanpflicht unterliegenden Grundstücken, wenn das Bauvorhaben einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung nicht zuwiderläuft, eine zweckmäßige und bodensparende Bebauung gewährleistet ist und einer geordneten Gesamterschließung nicht entgegensteht
- Baulücken, solange im Raumordnungskonzept die Bereiche mit Bebauungsplanpflicht noch nicht festgelegt wurden, wobei die gleichen Kriterien wie im vorstehenden Punkt einzuhalten sind
- bei Flächen, die bereits vor dem 1.1.1994 als Bauland oder Sonderflächen ausgewiesen waren, wenn die Bebauung den Zielen der örtlichen Raumordnung insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßensbildes nicht zuwiderläuft, einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung und Erschließung des betreffenden Gebietes mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nicht entgegensteht und der Neubau eine zweckmäßige und bodensparende Bebauung gewährleistet. Diese Ausnahmeregelung endet jedenfalls drei Jahre nach Inkrafttreten des neuen Flächenwidmungsplanes.

- Soweit keine Bebauungspflicht besteht, kommen die im örtlichen Raumordnungskonzept enthaltenen Bebauungsregeln zur Anwendung; soweit diese nicht bestehen, gelten ausschließlich die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung.

Das TROG 2022 regelt sowohl den Mindestinhalt als auch zusätzliche mögliche Festlegungen.

## **Richtlinien zur Erlassung von Bausperren**

### **Allgemeines**

In der Gemeinde kommt es immer vor, dass für bereits gewidmete bebaute oder auch unbebaute Grundstücke entsprechende Bauansuchen gestellt werden. Mit diesen Bauansuchen ergibt sich automatisch ein Handlungsdruck für die Entscheidungsträger. Um diesem Handlungsdruck entgegenzuwirken und auch nachträglich und nachhaltig die Planungsziele der örtlichen Raumordnung zu sichern wird empfohlen mit einer Erlassung oder Änderung von Bebauungsplänen in diesen betroffenen Bebauungsbereichen auch entsprechende Bausperre mittels Verordnung erlassen werden.

Die Bausperre bewirkt, dass die Baubewilligung für ein Vorhaben, das den Planungszielen widerspricht, nicht mehr erteilt werden darf, analoges gilt für anzeigepflichtige Vorhaben. Es handelt sich daher nicht um ein absolutes Bauverbot, durch Bausperre kann aber verhindert werden, dass wesentliche Planungsziele einer Gemeinde nicht unterlaufen werden können

### **Formelles und Inhaltliches zur Bausperre**

Die Bausperre ist durch zwei Wochen an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen und tritt danach in Kraft.

Bereits vor der Auflegung kann eine Bausperre erlassen werden, wenn innerhalb eines Jahres mit der Auflegung zu rechnen ist. Die Bausperrenverordnung hat die konkreten Planungsmaßnahmen und die damit verbundenen Planungsziele anzuführen. Die Bausperre tritt grundsätzlich mit dem Inkrafttreten der jeweiligen Planungsmaßnahme, bei solchen im Zusammenhang mit örtlichen Raumordnungskonzepten jedoch erst mit dem Inkrafttreten der entsprechenden Flächenwidmungsplanänderung, außer Kraft. Weiters tritt sie außer Kraft, wenn der betroffenen Planänderung die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt wird sowie jedenfalls zwei Jahre nach Auflegung des Entwurfes, wurde die Bausperre jedoch bereits vorher erlassen, dann ein Jahr ab der Erlassung, wenn nicht innerhalb des Jahres der Entwurf aufgelegt wird.

Da es sich bei der Bausperre nur um ein vorläufiges Rechtsinstrument handelt, ist jedoch die beschriebene Befristung erforderlich.

## **Richtlinien zu Raumordnungsverträgen – privatrechtliche Maßnahmen**

### **Allgemeines**

Für die Umsetzung der Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist es wesentlich, dass es den Gemeinden gelingt, Bauland zu mobilisieren und einer widmungsgemäßen Verwendung zuzuführen. Es wird daher den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, Verträge auf der Grundlage des § 33 TROG 2022 mit Grundeigentümern abzuschließen, die

- die widmungsgemäße Verwendung durch Festlegung der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzung sicherstellen
- eine Bebauungspflicht bzw. einen Bauzeitplan vorsehen
- die Art der Bebauung regelt
- oder die Verpflichtung vorsehen, dass auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück ein Hauptwohnsitz zu begründen ist

Die **Grundlage derartiger Verträge** ist stets die **Änderung des ÖROK**, des **Flächenwidmungsplanes** oder die **Erlassung eines Bebauungsplans**.

Die Einhaltung dieser Verträge ist auf geeignete Weise sicherzustellen. So können beispielsweise Konventionalstrafen, Bankgarantien oder Vorkaufsrechte vereinbart werden. Können von der Gemeinde im Rahmen ihres Planungsermessens erwogene, von den betroffenen Grundeigentümern vorgeschlagene Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes trotz Erfüllung der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen nur dann in Übereinstimmung mit sämtlichen maßgebenden Zielen der örtlichen Raumordnung bzw. Festlegungen übergeordneter Planungsinstrumente der Gemeinde gebracht werden, wenn ergänzend Raumordnungsverträge mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen werden, so dürfen diese Festlegungen nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass vor der Beschlussfassung darüber entsprechende Verträge zustande gekommen sind.

Besteht zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern Einvernehmen über die im Hinblick auf den Vertragszweck notwendigen und angemessenen Inhalte eines solchen Vertrages, so ist die Gemeinde zum Vertragsabschluss verpflichtet. Die Gemeinde hat beim Abschluss von Verträgen sämtliche Grundeigentümer, soweit diese sich in einer vergleichbaren räumlichen Lage befinden, gleich zu behandeln (Gleichbehandlungsgrundsatz).

Dabei ist die Gemeinde gemäß § 2 Tiroler Gemeindeordnung Gebietskörperschaft mit dem Recht auf Selbstverwaltung und Verwaltungssprengel – was damit auch die Erlassung und Änderung von ÖROK, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan oder Schaffung von Bauplätzen umfasst.

### Formelles und Inhaltliches

Wesentliche Aufgabe der Vertragsraumordnung ist die Sicherung von zusammenhängenden Flächen, die dann für betriebliche Zwecke oder Siedlungszwecke zur Verfügung stehen. Die Vertragsraumordnung eröffnet die Möglichkeit, dass gewisse Bebauungs- oder Nutzungsvorgaben auf zivilrechtlicher Basis gesichert werden, die mit Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan konform gehen.

Die Vertragsraumordnung ist damit die privatrechtliche Möglichkeit, dass Ziele der Raumordnung erreicht werden. Dabei findet die Verknüpfung von hoheitlichen mit privatrechtlichen Absprachen in der Bundesverfassung (Art 15 Abs 9 und Art 116 Abs 2) Deckung.

Fakultative Raumordnung – sprich NUR die freiwillige Verknüpfung von Hoheitsverwaltung mit privatrechtlichen Vereinbarungen ist rechters. Die Verbindung von solchen Maßnahmen im Zusammenhang mit einem Bauverfahren ist absolut rechtswidrig. Hier können mitunter sogar Schadenersatzforderungen gegen die Gemeinde die Folge sein. Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofs (VfSlg 17.815/2006 und andere) sind hier zu nennen.

Die wichtigsten Vertragstypen gemäß § 33 Abs 3 TROG 2022 in diesem Zusammenhang sind:

- Verwendungsverträge (Baulandsicherungsverträge)
- Überlassungsverträge

Mittels **Verwendungsverträgen** wird der Grundeigentümer (samt Rechtsnachfolger) zur widmungskonformen Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Zur Sicherstellung dient etwa ein Options-, Wiederkaufs- oder Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1068-1070 und §§ 1072-1079 ABGB zu Gunsten der Gemeinde.

Auch ein Verbot des Verkaufs an Dritte oder Bauverpflichtungen sind zulässig, auch bei Übergabe an den gesetzlichen Erben. Vorteil von Verwendungsverträgen gegenüber lediglich hoheitlichen Widmungen ist, dass dadurch die Grundstücksnutzung genauer geregelt werden kann.

Mit **Überlassungsverträgen** verpflichtet sich der Grundeigentümer, seine Grundstücke oder Teile davon an die Gemeinde, den Tiroler Bodenfonds oder Dritte für öffentliche Zwecke (Schaffung von Wohnraum/Gewerbegebiet) zu veräußern, wobei Restfläche den privaten Eigenbedarf decken können muss.

Privatrechtliches Surrogat und gelinderes Mittel für hoheitliche Enteignung. Grundrechtsverzicht muss freiwillig und verhältnismäßig sein. Angemessenes Entgelt erforderlich. Andernfalls gerichtliche Bekämpfung wegen unzulässigem Druck (§ 870 ABGB) oder Gesetzwidrigkeit des Eigentumseingriffs (§ 879 Abs 1 ABGB).

Zur Sicherstellung der Vertragsinhalte sind im § 33 Abs 4 TROG genau folgende Maßnahmen geregelt:

- Einhaltung ist in geeigneter Weise sicherzustellen
- Vorschlags- und/oder Zustimmungsrechte, Vorkaufsrecht oder Optionen samt dinglicher Absicherungen
- Vertragsstrafen
- Bankgarantien
- Konventionalstrafen
- Vorkaufsrechte

Der Verfassungsgerichtshof sieht hier Grenzen in Bezug auf die Möglichkeit der Anfechtbarkeit solcher Verträge bei Zivilgerichten, die für die Aufschließung notwendigen Flächen überproportional sind oder unsachliche Differenzierungen bei der Beibehaltung einer Widmung gemacht werden. Achtung auch das Konsumentenschutzgesetz – KSchG findet auf Raumordnungsverträge Anwendung.

### Richtlinien zur Vertragserrichtung

#### Allgemeines

Nach den Bestimmungen des § 33 TROG 2022 haben die Gemeinden die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung anzustreben. Zur Erfüllung dieses Auftrages werden die Gemeinden gesetzlich ermächtigt, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern bzw. Nutzungsinteressenten abzuschließen. Die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist.

Die Gemeinde Brixen im Thale strebt in Zukunft an, dass die Ziele der Raumordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) im Sinne des § 33 TROG 2022 sichergestellt werden.

Der Abschluss dieser Raumordnungsverträge ist begleitende Maßnahme zum Hoheitsakt als zusätzliches Planungsinstrument, jedoch keine zwingende Voraussetzung für eine allfällige Flächenwidmung. Voraussetzung für die Anwendung der Vertragsraumordnung ist in jedem Fall die raumordnungsfachliche Vertretbarkeit, sowie die Gleichbehandlung der betreffenden Grundstücke bzw. Grundstückseigentümer und Nutzungsinteressenten.

Alle Bezeichnung personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

## **1. Anwendungsbereich**

Entsprechend der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde sind die Ziele der Raumordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen im Sinne des § 33 TROG 2022 sicherzustellen.

Diese sind:

- **Verwendungsverträge** (Vereinbarungen über eine fristgerechte, widmungsgemäße Verwendung)
- **Überlassungsverträge** (Vereinbarungen über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten)

Die Vertragsraumordnung ist bei Umwidmungen oder der Änderung oder Erlassung von Bebauungsplänen im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde für alle in gleicher Weise anzuwenden.

Bei Umwidmungen sind Flächen ausgenommen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnitts für sich allein nicht bebaubar sind und die Flächenwidmung lediglich der Abrundung eines bestehenden Baulandes dient (Arrondierung).

Weiters kann bei Umwidmungen auf den Abschluss von Raumordnungsverträgen im Einzelfall auch verzichtet werden, wenn die Erreichung der Ziele der Raumordnung durch detaillierte Festlegungen in der Flächenwidmung (z.B. Sonderflächen) insoweit eingeschränkt ist, dass eine andere Nutzung raumordnungsrechtlich ausgeschlossen werden kann und alle Voraussetzungen für die Widmung im örtlichen Raumordnungskonzept durch Festlegungen in der Flächenwidmung abgesichert werden können.

## **Verwendungsverträge**

Der Grundeigentümer hat in seinem Ansuchen auf Umwidmung darzulegen, ob die Widmung den unmittelbaren Eigenbedarf decken soll, oder ob eine Weitergabe erfolgt.

### **a) Weitergabe – Nennung des Nutzungsinteressenten**

Bei Weitergabe ist der Nutzungsinteressent (Käufer, Bauträger, Baurechtsnehmer, Superädifiziar, Geschenknahmer und dgl.) der Gemeinde zu benennen und die Absicht zur Weitergabe durch geeignete Urkunden nachzuweisen (Optionsvertrag, Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Übergabevertrag, Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung udgl.) Die Nutzungsinteressenten haben einen ausreichenden Bezug zur Gemeinde bzw. glaubhaft die beabsichtigte Begründung ihres Hauptwohnsitzes in der Gemeinde nachzuweisen. Siedlungsbereichen in der Peripherie werden bei der Vergabe durch die Gemeinde „Weichende“ der umliegenden Höfe und Bestandsgebäude bevorzugt berücksichtigt.

Bauträger haben der Gemeinde die Errichtung von Wohnprojekten zur Begründung von Lebensmittelpunkten („Hauptwohnsitze“) durch geeignete Unterlagen glaubhaft nachzuweisen. Die widmungskonforme Nutzung ist durch gesonderte Verwendungsverträge gemäß Punkt 3.3.3 mit den jeweiligen Nutzungsinteressenten sicherzustellen. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, das betreffende Grundstück jedenfalls innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft der Umwidmung an den benannten Nutzungsinteressenten weiterzugeben.

### **b) Eigennutzung**

Bei Eigennutzung ist der Gemeinde verbindlich im jeweiligen Raumordnungsvertrag der Bedarf zu erklären. Durch die Erklärung für den Eigenbedarf dürfen die Bestimmungen der Richtlinien für die Vertragsraumordnung nicht umgangen werden. Dies ist vertraglich durch Einräumung eines Vor- und Wiederkaufsrechtes und durch Vertragsstrafen sicherzustellen. Darüber hinaus sind auch die vertraglichen Verpflichtungen gem. 3.3.3 (Begründung des Lebensmittelpunktes „Hauptwohnsitz“, Bebauungspflicht und Bauzeitplan) einzugehen.

### **c) Überbindungspflicht auf den/die Rechtsnachfolger**

In jedem Fall gilt, dass die Verpflichtungen aus dem jeweiligen Raumordnungsvertrag auf die Rechtsnachfolger des/der Vertragspartner der Gemeinde übergehen. Dies ist vertraglich sicherzustellen. Dies gilt sinngemäß auch bei Baurechts- oder Superädifikatsbegründungen und dergleichen. Klargestellt wird, dass ab rechtskräftiger Übertragung der Fristenlauf wieder von vorne beginnt.

### **d) Sanktionen und Sicherungsmittel – für jeden Verwendungsvertrag**

- Vertragsstrafen bei Verletzung der vertraglichen Pflichten



- Vor- und Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde
- Options- und Benennungsrecht zu Gunsten der Gemeinde

Alle diese Bestimmungen gelten für Gewerbebetriebe und dgl. sinngemäß.

### **Verwendungsverträge mit Nutzungsinteressenten**

Die Nutzungsinteressenten haben mit der Gemeinde einen Raumordnungsvertrag abzuschließen. Dessen Inhalte sind sodann vollinhaltlich in den jeweiligen Kaufvertrag zu übernehmen, welchem die Gemeinde als mitbeteiligte Partei in diesem Umfang beiträgt.

#### **a) Sicherstellung der projekts- und widmungskonformen Nutzung**

- Bei geplanter Nutzung zu Wohnzwecken: Begründung des Lebensmittelpunktes („Hauptwohnsitz“)

Die Bauführung auf umzuwidmenden Grundstücken dient einzig zur Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“). Nach Fertigstellung des Wohnhauses ist daher binnen sechs Monaten der Lebensmittelpunkt dorthin zu verlegen und aufrecht zu erhalten und sind die melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Eine Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung des gesamten Hauses oder Teilen davon zu anderen Zwecken als zur Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses ist grundsätzlich unzulässig. Die Bestimmung des § 13 Abs 1 TROG 2022 (Vermietung zu touristischen Zwecken an ständig wechselnde Gäste) bleibt davon unberührt. Ebenso ausgenommen ist die Vermietung an einen Mieter der im Mietgegenstand sein ganzjähriges, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenes Wohnbedürfnis befriedigt. In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat auf Ansuchen Ausnahmen gewähren.

- Bei geplanter teilweiser oder gänzlicher Nutzung zu betrieblichen Zwecken

Die Art und Umfang der geplanten Nutzung ist durch den Nutzungsinteressenten darzulegen. Das Ausmaß der betrieblichen Nutzung ist dabei entsprechend der raumordnungsrechtlich zulässigen Grenzen in der jeweiligen Widmungskategorie grundsätzlich zulässig. Durch Festlegungen im Verwendungsvertrag ist in jedem Fall die Schaffung von illegalen Freizeitwohnsitzen (TROG) und illegaler Vermietung zu touristischen Zwecken hintanzuhalten sowie für die zu Wohnzwecken geplanten Gebäudeteile die entsprechenden Festlegungen im vorstehenden Absatz abzusichern. Je nach Art und Umfang der geplanten betrieblichen Nutzung sind Sonderbestimmungen lt. Pt. 2 zu prüfen und in die Verwendungsverträge mit aufzunehmen.

#### **b) Bebauungspflicht und Bauzeitplan**

- Baubeginn

Der Baubeginn muss innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb bzw. im Falle des Eigenbedarfs 3 Jahre nach Rechtsgültigkeit der Flächenwidmung erfolgen und ist mittels Baubeginnmeldung laut Tiroler Bauordnung – TBO nachzuweisen.

- Fertigstellung

Die Fertigstellung der Außenfassade muss innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn erfolgen. Das Wohnhaus muss bezugsfertig sein. Die Gartenanlage ist 3 Jahre nach Baubeginn fertigzustellen. Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen und sofern die Einhaltung Fristen nicht zumutbar oder nicht vertretbar ist, diese verlängern oder gänzlich aussetzen. Dies insbesondere dann, wenn eine unverschuldete, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unvorhersehbare Notlage eintritt.

### **Überlassungsverträge**

Wo Wohnbau möglich ist, sollten auch Flächen zu günstigeren Preisen angeboten werden können. Daher ist bei Ansuchen um Widmung jedes Baugrundstück zum vergünstigten Preis von maximal € 330,00 zu verkaufen. Anpassungen des Preises erfolgen immer zum 01.01. eines jeden Jahres. Für die Vergabe der vergünstigten Baugrundstücke bedingt sich die Gemeinde die Benennung der Nutzungsinteressenten aus. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, das betreffende Grundstück jedenfalls innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft der Umwidmung an den durch die Gemeinde benannten Nutzungsinteressenten weiterzugeben.

Bei geplanter Einfamilienhausbebauung von ebenen Grundstücken hat die Bauplatzgröße bei ca. 500 m<sup>2</sup> zu liegen. Eine Bebauung in Hanglagen kann diese Größe auch überschritten werden.

Bei größeren Bauparzellen sind Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu errichten. Für die zu errichtenden Wohneinheiten bedingt sich die Gemeinde die Benennung der Nutzungsinteressenten aus. Der Grundeigentümer/Bauherr verpflichtet sich, die betreffenden Wohneinheiten jedenfalls innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung an den durch die Gemeinde benannten Nutzungsinteressenten weiterzugeben. Der Verkaufspreis bzw. der monatliche Mietzins darf die Vorgaben der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung nicht

überschreiten. Durch die Gemeinde kann ein anderer gesonderter Verkaufspreis bzw. Mietzins festgelegt werden.

Bei Flächen von mehr als 1.500 m<sup>2</sup> eines Eigentümers, die im örtlichen Raumordnungskonzept als Entwicklungsfläche vorgesehen sind, ist ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept für die gesamte Fläche auszuarbeiten. Es ist in weiterer Folge die gesamte Fläche für vergünstigte Bauflächen oder für gemeinnützige Bauträger zur Errichtung objektgeförderter Wohnbaubjekte zu nutzen. Die Entscheidung über die Nutzung und Vergabe sowohl an Nutzungsinteressenten als auch Bauträger obliegt dabei der Gemeinde im vollen Umfang. Grundstückspreis ist jener gemäß angemessener Grundkosten der Wohnbauförderrichtlinie des Landes Tirol. Dieser Preis ist wertgesichert. In begründeten Ausnahmefällen kann durch den Gemeinderat ein gesonderter Grundpreis festgelegt werden.

Bei Umsetzung gewerblicher Projekte kann der Gemeinderat von der Verpflichtung der Vergabe der Gesamtfläche zum Zweck des vergünstigten Wohnbaus absehen. Dies wird im Einzelfall detailliert geprüft und im Gemeinderat diskutiert und kann insbesondere beschlossen werden, wenn das geplante Projekt einen besonderen Mehrwert für die Entwicklung der Gemeinde bietet; wie z. Bsp. Nutzungen für das Gesundheits- und Sozialwesen, „junges Wohnen“ oder ähnliches.

Bei Altwidmungen, die noch einer Beschlussfassung von Bebauungsplänen bedürfen, bedingt sich die Gemeinde das Vergabe- und Zuteilungsrecht für Mindestens der Hälfte der geplanten Wohneinheiten (mit mindestens 50 % der Wohnnutzfläche) bzw. Bauparzellen aus. Bei einer Einzelbebauung im Einfamilienhaussegment (mit Einliegerwohnung) wird im Einzelfall entschieden.

Auf die Vergabe dieser vergünstigten Baugrundstücke und Wohneinheiten finden die Bestimmungen des *Punkt 3.3.4 Anwendung*.

Bei Verzug des oder der Nutzungsinteressenten mit der Kaufpreiszahlung hat der Grundeigentümer/Verkäufer das Recht vom Kaufvertrag zurückzutreten. Es sind die üblichen Rücktrittsklauseln in die Kaufverträge aufzunehmen. Der Rücktritt ist der Gemeinde unverzüglich zur Kenntnis zu bringen, damit diese einen anderen oder andere Nutzungsinteressenten festlegen kann.

## Vergabe von Baugrundstücken/Wohnungen

Diese Bestimmungen sind anzuwenden auf

- von der Gemeinde zum Verkauf angebotene Grundstücke
- vergünstigte Baugrundstücke bei Überlassungsverträgen
- Wohnungen für welche sich die Gemeinde die Vergabe ausbedungen hat
- auf Projekte des Tiroler Bodenfonds und dgl. sinngemäß, soweit sich die Gemeinde die Vergabe ausbedungen hat.

Kaufansuchen für diese Baugrundstücke/Wohnungen sind schriftlich an die Gemeinde zu richten. Die Vergabe erfolgt durch den Gemeinderat. Von der Vergabe durch die Gemeinde ausgenommen sind Grundflächen für den Eigenbedarf bzw. bei Weitergabe innerhalb von Familienangehörigen. (z.B. Baugründe für Kinder), sofern diese ein ausreichendes Naheverhältnis zur Gemeinde aufweisen und die folgenden Voraussetzungen der lit. a) und b) unten erfüllen. Die widmungskonforme Nutzung ist durch Verwendungsverträge gemäß Punkt 3. mit den jeweiligen Bewerbern sicherzustellen.

Bedingungen für die Vergabe an die Bewerber sind:

### **a) *Der Bewerber muss ein ausreichendes Naheverhältnis zur Gemeinde aufweisen.***

Dieses liegt vor, wenn der Bewerber

- seinen Hauptwohnsitz durchgehend seit 5 Jahren in der Gemeinde hat, oder
- für die Dauer von mindestens 15 Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde begründet hatte, wobei der Hauptwohnsitz nicht durchgehend begründet sein musste („Heimkehrer Regelung“), oder
- seit mindestens 5 Jahren seinen Arbeitsplatz in der Gemeinde hat

### **b) *Der Bauwerber muss förderwürdig im Sinne des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 sein.***

### **c) *gemeinnützige Bauträger***

Zur Umsetzung von Projekten im geförderten Wohnbau können auch gemeinnützige und weitere Bauträger vergünstigte Baugrundstücke erwerben.

### **d) *Punktesystem***

Bei mehreren Bewerbern erfolgt die Vergabe nach einem Punktesystem (siehe Anhang)

## Sanktionen und Sicherungsmittel

### **a) *Vertragsstrafen***

Pro Vertragsverletzung ist eine Vertragsstrafe an die Gemeinde zu bezahlen. Die Art und Höhe sind im Einzelvertrag festzusetzen. Die Vertragsstrafen können einmalig festgesetzt werden oder monatlich für die Dauer der Vertragsverletzung. Die Höhe der Vertragsstrafen bezogen auf die Einhaltung der

einzelnen Vertragspflichten muss dabei so bemessen sein, dass sie dem Bauvorhaben angemessen eine Hürde für die Verletzung der Vertragspflichten entgegenstellt.

- Bei Verstoß gegen die Bebauungspflicht - nach Verstreichen der Bebauungsfrist wird eine Vertragsstrafe iHv 5% des Verkehrswertes pro Jahr
- Bei Verstoß gegen die Weitergabepflicht an den Benannten - nach Verstreichen der Weitergabefrist nach zumindest fahrlässigem Verschulden eine Vertragsstrafe iHv 5% des Verkehrswertes pro Jahr
- Errichtung/Zu- und/oder Umbau von baulichen Anlagen, die nicht der vereinbarten Nutzung entsprechen - einmalig € 1.500.- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Verstoß gegen die Überbindungspflicht auf den/die Rechtsnachfolger
  - Grundstück unbebaut - einmalig angemessene Grundkostenpreis gem. WBF in der Gemeinde pro m<sup>2</sup>, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde
  - Grundstück bebaut - einmalig € 1.500.- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde
- Bei Verstoß gegen die vereinbarte projekts- und widmungskonforme Nutzung des gesamten Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes - € 10,-/m<sup>2</sup> gegenteilig verwendeter Nutzfläche pro Monat; dies so lange bis die vereinbarungsgemäße, widmungskonforme Nutzung hergestellt wird.

Die Vertragsstrafen werden nach dem VPI 2020 wertgesichert. VPI Basis: Der hinsichtlich des Datums des Vertragsschlusses vorangegangene neueste vom Österreichischen Zentralamt für Statistik veröffentlichte Index der Verbraucherpreise. Bezugsmonat: Monat des Vertragsabschlusses.

Grundkosten gemäß WBF werden Wertsicherung nach der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol.

Weiters wird ausdrücklich vereinbart, dass die Vertragsstrafen nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegen.

Ausnahmen: Der Gemeinderat oder das von ihm beauftragte Organ kann in begründeten Ausnahmefällen und 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 eintritt (z.B. maßgebliche Änderung der Lebensumstände, (Teil-)Verlust der Erwerbsfähigkeit, Eintritt körperlicher oder geistiger Beeinträchtigungen, welche die Teilnahme am Erwerbsleben mindern oder gänzlich ausschließen, finanzielle Engpässe, u U Todesfälle, Schicksalsschläge aller Art). In diesem Fall wird keine Vertragsstrafe fällig.

#### **a) Wiederkaufsrecht**

Der Gemeinde ist ein Wiederkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der § 1068 und 1069 ABGB für die Dauer von 25 Jahren ab beidseitiger beglaubigter Vertragsunterfertigung einzuräumen und ist dieses grundbücherlich sicherzustellen.

Die Gemeinde ist berechtigt das Grundstück bebaut oder unbebaut zu erwerben,

- wenn der Grundeigentümer die Verpflichtung zur Weitergabe an den benannten Nutzungsinteressenten verletzt
- bei widmungswidriger Nutzung, insbesondere, wenn entgegen den Bestimmungen nach 3.3.3 a) eine andere Nutzung als die zur Befriedigung eines ganzjährigen mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses erfolgt; bei gewerblichen/touristischen Projekten eine andere Nutzung als vereinbart sowie bei Errichtung/Zu- und/oder Umbau von baulichen Anlagen, die nicht der vereinbarten Nutzung entsprechen
- bei Verstoß gegen die Bebauungspflicht nach 3.3.3 b)
- wenn der Grundeigentümer und/oder Nutzungsinteressenten 3.3.2 c) gegen die Überbindungspflicht auf den Rechtsnachfolger verstößt
- wenn der Grundeigentümer und/oder Nutzungsinteressenten Tatsachen verschwiegen haben oder unwahre Angaben gemacht haben bei deren Kenntnis durch die Gemeinde keine Umwidmung bzw. Vergabe erfolgt wäre

#### **b) Vorkaufsrecht**

Der Gemeinde ist ein Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren für sämtliche Veräußerungsfälle gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB ab beidseitiger beglaubigter Unterfertigung einzuräumen und ist dieses grundbücherlich sicherzustellen. Die Frist zur Bekanntgabe, ob dieses Vorkaufsrecht ausgeübt wird, wird mit sechs Monaten ab nachweislichem Zugang der gesetzeskonformen Mitteilung (Anbietung) und Vorliegen des allenfalls erforderlichen Verkehrswertgutachtens festgesetzt. Vorkaufsfall ist auch eine freiwillige Feilbietung, Übergabe, Tausch und Schenkung.

Festgehalten wird, dass das Vorkaufsrecht nur für den Fall der Nichterfüllung auch nur einer Verpflichtung aus diesem Raumordnungsvertrag vereinbart wird.

### **c) Options- und Benennungsrecht**

Die Gemeinde ist auf die Dauer von 25 Jahren berechtigt, das Grundstück bebaut oder unbebaut zu erwerben oder durch einen von der Gemeinde benannten Dritten erwerben zu lassen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, von diesem Options- und Benennungsrecht nur im Fall einer schuldhaften Verletzung von Vertragspflichten durch den/die Grundeigentümer/Nutzungsinteressenten, die auch das Wiederkaufsrecht auslösen würden und im Wieder- und Vorkaufsfall, Gebrauch zu machen.

### **d) Grundkosten und Gebäudewert und Löschung**

Für Vor- Wiederkaufsrecht, Options- oder Benennungsrecht gilt, dass der Grundanteil gemäß den Grundkosten der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“) festgesetzt wird. Der Grundpreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres angepasst.

Der Gebäudewert richtet sich nach dem Verkehrswert des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes. Der Einlösepreis ist einvernehmlich festzusetzen. Sollte kein Einvernehmen erzielt werden können ist der Wert durch einen von der Gemeinde zu bestimmenden gerichtlich beideten und zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln.

Die Gemeinde verpflichtet sich auf Ersuchen des jeweiligen Grundeigentümers nach dem Ablauf von 25 Jahren eine Löschungserklärung auszustellen, mit der das Vorkaufsrecht aus dem Grundbuch gelöscht werden kann.

### **e) Kautio**

Zu Gunsten der Gemeinde kann für den Fall des Zuwiderhandelns bzw. einer Verletzung der vertraglichen Pflichten einschließlich der daraus resultierenden Ersatzansprüche die Bestellung einer angemessenen Kautio vereinbart werden. Die Höhe der Kautio bezogen auf die Einhaltung der einzelnen Vertragspflichten muss dabei so bemessen sein, dass sie dem Bauvorhaben angemessen eine Hürde für die Verletzung der Vertragspflichten entgegenstellt.

Die Kautio ist vor Vertragsunterfertigung auf einem notariellen Treuhandkonto zu erlegen. Alternativ dazu kann die Kautio auch durch ein Grundpfand zu Gunsten der Gemeinde als Gläubigerin gesichert werden. Hierbei sind sämtliche diesem Pfandrecht im Range vorangehenden oder gleichrangigen Pfandrechte nach Maßgabe der Tilgung vorbehaltlos löschen zu lassen. Diese Lösungsverpflichtung ist grundbücherlich anzumerken.

### **f) Bankgarantie**

Alternativ kann die Kautio auch durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

Verfahren

#### **a) Vorprüfung**

Das Ansuchen ist beim Gemeindeamt schriftlich unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen einzureichen. Das Ansuchen wird vorgeprüft und werden ggf. noch fehlende Unterlagen angefordert. Anschließend sollen alle erforderlichen raumordnungsfachlichen Stellungnahmen für die neue Flächenwidmung eingeholt und nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Entwürfe über die Änderung des Raumordnungskonzeptes bzw. des Flächenwidmungsplanes, eines allfälligen Bebauungsplanes und des Raumordnungsvertrages eingeholt werden. Gemäß § 71 a TROG 2022 ist innerhalb von drei Monaten mit dem Widmungswerber ein Planungsgespräch durchzuführen, um alle Argumente und individuellen Vorstellungen einfließen zu lassen.

#### **b) Beschlussfassung über den Abschluss eines Raumordnungsvertrages**

Das vollständige Ansuchen wird dem Gemeinderat mit den eingeholten Stellungnahmen, eines allfälligen Entwurfes über Erlassung eines Bebauungsplanes, des Entwurfes über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes/des Flächenwidmungsplanes zur Beschlussfassung über den Abschluss eines Raumordnungsvertrages mit den Festlegungen lt. diesen Richtlinien vorgelegt. Der Abschluss des Raumordnungsvertrages und die Abstimmung über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes/des Flächenwidmungsplanes und die allfällige Erlassung eines Bebauungsplanes hat in zwei zeitlich aufeinanderfolgenden Gemeinderatssitzungen zu erfolgen, zumindest jedoch unter zwei getrennten Tagesordnungspunkten. Alle vollständigen Ansuchen sollen innerhalb von sechs Monaten nach dem Einlangen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes/ des Flächenwidmungsplanes und die allfällige Erlassung eines Bebauungsplanes vorgelegt werden.

Punktesystem – Reihung von Bewerber\*innen

### **1. ALLGEMEINE KRITERIEN**

#### **a) Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde**

über 10 bis 15 Jahre

über 15 bis 20 Jahre

über 20 Jahre

**3 Punkte**

**4 Punkte**

**5 Punkte**

b) Familienstand - Lebensgemeinschaft und mindestens ein Jahr im gemeinsamen Haushalt gemeldet:

ohne Kind	<b>2 Punkte</b>
mit Kind	<b>3 Punkte</b>
Alleinerzieher*in	<b>3 Punkte</b>
verheiratet, eingetragene Partnerschaft	<b>3 Punkte</b>

c) Kinder

Bis zur Volljährigkeit, für welche Antragsteller die Familienbeihilfe beziehen und ungeborene Kinder, falls eine ärztliche Bestätigung über das Bestehen einer Schwangerschaft vorgelegt wird. Diese Kinder werden nur berücksichtigt, wenn sie mit dem Bewerber die Wohnung oder das Haus beziehen.

Für jedes Kind (keine Kinderhöchstzahl) **1 Punkte**

d) Pflegebedürftigkeit (Bezug von Pflegegeld), dauernde Behinderung oder dauernde Krankheit

Bei Vergabe von Baugrundstücken **2 Punkte**

Bei Vergabe von Mietwohnungen zusätzlich **2 Punkte**

Pro Pflegestufe (max. 7) **1 Punkte**

e) derzeitige Wohnverhältnisse

Wenn für jede im derzeitigen Haushalt lebende Person weniger als 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung steht **1 Punkte**

f) erfolglose Bewerbung für ein anderes Objekt

Bewerber\*in hat sich bereits einmal für ein anderes Objekt in der Gemeinde beworben und kam nicht zum Zug **2 Punkte**

## **2. KRITERIEN, FÜR DIE NUR MIT BESONDERER BEGRÜNDUNG PUNKTE VERGEBEN WERDEN**

a) Leistungen für die Dorfgemeinschaft

z.B. gemeinnützige Tätigkeit oder Vereinszugehörigkeit **3 Punkte**

b) besondere Verhältnisse bzw. besonderer Wohnbedarf

(z.B. Pflege von Angehörigen oder von nahestehenden Personen; Angehörige, nahestehende Personen oder Pflegepersonen, die in die zu vergebende Wohnung oder in das zu vergebende Haus zur Pflege mitgenommen werden; soziale Kriterien; unvorhergesehene Unglücksfälle, wie Brand, Überschwemmung usw. mangelnde behindertengerechte Ausstattung der derzeitigen Wohnung bei Vorliegen einer nachgewiesenen Behinderung, gesundheitliche Beeinträchtigung durch die derzeitige Wohnung, bevorstehender Wohnungsverlust ohne Eigenverschulden oder infolge einer Ehescheidung oder einer Trennung der Lebensgemeinschaft.) **3 Punkte**

## **3. ABZÜGE für vorhandenen, grundsätzlich nutzbaren Wohnraum**

a) Vorhandener, grundsätzlich nutzbarer Wohnraum im Eigentum des Bewerbers, Ehepartners, eingetragenen Partners oder Lebensgefährten

pro Wohnraum **3 Minuspunkte**

Wenn dort die Wohnmöglichkeit gedeckt wäre und veräußert wurde innerhalb letzter 5 Jahre **10 Minuspunkte**

b) Vorhandener, grundsätzlich nutzbarer Wohnraum im Eigentum der Eltern

Pro Wohnraum **3 Minuspunkte**

Aus raumordnungsfachlicher Sicht soll vor Neubauten grundsätzlich bestehende Möglichkeiten im Eigentum der Bewerber oder ihrer Eltern genutzt werden. Das sind beispielsweise im Besonderen vorhandene Freizeitwohnsitze im gewidmeten Siedlungsgebiet, die zu ganzjährig nutzbaren Wohnräumen umgebaut werden könnten. Ein weiteres Beispiel sind leerstehende Gebäude oder Wohnungen, die durch Renovierung wieder aktiviert werden könnten. Für diese Fälle wird ein hoher Punkteabzug angesetzt. Außer Betracht bleibt Eigentum, welches keine angemessene Wohnung für den Bewerber und dessen (zukünftige) Haushaltsangehörige ermöglicht (z.B. zu kleine

Einliegerwohnungen oder Garçonnièren) oder Eigentum, welches z.B. durch ein dingliches Wohnungsgebrauchsrecht Dritter (auch Eltern!) belastet ist.  
Die Punkte 1. b) (Familienstand) und 1. c) (Kinder) kommen bei der Vergabe für Wohnungen im betreubaren Wohnen im Wohn- und Pflegeheim nicht zur Anwendung. Ebenso nicht Punkt 3. b) (Vorhandener, grundsätzlich nutzbarer Wohnraum im Eigentum der Eltern)  
Die endgültige Reihung wird durch den Gemeinderat vorgenommen, eine Anpassung des Punktesystems ist dem Gemeinderat jederzeit vorbehalten!  
Für die Vergabe von Baugrundstücken/Gemeindewohnungen sind durch die Bewerber\*innen mindestens 6 Punkte zu erreichen!  
Die Letztentscheidung für die Vergabe obliegt immer dem Gemeinderat. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Wohnung/Baugrund!

Im Austausch und Diskussion werden gewisse Formulierungen noch angepasst, Ergänzungen vorgenommen sowie Fragen beantwortet. Mag. Lechner geht auf die Ergänzungen und Anfragen der Gemeinderäte detailliert ein. **Schlussendlich, nach finaler Ausformulierung, stimmt der Gemeinderat einstimmig für diesen vorliegenden Leitfaden zur Vorgangsweise in der Örtlichen Raumordnung der Gemeinde Brixen im Thale.** Dazu erklärt der Bürgermeister abschließend, dass diese Richtlinie, nach Letztprüfung und Freigabe durch die Gemeinderäte, auf der Gemeindehomepage zeitnah für alle Interessierten einsehbar gemacht wird und als zukünftige Handlungsnorm für die Brixner Raumordnung zur Anwendung gelangt.

Zu Pkt. 7)

#### Anträge, Anregungen und Allfälliges

- Der Bürgermeister informiert darüber, dass es gelungen ist von Hetzenauer Klaus (Huberbauer) für die Sommersaison 2023 eine Pachtvereinbarung für eine Feldfläche abzuschließen. Diese sporadische Parknutzung des Teilstückes soll an den besonders auslastungsstarken Tagen beim Schwimmbad für Entlastung bei den Parkflächen sorgen.
- Für das nächste Schuljahr 2023/2024 ist wieder ein Schülertaxi für die entlegenen Wohnorte im Berggebiet in Vorbereitung. Die Detailabklärungen dazu laufen, informiert der Bürgermeister.
- Im Herbst 2023 nach den Almbetrieben soll der Abschnitt Brixnerwirtshöhe bis Pizzeria und Kirche bis Winterweg angegangen werden. Dabei sind keine grundlegenden Unterbaumaßnahmen vorgesehen, sondern wird die Asphaltdecke abgefräst und neu aufgetragen.
- Bgm. Brugger informiert, dass die Ausschreibung zum Wasserleitungsprojekt Brixenbach II mit Ende Juni abgeschlossen werden soll, die Auftragsvergabe folgt anschließend, ein Baubeginn könnte mit Herbst 2023 möglich sein.
- Die Strompreisentwicklungen der letzten Wochen mit den gekoppelten TIWAG Gemeinde-Angeboten waren Inhalt der letzten Diskussionsrunde der Leaderregion Hohe Salve erklärt der Vorsitzende. Im Leader-Gremium möchte man einen externen Fachmann damit betrauen die kostengünstigste Variante (TIWAG ja/nein, alternative Anbieter) für die Gemeinden herauszufiltern. Der Gemeinderat nimmt diese Vorgehensweise zustimmend zur Kenntnis.
- Die Sommerbetreuung für VS und KG Kinder kann für alle 7 Wochen angeboten werden. KAPA und die KG Leitung sind in Abstimmung und bereiten das Ferienprogramm vor.
- GR Schmid Sabrina bemängelt beim Naturaktiven Spielplatz, dass zu wenig Sand bei der Sandkiste vorhanden ist. Darum wird sich der Bauhof kümmern.

Um 21.05. Uhr beendet der Bürgermeister die Sitzung und dankt allen Gemeinderäten für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

g. g. g.

Protokoll: