schwaz
STADTVERWALTUNG

Stadtgemeinde Schwaz, Abt. Stadtverwaltung, Franz-Josef-Str. 2, 6130 Schwaz

Ort, Datum: Schwaz, am 20.09.2023

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Schwaz hat in seiner Sitzung vom 19.09.2023, TOP 11, folgenden Beschluss gefasst:

„Die beiliegenden Richtlinien für die Vertragsraumordnung der Stadtgemeinde Schwaz werden erlassen."

Wer sich durch diesen Beschluss in seinen Rechten verletzt fühlt, kann innerhalb der Kundmachungsfrist von 2 Wochen schriftlich Aufsichtsbeschwerde beim Stadtamt erheben.

Die Bürgermeisterin:

Victoria Weber, MSc

angeschlagen am: 20.09.23

abgenommen am:

Kundmachung

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Schwaz hat in der Sitzung vom 19.09.2023 folgenden Beschluss gefasst:

Erlassung einer Richtlinie für die Vertragsraumordnung

Es wird folgende Vertragsraumordnungsrichtlinie beschlossen:

Vertragsraumordnungsrichtlinie der Stadtgemeinde Schwaz

insbesondere für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen

1. Gesetzlicher Auftrag:

- Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes.
- Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen und Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft.
- Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz zur Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum und an Flächen für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen durch Maßnahmen nach § 33 TROG 2022.

  Insbesondere bei der Errichtung oder Änderung von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen soll der Stadtgemeinde Schwaz ein Potenzial an Wohnraum bereitgestellt werden.

2. Raumordnungsvereinbarungen:

Zur Umsetzung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes hat die Stadtgemeinde Schwaz gemäß § 33 TROG 2022 Verträge mit den betroffenen Grundeigentümer:innen abzuschließen.

Diese Verträge regeln ergänzend mit den Verordnungen (örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungsplan, Bebauungspläne) die geordnete bauliche Entwicklung.

3. Grundsätze:

Grundsätze für diese Verträge werden nachstehend festgelegt, einerseits um die Gleichbehandlung aller potenziell betroffenen Grundeigentümer:innen zu gewährleisten, andererseits um allen Beteiligten (Eigentümer:innen, Erwerber:innen, Planer:innen, Bauträger:innen) Rechts- und Planungssicherheit sowie im Vorhinein entsprechende Kalkulationsgrundlagen zu bieten.

Die Stadtgemeinde Schwaz behält sich daher vor, vor einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes oder des Flächenwidmungsplanes bzw. vor Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes, durch welchen weitere Wohnnutzfläche ermöglicht wird, mit den jeweiligen Verfügungsberechtigten (Grundeigentümer:in, Bauberechtigte) eine Vereinbarung gem. § 33 Abs 2 TROG 2022 (Raumordnungsverträge) abzuschließen.

Diese Raumordnungsverträge sollen – sofern es beim Abschluss die faktischen und rechtlichen Gegebenheiten zulassen – die nachstehend in Punkt 4. genannten Mindestinhalte aufweisen.

Zur Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes dürfen auch weitere Inhalte in die einzelnen Raumordnungsverträge aufgenommen werden, wie z. B. Vereinbarungen über Verkehrsflächen oder Ausgleichszahlungen.

Die Bestimmungen über die Vertragsraumordnung kommen nicht zur Anwendung in folgenden Fällen:

- Bei bloßen Erweiterungen privaten Wohnraumes, jedenfalls nicht bei Renovierungen oder auch größeren Renovierungen im Sinne des § 2 Abs. 29 TBO 2022. Dies gilt sowohl für Umbauten und Zubauten als auch für weitere Bauten auf demselben Grundstück oder auf Grundstücken in derselben Grundbuchseinlage.
- Wenn durch Erlassung/Änderung des Plandokumentes nicht mehr als 300 m² zusätzliche Nutzfläche geschaffen werden können.

4. Inhalte:

4.1. Wesentliche Inhalte der Raumordnungsverträge bei Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes:

Der Abschluss von Verträgen (z.B. Vorverträge), mit welchen die Zielsetzungen gemäß Pkt. 4.2. und 4.3. in Hinblick auf eine Änderung des Flächenwidmungsplanes oder die Erlassung von Bebauungsplänen sichergestellt werden.

4.2. Wesentliche Inhalte der Raumordnungsverträge bei Änderung des Flächenwidmungsplanes:

- Verpflichtung des Grundeigentümers / der Grundeigentümerin, die jeweiligen Grundflächen innerhalb einer angemessenen Frist einer bestimmten Verwendung zuzuführen, insbesondere zu bebauen.
- Die Verpflichtung, Grundflächen für bestimmte Zwecke, insbesondere für den geförderten Wohnbau, für die verkehrsmäßige Erschließung des Baulandes oder

für die Schaffung von infrastrukturellen Einrichtungen der Stadtgemeinde Schwaz oder dem Tiroler Bodenfonds zu überlassen. Bei der Überlassung der Grundflächen dürfen weder die höchstzulässigen Kosten der Tiroler Wohnbauförderung noch der jeweilige Verkehrswert überschritten werden. Bei Grundflächen, die dem geförderten Wohnbau dienen sollen, ist auch auf § 31a und § 52a TROG 2022 Bedacht zu nehmen. In solchen Verträgen ist weiters vorzusehen, dass die Weiterveräußerung durch die Stadtgemeinde Schwaz oder den Tiroler Bodenfonds jedenfalls innerhalb von zehn Jahren höchstens zu jenem Preis erfolgen darf, der dem seinerzeitigen Grundpreis zuzüglich einer allfälligen indexmäßigen Aufwertung und allfälliger Aufwendungen, insbesondere für die Erschließung, entspricht. Dies ist auch für den Fall weiterer Erwerbsvorgänge während dieses Zeitraumes sicherzustellen.

4.3. Wesentliche Inhalte der Raumordnungsverträge bei Erlassung/Änderung eines Bebauungsplanes:

Für viele Flächen im Gebiet der Stadtgemeinde Schwaz gelten Regelungen der Bebauung entweder als Inhalt eines Bebauungsplanes oder als textliche Festlegungen gemäß § 31b Abs. 2 TROG 2022. Wenn es raumordnungsfachlich zulässig ist, mit einem Bebauungsplan die Erlangung einer größeren Nutzfläche festzulegen, so ist die zusätzlich generierte Nutzfläche zu ermitteln. Maßgebend dafür ist lediglich eine Erhöhung der Baumassendichte gegenüber den Festlegungen laut Bebauungsregeln bzw. eines allenfalls geltenden Bebauungsplanes. Bei einer bloßen Überschreitung der maximalen oberirdischen Geschoße bzw. Bauplatzgröße kommt die Vertragsraumordnungsrichtlinie nicht zur Anwendung. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für Zu- und Umbauten (§ 2 TBO 2022). Für die aus der neuen Regelung gewonnenen zusätzlichen Nutzfläche (§ 61 Abs. 5 TROG 2022) gilt Folgendes:

a) Für mindestens die Hälfte der zusätzlichen Nutzfläche haben Wohnungen den Bestimmungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 i. d. F. LGBl. Nr. 95/2021 – TWFG zu entsprechen.

   Diese Wohnungen sind der Stadtgemeinde Schwaz spätestens 3 Monate nach Fertigstellung des Rohbaues zum Kauf anzubieten, wobei der Kaufpreis die zum Zeitpunkt des Angebots geltenden Preise nach dem TWFG (anteiliger Preis des Baugrundstückes und Baukosten der Wohnung) nicht überschritten werden darf. (Bei Geltung des Bauträgervertragsgesetzes kann ein anderer Zeitpunkt des Anbietens gewählt werden.)

b) Wenn die Wohnungen im Sinne von lit. a. nicht von der Stadtgemeinde Schwaz erworben werden (z.B. weil aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen die Bildung von Wohnungseigentum nicht möglich ist), gilt hinsichtlich der Vermietung dieser Wohnungen Folgendes:

   - Die Fertigstellung der Wohnung ist der Stadtgemeinde bekanntzugeben und diese hat das Recht, binnen 4 Wochen Mieter:innen bekanntzugeben. Nach Ablauf dieser Frist sind die Vermieter:innen in der Auswahl der Mieter:innen frei. Gleichfalls ist eine weitere Vermietbarkeit bekanntzugeben, z. B. nach Auflösung eines Mietverhältnisses.

     Diese Verpflichtung gilt für die Dauer von 25 Jahren ab erstmaliger Vermietbarkeit.

Nach Bekanntgabe der Mieter:innen durch die Stadtgemeinde Schwaz darf der Eigentümer / die Eigentümerin jeweils maximal zweimal mit entsprechender sachlicher Begründung Mieter:innen ablehnen.

- Die Höhe des Mietzinses richtet sich nach § 27 Wohnbauförderungsgesetz 1991.
- Eine zur Verfügungstellung einer Einheit auf derselben EZ mit entsprechender Quadratmeterzahl ist zulässig.
- Die Stadtgemeinde Schwaz bürgt als Ausfallsbürge gegenüber dem Bauherrn / der Bauherrin für Kaution, Mietausfälle und vom Mieter / von der Mieterin verursachte Schäden aller Art.

4.4. Alternative Inhalte:

Falls ein Bauwerber / eine Bauwerberin andere Festlegungen als jene laut Bebauungsregel bzw. eines allenfalls rechtskräftig bestehenden Bebauungsplanes wünscht, wird er / sie eingeladen, ein Angebot an die Stadtgemeinde Schwaz abzugeben, das einen Teil des von ihm / ihr gewünschten Mehrwerts der Allgemeinheit weitergibt (bspw. infra-strukturelle Maßnahmen).

5. Schlussbestimmungen:

Die Einhaltung der Raumordnungsverträge ist durch geeignete Mittel (Konventionalstrafen, Vor- und Wiederkaufsrecht udgl.) sicherzustellen.

Weitere Inhalte der Raumordnungsverträge, wie z.B. auch Sicherstellungen durch Vorkaufsrechte und Konventionalstrafen, ergeben sich aus dem Muster Anlage 1 (Raumordnungsvertrag).

Diese Kundmachung erfolgt gemäß § 60 Tiroler Gemeindeordnung für die Dauer von zwei Wochen.

Die Bürgermeisterin
Victoria Weber, MSc.