

## I. Präambel

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz TROG 2016 haben die Gemeinden als Träger von Privat-rechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzustreben. Die Gemeinden Tirols können zu diesem Zweck Verträge mit Grundeigentümern abschließen, um die Ziele der Raumordnung nach § 27 TROG 2016 sicherzustellen. Die Einhaltung dieser Verträge ist abzusichern. Beim Abschluss dieser Verträge hat die Gemeinde sämtliche Grundeigentümer, soweit diese sich in einer vergleichbaren räumlichen Lage befinden, gleich zu behandeln.

Die Boden- und Raumordnungspolitik der Gemeinde Langkampfen verfolgt folgende Ziele:

- Zurverfügungstellung von leistbarem Wohnraum, insbesondere für die ansässige Bevölkerung, in bedarfsgerechter Form (Eigentum bzw. Miete, bedarfsgerechte Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit ...)
- Flächensparende Bebauung, Erhalt hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, Stärkung der Ortskerne, Minimierung der Bodenversiegelung
- Zurückdrängen der Spekulation mit Grund und Boden, Mobilisierung bebaubarer Flächen, Reduktion des Baulandüberhangs
- Erhalt von naturbelassenen Flächen, Stärkung der Biodiversität, Renaturierungen
- Sicherstellung der kommunalen Infrastruktur (adäquate Straßenbreiten, Geh- und Radwege, Straßenbeleuchtung, Beschilderungen, Nahverkehr, Spielplätze, Schneeablageflächen, Wasser- und Löschwasserversorgung usw.)
- Sicherung von Grundstücken zur Verwirklichung kommunaler Vorhaben wie Bildung, Sport, Kultur, Verkehr usw. durch die Gemeinde Langkampfen
- Erhalt bzw. Verbesserung der Wohnqualität durch Schaffung und Erhaltung von Frei- und Grünflächen, Verhinderung von Zersiedelung, Steuerung der Entwicklung von Gewerbe- und Handelsflächen, Stärkung der Ortskerne, der Begegnungsbereiche, der Gesundheitsversorgung usw.

Jedes gewidmete Grundstück ist widmungsgemäß, zweckgemäß und bodensparend zu bebauen. Neuwidmungen haben sich am tatsächlichen Bedarf an Wohnraum bzw. Gewerbe- und Industrieflächen zu orientieren. Vorratswidmungen sollen jedenfalls vermieden werden. Illegale Freizeitwohnsitze sind mit allen rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln zu verhindern.

Langkampfen möchte mit Hilfe der Vertragsraumordnung eine attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde bleiben, Wohnraum leistbarer machen, die Infrastruktur für die Daseinsvorsorge ausbauen, Flächen für eine hochwertige Landwirtschaft sichern und den Natur- und Freiräumen einen besonderen Stellenwert einräumen. Die Reduktion des hohen Baulandüberhangs in der Gemeinde Langkampfen macht die Anwendung von Vertragsraumordnung notwendig.

Der Abschluss von Raumordnungsverträgen ist ab 01.01.2021 bei jeder Aufnahme von Flächen in das Örtliche Raumordnungskonzept, jedem Umwidmungsverfahren und jedem geplanten Bebauungsplan zu prüfen und bis auf besondere Ausnahmefälle (siehe Punkt II) verpflichtend. Es handelt sich dabei um begleitende Maßnahmen zum Hoheitsakt der Widmung und um ein zusätzliches Planungsinstrument, das jedoch nicht zwingende Voraussetzung für eine Widmung ist. Die Gleichbehandlung der betreffenden Grundstücke bzw. Grundeigentümer und Nutzungsinteressenten (in Folge als „Widmungswerber“ bezeichnet) ist dabei immer einzuhalten.

## **II. Anwendungsbereich**

Die Vertragsraumordnung wird ab 01.01.2021 auf alle Flächen im Gemeindegebiet von Langkampfen angewendet, für die

- ein Entwurf über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes oder
- die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Langkampfen oder
- der Entwurf eines Bebauungsplanes beschlossen werden soll.

Die Vertragsraumordnung umfasst Vereinbarungen über eine fristgerechte, widmungsgemäße Verwendung (Verwendungsverträge) und Vereinbarungen über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten (Überlassungsverträge nach § 33 Abs. 3 TROG 2016).

Die Umwidmung als solche ist nicht Gegenstand des Raumordnungsvertrages. Dieser hat jedoch aufschiebende Wirkung für die Umwidmung, die Aufnahme in das ÖROK bzw. den Bebauungsplan. Nach der Vertragsunterzeichnung beginnt das eigentliche Widmungsverfahren. Parallel werden allfällige Absicherungen im Grundbuch eingetragen.

Die Vertragsraumordnung kommt nur dann nicht zur Anwendung, wenn die zu widmende Fläche aufgrund ihrer Größe, Form oder Lage für sich allein nicht bebaubar ist und die Flächenwidmung lediglich der Abrundung eines bestehenden Baugrundstückes (Arrondierung) oder der parzellenscharfen Widmung eines Baugrundstückes dient.

Die Kosten für die Errichtung von Raumordnungsverträgen, die über den Widmungsprozess hinausgehenden Kosten des Raumplaners, die Erstellung von Teilungsvorschlägen, Bebauungsstudien und allfällige Architekturwettbewerbe sind vom Widmungswerber zu tragen. Kosten, die direkt an die Gemeinde Langkampfen verrechnet werden, werden dem Widmungswerber 1 : 1 weiterverrechnet. Ein Widerspruch zu den Regelungen der Kostenbeitragsverordnung (LGBl 96/2017) ist jedenfalls zu vermeiden.

## **III. Vergabe von Baugrundstücken und Wohnungen**

Diese Bestimmungen sind anzuwenden auf:

- Grundstücke, die die Gemeinde Langkampfen zum Verkauf anbietet oder für die sie ein Bau-recht vergibt
- Vergünstigte Baugrundstücke und Wohnungen im Sinne des Punktes V
- Wohnungen, für die die Gemeinde Langkampfen sich die Vergabe ausbedungen hat
- Projekte des Tiroler Bodenfonds, soweit sich die Gemeinde Langkampfen das Vergaberecht ausbedungen hat.

Kaufansuchen sind an die Gemeinde Langkampfen zu richten. Die Vergabe erfolgt durch den Gemeinderat. Von der Vergabe durch die Gemeinde Langkampfen ausgenommen sind bestimmte Grundflächen für den Eigenbedarf bzw. zur Weitergabe an enge Familienangehörige (siehe Punkt VIII). Die widmungskonforme Nutzung ist durch Verwendungsverträge gemäß Punkt VI mit den jeweiligen Bewerbern sicherzustellen.

Die Gemeinde Langkampfen führt eine Evidenzliste mit Anmeldungen für Baugrundstücke und Eigentumswohnungen, mit deren Hilfe die bedarfsgerechte Widmung bzw. Errichtung von Bauimmobilien gesteuert werden kann. Stehen konkrete Bauimmobilien zur Vergabe zur Verfügung, so ist von den InteressentInnen eine neuerliche Anmeldung für diese konkrete Immobilie notwendig (zweistufiges Vergabeverfahren). Für die Vergabe sind Kriterien heranzuziehen, die vom Gemeinderat beschlossen und veröffentlicht werden.

#### Bedingungen für die Vergabe an die Bewerber sind:

- Der Bewerber muss ein ausreichendes Naheverhältnis zur Gemeinde Langkampfen aufweisen. Dieses liegt insbesondere dann vor, wenn der Bewerber seinen Hauptwohnsitz durchgehend seit 5 Jahren in der Gemeinde Langkampfen hat oder früher mindestens 10 Jahre seinen Hauptwohnsitz in Langkampfen hatte oder seit mindestens 5 Jahren in Langkampfen eine Betriebsstätte hat bzw. hatte.
- Der Bewerber muss förderungswürdig im Sinne des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 i. d. g. F. sein.
- Von der Vergabe ausgeschlossen sind Bewerber, die Eigentümer eines gewidmeten Baugrundstückes oder einer Wohnimmobilie sind. Dasselbe gilt, wenn Ehepartner oder andere verwandte Personen, die im selben Haushalt leben, Eigentümer eines Baugrundstückes oder einer Wohnimmobilie sind. Der Gemeinderat kann nach einer Einzelfallprüfung Personen von der Vergabe ausschließen bzw. zulassen.
- Die Vergabe von Projekten kann auch an gemeinnützige Wohnbauträger erfolgen.
- Bei mehreren Bewerbern erfolgt die Vergabe nach einem Punktesystem, das nach der Beschlussfassung dieser Richtlinien ausgearbeitet wird.

## **IV. Verwendungsverträge mit Grundeigentümern**

Der Widmungswerber hat in seinem Widmungsansuchen darzulegen, ob die Widmung den unmittelbaren Eigenbedarf decken soll, oder ob eine Weitergabe erfolgt. Die Bestimmungen, inwieweit Widmungswerber über die Verwendung von Grundflächen und Wohnungen selber verfügen können oder durch Überlassungsverträge die Gemeinde darüber verfügt, ist im Punkt V. geregelt.

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

Bei Weitergabe ist der Nutzungsinteressent (Käufer, Bauträger, Baurechtsnehmer, Superädifiziar, Geschenknehmer und dgl.) der Gemeinde zu benennen und die Weitergabeabsicht durch geeignete Urkunden nachzuweisen (Optionsvertrag, Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Übergabevertrag, Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung und dgl.). Die Weitergabe ist vertraglich an einen bestimmten Preis zu knüpfen (z. B. Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien)

Die Nutzungsinteressenten haben einen ausreichenden Bezug zur Gemeinde Langkampfen nachzuweisen (siehe Punkt III) bzw. glaubhaft die beabsichtigte Begründung ihres Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Langkampfen nachzuweisen.

Bauträger haben der Gemeinde die Errichtung von Wohnbauprojekten für Hauptwohnsitze durch geeignete Unterlagen glaubhaft nachzuweisen.

Die widmungskonforme Nutzung ist durch gesonderte Verwendungsverträge gemäß Punkt VI mit den jeweiligen Nutzungsinteressenten sicherzustellen.

Der Widmungswerber 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 diese Erklärung dürfen die Bestimmungen für die Vertragsraumordnung nicht umgangen werden. Dies ist vertraglich durch Einräumung eines Vorkaufs- und Wiederkaufsrechts für die Gemeinde und durch Vertragsstrafen sicherzustellen. Darüber hinaus sind die vertraglichen Verpflichtungen gemäß Punkt VI (Begründung Hauptwohnsitz, Bebauungspflicht, Bauzeitplan usw.) einzugehen.

### **c) Überbindungspflicht auf Rechtsnachfolger**

Die Verpflichtungen aus den jeweiligen Raumordnungsverträgen gehen auf die Rechtsnachfolger des/der Vertragspartner der Gemeinde über. Dies ist vertraglich sicherzustellen.

#### **d) Sanktionen und Sicherungsmittel**

- Vertragsstrafen bei Verletzung der vertraglichen Pflichten
- Options- und Benennungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Langkampfen
- Vorkaufs- bzw. Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Langkampfen
- Eintragung eines Bauverbots

Die Bestimmungen gelten für Gewerbe- und landwirtschaftliche Betriebe, Sonderflächen und dgl. sinngemäß.

## **V. Überlassungsverträge**

Die knappe Ressource Boden soll für den Wohnbau der einheimischen Bevölkerung auf einem erschwinglichen Preisniveau gehalten werden. Daher sind bei jeder Widmung als Zielgröße ca. zwei Drittel (67 %) der zu widmenden Grundstücksfläche vergünstigt zur Verfügung zu stellen. Der Preis hat sich an den jeweils gültigen Wohnbauförderungssätzen des Landes Tirol für die Gemeinde Langkampfen (derzeit € 196,00 nach Erschließung) zu orientieren. Auf die Vergabe dieser vergünstigten Baugrundstücke finden die Bestimmungen des Punktes III Anwendung. Der verbleibende Teil der Grundstücksfläche (Zielgröße ca. 33 %) kann vom Widmungswerber nach eigenem Ermessen bebaut und am freien Markt veräußert werden. Die Gemeinde kann auch für diesen „Privat-Anteil“ im Einzelfall die Vergabe an Einheimische vereinbaren. Bei zu widmenden Grundstücksflächen, die kleiner als 1.200 m<sup>2</sup> groß sind, gilt in der Regel ein Aufteilungsschlüssel von ca. 50 %: öffentlicher Anteil : 50 % privater Anteil. Über 1.200 m<sup>2</sup> Widmungsfläche gilt grundsätzlich der Aufteilungsschlüssel von ca. 67 % öffentlicher Anteil : 33 % privater Anteil. In besonderen Fällen – z. B. bei aufwändigen Erschließungen zulasten des Widmungswerbers – kann ein Aufteilungsschlüssel von unter 67 % „öffentlicher Anteil“ angewandt werden. Sind Widmungsflächen bereits voll erschlossen, braucht es eine besondere Betrachtung (Verteilungsschlüssel über 67 % „öffentlicher Anteil“ möglich).

Alle Widmungen ab dem 01.01.2021 sind dabei zu summieren bzw. zu kumulieren, unabhängig davon, ob Widmungsanregungen gleichzeitig oder verteilt eingebracht werden oder bereits bei der Gemeinde vorliegen (keine „Salamitaktik“). Dies gilt ebenso für alle Rechtsnachfolger. Bei der flächenmäßigen Teilung von Grundstücken muss die Bebaubarkeit aller Teilflächen – öffentlicher wie privater Teile – gegeben bleiben.

Bei Widmungen ist die wirtschaftliche Betrachtungsweise der Bebauung in die Überlegungen miteinzubeziehen. Für das „Kumulieren“ von Widmungsansuchen ist das Führen einer „Grundstücksbilanz“ für die betreffenden Grundeigentümer notwendig. Allerdings sollen möglichst alle Widmungsansuchen abschließend vereinbart werden. Eine Aufschiebung von „Guthaben“ oder „Schulden“ gegenüber der Gemeinde über die Jahre oder gar über Generationen soll vermieden werden.

#### Baugrundgröße:

Bei Einfamilienhäusern darf die maximale Bauplatzgröße ca. 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. In begründeten Ausnahmefällen (z. B. extreme Hanglage, ungünstige Grundstücksform) kann die Bauplatzgröße geringfügig überschritten werden. Bei größeren Grundstücken ist der Grundsatz der bodensparenden Bebauung jedenfalls einzuhalten. Darüberhinausgehende Grundstücke sind entsprechend dieser Richtlinie zu teilen.

#### Häuser mit mehreren Wohneinheiten:

Werden mehrere Wohneinheiten errichtet, sind ca. 67 % der Wohnnutzfläche zu vergünstigten Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Der Verkaufspreis bzw. der monatliche Mietzins darf die Vorgaben der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreiten. Die Gemeinde bedingt sich für Wohnungen des gemeinnützigen Wohnbaus die Benennung der NutzungsinteressentInnen aus. Bei privaten Wohnbauträgern kann die Gemeinde auf die Benen-

nung der NutzungsinteressentInnen verzichten. Der Widmungswerber verpflichtet sich, die betreffenden Wohneinheiten innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung an den durch die Gemeinde benannten Nutzungsinteressenten weiterzugeben.

#### Rücktrittsrecht bei säumiger Zahlung:

Bei Verzug des/der Nutzungsinteressenten mit der Kaufpreiszahlung hat der Grundeigentümer/Verkäufer das Recht, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Es sind die üblichen Rücktrittsklauseln in die Kaufverträge aufzunehmen (z. B. bei Verzug von mehr als 1 Monat ab Kaufvertragsunterfertigung ist der Grundeigentümer berechtigt, vom Kaufvertrag unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen schriftlich zurückzutreten). Der Rücktritt ist der Gemeinde Langkampfen unverzüglich zur Kenntnis zu bringen, damit diese einen anderen Nutzungsinteressenten festlegen kann. Die entsprechenden Verträge sind der Gemeinde offenzulegen.

## **VI. Verwendungsverträge mit NutzungsinteressentInnen**

Die widmungskonforme Nutzung von Grundstücken ist durch Verwendungsverträge sicherzustellen.

### **a) Begründung des Hauptwohnsitzes**

Die Bebauung von umzuwidmenden Grundstücken dient ausschließlich der Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses (= Hauptwohnsitz). Nach Fertigstellung des Wohnhauses/der Wohnung ist daher binnen sechs Monaten der Hauptwohnsitz dorthin zu verlegen. Alle melderechtlichen Vorschriften sind zu erfüllen.

Eine Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung des gesamten Hauses/Wohnung oder Teilen davon zu anderen Zwecken als zur Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses ist grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen bzgl. Vermietung an Mieter, die im Mietgegenstand ihren Hauptwohnsitz begründen, können im Raumordnungsvertrag vorgesehen werden.

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

Baubeginn: Der Baubeginn muss innerhalb von 2 - 5 Jahren nach Erwerb – im Falle des Eigenbedarfs 2 - 5 Jahre nach Rechtsgültigkeit der Flächenwidmung – erfolgen und ist mittels Baubeginnsmeldung unaufgefordert nachzuweisen. In diese Fristen sind die Zeiten eines Verfahrens vor dem LVwG, dem VwGH oder dem VfGH und einer Bausperre nach § 74 TROG 2016 nicht einzurechnen.

Fertigstellung: Die Fertigstellung hat innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn zu erfolgen. Das Wohnhaus muss dann bezugsfertig sein. Diese Bestimmungen gelten sinngemäß auch für Betriebe, landwirtschaftliche Betriebe und die Bebauung von Sonderflächen.

Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen diese Fristen verlängern, wenn deren Einhaltung nicht zumutbar oder vertretbar war. Das trifft insbesondere dann zu, wenn eine unverschuldete - zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unvorhersehbare - Notlage eintritt.

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

Die Verpflichtungen aus dem jeweiligen Raumordnungsvertrag gehen auf die Rechtsnachfolger des/der Vertragspartner der Gemeinde über. Dies ist vertraglich sicherzustellen.

### **d) Sanktionen und Sicherungsmittel**

- Vertragsstrafen bei Verletzung der vertraglichen Pflichten
- Options- und Benennungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Langkampfen
- Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Langkampfen
- Eintragung eines Bauverbots in das Grundbuch

### **e) Beherbergungsbetriebe, touristische Projekte**

Bei der Verwirklichung von touristischen Projekten und Beherbergungsbetrieben ist die Schaffung von illegalen Freizeitwohnsitzen und die illegale Vermietung zu touristischen Zwecken mit den Mitteln der Vertragsraumordnung im Vorhinein wirksam zu verhindern.

### **f) Gewerbebetriebe**

Um einen umfassenden Immissionsschutz zu gewährleisten, können zusätzliche vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, die zum Schutz der Nachbarn und der Allgemeinheit geeignet, zweckmäßig und verhältnismäßig sind. Dafür kommen in Betracht:

- Verpflichtung des Schutzes der Nachbarn (im Sinne der GewO 1994 i.d.g.F.) vor unzumutbaren oder gesundheitsgefährdenden Emissionen aus dem Betrieb bzw. aus einem erhöhten Verkehrsaufkommen; Sicherstellung der Einhaltung von Emissionsgrenzwerten
- Verpflichtung zu geeigneten Maßnahmen des Lärmschutzes nach dem Stand der Technik
- Im Bebauungsplan können Gebäudeteile festgelegt werden, in denen keine lärm- oder emissionsintensiven Betriebsarten eingerichtet oder ausgeführt werden dürfen.

Weiters sind im Raumordnungsvertrag folgende öffentliche Interessen sicherzustellen:

- Verpflichtung zur Schaffung von ausreichenden Parkplätzen bzw. zur ausschließlich unterirdischen Schaffung von Parkplätzen (bodensparende Bebauung)
- Naturnahe Gestaltung von Freiflächen, ausreichende Bepflanzung (z. B. Dachbegrünung, Parkplatzbegrünung), keine übermäßige Bodenversiegelung, Schaffung von Ausgleichsflächen
- Die Schaffung einer bestimmten Anzahl von Arbeitsplätzen muss vertraglich abgesichert und nachgewiesen werden (z. B. 10 Vollzeitarbeitsplätze, für die in der Gemeinde Langkampfen Kommunalsteuer entrichtet wird, pro 1.000 m<sup>2</sup> Widmungsfläche).

Bei Gewerbeflächen bekennt sich die Gemeinde dazu, bei Möglichkeit ins Eigentum zu treten und Gewerbeflächen nach den Vorstellungen der Gemeinde zu verwerten (z. B. Baurechtsvergabe). Denkbar ist auch, dass die Gemeinde 50 % der Fläche kauft und 50 % der Grundeigentümer verwertet.

### **g) Zusätzliche raumordnungsfachliche Nachweise, die bezogen auf das jeweilige Projekt beizubringen sind:**

- Standorteignung und verkehrstechnische Erschließung
- ausreichende Zahl an Parkplätzen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- geeignete Lage hinsichtlich Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Sicherstellung der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

### **h) Sicherstellung kommunaler Infrastruktur**

Bei jedem Ansuchen auf Änderung des Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder die Erlassung/Änderung eines Bebauungsplanes prüft die Gemeinde im Vorhinein, ob zur Sicherstellung der kommunalen Infrastruktur und zur Vermeidung von Folgekosten für die Allgemeinheit Grundstücksflächen benötigt werden. Davon umfasst sind Flächen für:

- die Verbreiterung von Straßen, die Errichtung von Geh- und Radwegen, Aufstandsflächen, Bushaltestellen, öffentliche Parkplätze u. ä.
- Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder, Gassstationen u. ä.
- Hydranten, Versickerungsflächen, Schneeablageflächen u. ä.
- Öffentliche Spielplätze, Naherholung, Freiflächen, Grüngürtel u. ä.
- die Beseitigung oder Vermeidung von Sackgassen

Die für diese Infrastruktur benötigten Flächen werden von der Gemeinde definiert und mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Innere Erschließungsstraßen sind vom Widmungswerber kostenlos

zur Verfügung zu stellen. Die Straßenbreite sowie die Ausführung/Qualität des Straßenbauwerks ist mit der Gemeinde Langkampfen abzustimmen. Der Grundeigentümer / Nutzungsinteressent hat die innere Verkehrserschließung auf seine Kosten zu errichten. Eine spätere Übergabe des fertigen Straßenkörpers in das öffentliche Gut der Gemeinde kann beantragt werden. Erfolgt keine Übergabe in das öffentliche Gut, verbleiben die Straßenerhaltungspflichten (inkl. Schneeräumung u. ä.) beim privaten Grundeigentümer. Sind äußere Erschließungsstraßen auf Kosten des Widmungswerbers zu errichten, so ist dieser Grundstücksanteil auf den „öffentlichen“ Anteil der Fläche im Sinne des Punkt V. anzurechnen.

Flächen zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur werden von der Gemeinde zum Grundstückspreis vor der Umwidmung (z. B. Freiland, Wald ...) abgelöst. Die Errichtung / Aufstellung der beschriebenen Infrastruktur kann auch mittels dauerhafter grundbücherlicher Gestattung erwirkt werden. Die Grundinanspruchnahme durch die Gemeinde muss verhältnismäßig sein und darf die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks nicht verunmöglichen.

### **i) Erreichung ökologischer Zielsetzungen und Erhaltung von Grünflächen**

Analog zu Punkt h) werden bei jedem Ansuchen die ökologischen Auswirkungen einer Umwidmung bzw. einer Bebauung im Vorfeld durch die Gemeinde geprüft. Die Schaffung von Grün- und Freihaltflächen am zu widmenden Grundstück bzw. zur Schaffung von ökologischen Ersatzflächen sind vertraglich sicherzustellen.

### **j) Bebauungsstudien und Wettbewerbe**

Bei Widmungsflächen ab ca. 800 m<sup>2</sup> ist vor dem Raumordnungsvertrag ein Teilungsvorschlag samt Bebauungsstudie und Verkehrserschließungskonzept vorzulegen. Ab ca. 3.200 m<sup>2</sup> Widmungsfläche ist zusätzlich eine städteplanerische Betrachtung (im Bedarfsfall mit Architekturwettbewerb) durchzuführen, an der die Gemeinde maßgeblich beteiligt ist. Gegebenenfalls sind auch benachbarte Grundstücksflächen in die Planungen miteinzubeziehen.

## **VII. Sanktionen und Sicherungsmittel**

### **a) Vertragsstrafen (Pönale)**

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

Die Höhe der Vertragsstrafen ist so zu bemessen, dass die Einhaltung der einzelnen Vertragspflichtungen dem Bauvorhaben angemessen eine Hürde für die Verletzung der Vertragspflichten entgegenstellt.

- Bei Verstoß gegen die Bebauungspflicht: Nach Verstreichen der Bebauungsfrist wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Verkaufspreises pro Jahr vereinbart. Zudem wird zugunsten der Gemeinde Langkampfen ab dem fruchtlosen Verstreichen der Bebauungsfrist ein Options- und Benennungsrecht auf den Erwerb des Grundstückes gemäß Punkt VII. b) vereinbart.
- Bei Verstoß gegen die Weitergabepflicht an den Benannten: Nach Verstreichen der Weitergabefrist nach zumindest fahrlässigem Verschulden wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Verkaufspreises pro Jahr vereinbart. Zudem wird zugunsten der Gemeinde Langkampfen ab dem fruchtlosen Verstreichen der Weitergabefrist ein Options- und Benennungsrecht auf den Erwerb des Grundstückes gemäß Punkt VII. b) vereinbart.
- Errichtung, Zu- oder Umbau von baulichen Anlagen, die nicht der vereinbarten Nutzung entsprechen: einmalige Vertragsstrafe von € 1.500,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

- Verstoß gegen die Überbindungspflicht auf den/die Rechtsnachfolger:
  - **Unbebautes Grundstück:** einmalige Vertragsstrafe in Höhe des jeweils gültigen Wohnbauförderungssatzes der Gemeinde Langkampfen (derzeit € 196,00) pro m<sup>2</sup>, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde
  - **Bebautes Grundstück:** einmalige Vertragsstrafe von ca. € 1.500,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde
- Vermietung oder andere entgeltliche Weitergabe des gesamten Gebäudes oder Teilen davon, außer zu Zwecken der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz): € 10,00 pro m<sup>2</sup> und Monat bis der vereinbarungsgemäße Zustand (wieder-)hergestellt ist. Ausgenommen davon sind ausdrücklich vertraglich zugestandene Nutzungsmöglichkeiten.

Die Vertragsstrafen werden nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert. Als Ausgangswert wird der VPI 2015 mit dem Stand vom Jänner 2021 herangezogen.

Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen Vertragsstrafen reduzieren oder sogar gänzlich aussetzen, wenn die Einhaltung der verletzten Verpflichtung nicht zumutbar oder vertretbar war. Als Begründung dafür in Frage kommen unverschuldete - zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unvorhersehbare - Notlagen, wie (Teil-)verlust der Erwerbsfähigkeit, Eintritt schwerer körperlicher oder geistiger Beeinträchtigungen oder schwere Schicksalsschläge. Diese Umstände sind der Gemeinde Langkampfen umgehend und unaufgefordert zu melden.

### **b) Options- und Benennungsrecht:**

Für den Fall der Verletzung der Vertragspflichten – insbesondere die Nichtbebauung innerhalb der Bebauungsfrist bzw. die Verletzung der Weitergabepflicht an den Benannten – räumt sich die Gemeinde Langkampfen eine Kaufoption, ein Wiederkaufsrecht bzw. ein Benennungsrecht ein. Dadurch kann die Gemeinde Langkampfen oder ein von der Gemeinde namhaft gemachter Käufer das betroffene Grundstück bzw. die Wohnung erwerben.

Der Einlösepreis ist im Vertrag einvernehmlich festzusetzen. Ist das Grundstück bebaut, so ist der Gebäudewert durch einen gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln, der von der Gemeinde zu bestellen ist. Für den Grundanteil wird jedoch maximal jener Kaufpreis festgesetzt, der beim Erwerb vom Nutzungsinteressenten bezahlt wurde. Bei Schenkungen wird pauschal der jeweils gültige Wohnbauförderungssatz des Landes Tirol für die Gemeinde Langkampfen (derzeit € 196,00 / m<sup>2</sup>) festgesetzt.

### **c) Vorkaufsrecht:**

Der Gemeinde Langkampfen ist ein Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren und für alle Veräußerungsarten (z. B. auch Schenkungen) gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB einzuräumen und grundbücherlich sicherzustellen.

Der Einlösepreis ist im Vertrag einvernehmlich festzusetzen. Ist das Grundstück bebaut, so ist der Gebäudewert durch einen gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln. Für den Grundanteil wird jedoch maximal jener Kaufpreis festgesetzt, der beim Erwerb vom Nutzungsinteressenten bezahlt wurde. Bei Schenkungen wird pauschal der jeweils gültige Wohnbauförderungssatz des Landes Tirol für die Gemeinde Langkampfen (derzeit € 196,00 / m<sup>2</sup>) festgesetzt.

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



#### **d) Wiederkaufsrecht**

Der Gemeinde Langkampfen ist ein Wiederkaufsrecht einzuräumen. Dieses kann ausgeübt werden, wenn

- die Bebauungsfristen nicht eingehalten werden oder
- die Verpflichtung zur Begründung und Beibehaltung des Hauptwohnsitzes nicht erfüllt wird oder
- der Kauf des Grundstückes durch falsche bzw. unvollständige Angaben herbeigeführt wurde.

Der Wiederkaufspreis entspricht jenem Preis, um den die Liegenschaft erworben wurde – erhöht um den Verbraucherpreisindex. Das Wiederkaufsrecht gilt für die Dauer von 25 Jahren und ist in das Grundbuch einzuverleiben. Sollte sich zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts an einem unbebaut vergebenen Grundstück auf diesem ein Gebäude befinden, so ist dessen Wert von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen zu schätzen und dem Preis des Grundstückes zuzuschlagen.

#### **e) Kautio**

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

In der Regel wird die Kautio durch eine Bankgarantie sichergestellt. Die Bankgarantie ist so zu fixieren, dass diese auf bloßen Antrag der Gemeinde, ohne Prüfung des Grundes ausbezahlt ist.

#### **f) Dienstbarkeiten / Reallasten:**

Die Einräumung von Dienstbarkeiten auf zu widmenden Grundstücken (z. B. Geh- und Fahrrechte) darf den Umfang von einem Viertel des Kaufpreises des Grundstückes nicht überschreiten.

Weiters kann die Gemeinde Langkampfen in einzelnen Raumordnungsverträgen ein Bauverbot vereinbaren, das nur in genau definierten Fällen vom Gemeinderat wieder aufgehoben wird.

Die im Zuge des Vollzuges von Raumordnungsverträgen entstehenden Kosten für Rechtsanwälte, Sachverständige, Gutachter, Grundbucheintragungen, Gebühren etc. werden zwischen den Vertragspartnern im Verhältnis 50 : 50 % geteilt.

## **VIII. Eigenbedarf**

Der Eigentümer eines ungewidmeten Grundstückes oder dessen Rechtsnachfolger (im folgenden „Bewerber“ genannt) kann einen Eigenbedarf an der Umwidmung und anschließenden Bebauung bei der Gemeinde anmelden. In diesem Fall hat der Bewerber selbst nach der fristgerechten Bebauung den Hauptwohnsitz dort nachweislich zu begründen. Die Bedingungen laut Punkt VI a) bis j) (Bebauungspflicht, Bauzeitplan, maximale Grundstücksgrößen, kommunale Infrastruktur, ökologische Ziele, bodensparende Bebauung usw.) sind zu vereinbaren, einzuhalten und vertraglich abzusichern.

Anstatt des Bewerbers können auch seine nahen Angehörige einen Eigenbedarf bei der Gemeinde beantragen. Der Gemeinderat kann einen Eigenbedarf zuerkennen, wenn gewisse Kriterien erfüllt sind. Das sind z. B. der Bezug zur Gemeinde Langkampfen, fehlendes Eigentum an Wohnimmobilien, Grad der Verwandtschaft, Verhinderung von Grundstücksspekulation u. ä. Diese Kriterien sind vom Gemeinderat sorgfältig zu prüfen und die Entscheidung ist zu begründen.

Liegt ein Eigenbedarf vor, ist nach dem Treffen von Vereinbarungen nach Punkt VI a) bis j) eine Bebauung ohne eine Aufteilung in einen öffentlichen und privaten Anteil möglich. Die Rechte der Gemeinde werden durch Vor- und Wiederkaufsrechte sowie Pönalen abgesichert.

Ist der Widmungswerber bzw. seine nahen Angehörigen lt. Punkt III im Eigentum eines Wohnhauses, einer Eigentumswohnung oder eines gewidmeten Baugrundstückes, so scheidet die Geltendmachung eines Eigenbedarfes in der Regel aus. Es sei denn, die Widmungswerber verpflichten sich vertraglich, diese Immobilie(n) zu veräußern.

Sollte der Eigenbedarf innerhalb von 25 Jahren nicht mehr gegeben sein – z. B. weil das Objekt veräußert werden soll – so sichert sich die Gemeinde im Raumordnungsvertrag ein Vorkaufs- bzw. Wiederkaufrecht, das sie zu diesem Zeitpunkt in Anspruch nehmen kann.

## **IX. Verfahren**

### **a) Widmungsanregungen und Vorprüfungen**

Jede Widmungsanregung ist beim Gemeindeamt schriftlich unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen einzureichen (siehe „Anbringen an die Gemeinde“ auf der Homepage der Gemeinde Langkampfen). Das Ansuchen wird vorgeprüft und ggf. werden fehlende Unterlagen nachgefordert.

- Als erstes prüft die Gemeinde das Vorliegen eines allfälligen Eigenbedarfs des Widmungswerbers bzw. die Notwendigkeit der Erstellung eines Verwendungs- oder Überlassungsvertrages.
- Die Gemeinde prüft weiters, ob sie selber das zu widmende Grundstück kaufen möchte. Wenn ja, wird sie dem Widmungswerber ein Kaufangebot unterbreiten. Sollte die Gemeinde ein Grundstück erwerben, wird sie die widmungskonforme Bebauung in aller Regel durch die Vergabe eines Baurechts sicherstellen.
- Anschließend werden alle erforderlichen raumordnungsfachlichen Stellungnahmen eingeholt und nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Entwürfe über die Änderung des Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes bzw. eines allfälligen Bebauungsplanes erarbeitet.
- Dann prüft die Gemeinde, ob im Bereich der zu widmenden Fläche Notwendigkeiten zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur (Punkt VI h) bestehen und ob weitere Festlegungen bzw. Maßnahmen nach Punkt VI (a bis j) zu treffen sind. Die Grundstücksgrößen, Grundstücksteilungen sowie die Aufteilung Öffentlicher Anteil : Privater Anteil lt. Punkt V. werden mit dem Widmungswerber vereinbart und der aktuelle Bedarf an Wohnraum dabei berücksichtigt.
- Im Sinne einer kooperativen Raumplanung sind alle Argumente und individuellen Vorstellungen der Widmungswerber und der Gemeinde abzuwägen. Nach Abschluss der Gespräche wird der Raumordnungsvertrag ausgearbeitet.

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

Das vollständige Ansuchen wird dem Gemeinderat mit den eingeholten Stellungnahmen und den Entwürfen über die Änderung des Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes bzw. eines allfälligen Bebauungsplanes und des Raumordnungsvertrages vorgelegt.

Der Abschluss des Raumordnungsvertrages einerseits und die Abstimmung über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes / des Flächenwidmungsplanes bzw. die allfällige Erlassung eines Bebauungsplanes andererseits haben in zwei unterschiedlichen Gemeinderatssitzungen zu erfolgen – wenn möglich in zwei aufeinanderfolgenden.

Alle vollständigen Ansuchen sollen innerhalb von drei Monaten nach Einlangen aller Stellungnahmen und Entwürfe dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

## **X. Personenbezogene Bezeichnungen**

Alle Bezeichnungen personenbezogener Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.