



Gemeinde **WILDSCHÖNAU**

Bezirk Kufstein
Land Tirol

Aktenzahl: RO-FW/2021-6

Betreff: Änderung Flächenwidmungsplan Moser, GP 1288/6, KG Oberau

RAUMORDNUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der **Gemeinde Wildschönau**, Kirchen, Oberau 116, 6311 Wildschönau,

vertreten durch Bürgermeister Johannes Eder und zwei Mitgliedern des Gemeinderates

einerseits, und

Otto Moser, geb. am 25.09.1974, Zirmweg, Oberau 256/1, 6311 Wildschönau

(idF „Grundeigentümer“)

andererseits, wie folgt:

I. Vorbemerkungen

Gemäß § 33 TROG 2016 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, wobei die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist. Entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Wildschönau vom 30.01.2017 wurden von der Gemeinde Richtlinien für leistbares Wohnen in der Gemeinde Wildschönau erstellt, wonach die Ziele der Örtlichen Raumordnung durch Vertragsraumordnung sichergestellt werden sollen. Diese Richtlinie, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

II. Geschäftsgrundlage

Grundbuchsstand: Otto Moser ist Alleineigentümer der Liegenschaft in EZ 214 bestehend aus der GP 1288/6, KG 83113 Oberau, welche unbebaut ist.

Flächenwidmung und Raumordnungskonzept: Wohngebiet (W)

Nutzung: Der Grundeigentümer plant ein Gebäude mit insgesamt 6 Wohnungen zu errichten. Die Wohnungen sollen entweder als Ferienwohnungen der Vermietung zu touristischen Zwecken an ständig wechselnde Gäste iSd Tiroler Raumordnungsgesetztes 2016 oder der Vermietung bzw. Eigennutzung zur Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“) zugeführt werden. U.U. möchte der Grundeigentümer Wohnungseigentum begründen und sodann 4 der insgesamt 6 Wohnungen verkaufen. Hierfür wird eine Umwidmung

von derzeit Wohngebiet (W) in gemischtes Wohngebiet (Wg) nach § 38 Abs. 2 TROG

Gemeinde Wildschönau

6311 Wildschönau · Kirchen, Oberau 116 · Tirol · Austria · T: +43 (0) 5339 8110 · F: +43 (0) 5339 8110 219

gsm@tirol.gv.at · 126000nau.gv.at · www.wildschoenau.gv.at

BG 831 TZ 1836/2022

angestrebt.

Aufsichtsbehördliche Genehmigung der Tiroler Landesregierung: Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Gemeinde Wildschönau hinsichtlich der Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Tiroler Landesregierung für die angestrebte Erlassung eines Bebauungsplanes keine Gewähr leisten kann.

III. Verpflichtungen

Auf Basis der Richtlinien „Leistbares Wohnen in der Wildschönau – Richtlinien Vertragsraumordnung“ idF 2021, welche einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildet, und gemäß den Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, idgF, treffen nunmehr die Gemeinde Wildschönau und der Grundeigentümer nachstehende Vereinbarung:

a.) Sicherstellung der projekts- und widmungskonformen Nutzung, Freizeitwohnsitzverbot; Vergaberecht Gemeinde Wildschönau:

VARIANTE 1:

Für den Fall der touristischen Vermietung an ständig wechselnde Gäste iSd § 13 TROG (Ferienwohnungen)

Die Bauführung auf dem o.a. Grundstück dient einzig zur Erweiterung/Umbau des Bestandsgebäudes auf/in ein Apartmenthaus mit insgesamt 6 Wohnungen, welche als Ferienwohnungen der Vermietung zu touristischen Zwecken an ständig wechselnde Gäste iSd Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 zugeführt werden.

Eine Vermietung oder anderwärtige entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe der Nutzung der Gesamtanlage oder Teilen davon zu anderen Zwecken als im Rahmen der o.a. touristischen Nutzung oder zur Nutzung als Freizeitwohnsitz ist unzulässig. Die Gesamtanlage muss uneingeschränkt ganzjährig und dauerhaft ausschließlich im Sinne der o.a. touristischen Nutzung genutzt und betrieben werden, sodass diese ganzjährig von Gästen gebucht werden kann.

Ausnahmen von der Verpflichtung zur touristischen Nutzung:

- Weitergabe zu tourismus- oder gesundheitstypischen Nebenleistungen (z.B. Massage, Kosmetik und dgl.) oder als saisonale Personalwohnung
- Gesetzlich oder behördlich angeordnete Schließungen oder Beschränkungen der Tourismusbranche bzw. Leerstand aufgrund von Unwirtschaftlichkeit (z.B. SARS-CoV-2 Pandemie)
- Leerstand aufgrund von Elementarereignissen
- Dadurch bedingte vorübergehende Nutzungsänderungen zB. die Vermietung an Saisonarbeiter oder Montagearbeiter, Notunterkunft für Menschen nach Brandereignissen und dgl. soweit diese baurechtlich zulässig sind.
- Leerstand zu den saisonüblichen Unterbrechungen
- Sonstige (teilweise) Nutzungen innerhalb der raumordnungsrechtlich zulässigen Grenzen in der jeweiligen Widmungskategorie (hier: Gemischtes Wohngebiet (Wg)), sofern hierfür ggf. entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen eine Verwendungszweckänderung rechtskräftig bewilligt wurde. (z.B.: Eigennutzung, Vermietung und dgl. zur Befriedigung eines ganzjährigen mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“) und einer ggf. damit einhergehenden Privatzimmervermietung iSd Tiroler Privatzimmervermietungsgesetzes)

VARIANTE 2:

Für den Fall der Vermietung zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses:

Die Bauführung auf dem o.a. Grundstück dient einzig zur Errichtung eines Wohnhauses mit insgesamt 6 Wohnungen, welche der Vermietung zur Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“) zugeführt werden. Nach Fertigstellung der einzelnen Wohnungen sind diese jeweils daher binnen sechs Monaten einer Vermietung/Eigennutzung im oben angeführten Sinne zuzuführen und sind die melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen.

Eine Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung der Gesamtanlage oder Teilen davon zu anderen Zwecken als zur Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses oder zur Nutzung als Freizeitwohnsitz ist unzulässig.

Ausnahmen von der Verpflichtung zur Vermietung zur Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“):

- Privatzimmervermietung iSd Tiroler Privatzimmervermietungsgesetzes 1956
- Eigennutzung und dgl. zur Befriedigung eines ganzjährigen mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“) und einer ggf. damit einhergehenden Privatzimmervermietung iSd Tiroler Privatzimmervermietungsgesetzes
- Sonstige (teilweise) Nutzungen innerhalb der raumordnungsrechtlich zulässigen Grenzen in der jeweiligen Widmungskategorie (hier: Gemischtes Wohngebiet (Wg)), sofern hierfür ggf. entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen eine Verwendungszweckänderung rechtskräftig bewilligt wurde. (z.B. Vermietung als Ferienwohnungen an ständig wechselnde Gäste iSd § 13 TROG, sofern der Vermieter nicht im selben Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat)

VARIANTE 3:

Für den Fall der Begründung von Wohnungseigentum und Verkauf von 4 von insgesamt 6 Wohnungen:

(siehe dazu GR-Beschluss vom 21.02.2022, GR 1309/2022-2)

Der Grundeigentümer möchte Wohnungseigentum an allen 6 Wohnungen begründen. In weiterer Folge und um das geplante Projekt zu finanzieren, sollen die sich hieraus ergebenden Miteigentumsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum an 4 Wohnungen vom Grundeigentümer an Dritte, verkauft werden.

Es wird vereinbart, dass der Grundeigentümer 3 Wohnungen am freien Markt verkauft und 1 Wohnung der Gemeinde Wildschönau zur Vergabe als vergünstigte Wohnung nach den Richtlinien „Leistbares Wohnen in der Wildschönau – Richtlinien Vertragsraumordnung der Gemeinde Wildschönau 2022“ zur Verfügung stellt.

Die Bauführung auf dem o.a. Grundstück dient einzig zur Errichtung eines Wohnhauses mit insgesamt 6 Wohnungen, welche dem Verkauf bzw. der Vermietung/Eigennutzung zur Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“) zugeführt werden. Nach Fertigstellung der einzelnen Wohnungen sind diese jeweils daher binnen sechs Monaten einer Vermietung im oben angeführten Sinne zuzuführen und sind die melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen.

Eine Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung der Gesamtanlage oder Teilen davon zu anderen Zwecken als zur Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses oder zur Nutzung als Freizeitwohnsitz ist unzulässig.

Ausnahmen von der Verpflichtung zur Vermietung zur Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“):

- Privatzimmervermietung iSd Tiroler Privatzimmervermietungsgesetzes 1956
- Eigennutzung und dgl. zur Befriedigung eines ganzjährigen mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“) und einer ggf. damit einhergehenden Privatzimmervermietung iSd Tiroler Privatzimmervermietungsgesetzes
- Sonstige (teilweise) Nutzungen innerhalb der raumordnungsrechtlich zulässigen Grenzen in der jeweiligen Widmungskategorie (hier: Gemischtes Wohngebiet (Wg)), sofern hierfür ggf. entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen eine Verwendungszweckänderung rechtskräftig bewilligt wurde. (z.B. Vermietung als Ferienwohnungen an ständig wechselnde Gäste iSd § 13 TROG, sofern der Vermieter nicht im selben Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat)

Verkaufsbedingungen für die Wohnungen, welche am freien Markt verkauft werden sollen:

Der oder die Nutzungsinteressenten müssen die allgemeinen Voraussetzungen der Richtlinie „Leistbares Wohnen in der Wildschönau – Richtlinien Vertragsraumordnung der Gemeinde Wildschönau 2022“ erfüllen.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich die gegenständlichen Wohnungen innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft der Umwidmung an die benannten Nutzungsinteressenten zu übertragen bzw. zu veräußern.

Verkaufsbedingungen für die Wohnung, welche von der Gemeinde vergeben werden soll:

Welche Wohnung zur Vergabe durch die Gemeinde Wildschönau zur Verfügung gestellt wird, ist mit dieser einvernehmlich anhand des Entwurfes für die Parifizierung festzulegen. Der Grundeigentümer und die Gemeinde Wildschönau kommen jedoch schon jetzt überein, dass diese bezogen auf die Gesamtanlage weder unverhältnismäßig groß, noch unverhältnismäßig klein sein soll. Man einigt sich darauf, dass die Wohnung hinsichtlich ihrer Größe für eine durchschnittliche Wildschönauer Jungfamilie (2 Erwachsene und 2 Kinder) geeignet sein soll, um dort dauerhaft das mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundene Wohnbedürfnis („Hauptwohnsitz“) zu befriedigen.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich die gegenständlichen Wohnungen innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft der Umwidmung an die benannten Nutzungsinteressenten zu übertragen bzw. zu veräußern.

Der maximale Kaufpreis ist gem. der im Verkaufszeitpunkt gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol zu ermitteln und festzulegen. (Exklusive Nebenkosten (Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis; Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis bzw. 1,2 % der Hypothek; Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: 2 % vom Kaufpreis + zzgl. Barauslagen und USt.; Kosten der Finanzierung).

Der oder die Nutzungsinteressenten müssen die besonderen Voraussetzungen der Richtlinie „Leistbares Wohnen in der Wildschönau – Richtlinien Vertragsraumordnung der Gemeinde Wildschönau 2022“ Punkt V. erfüllen und sich im Vergabeverfahren bewerben. Die Vergabe erfolgt durch die Gemeinde Wildschönau. Die Wohnung wird durch die Gemeinde Wildschönau öffentlich ausgeschrieben.

Zur Sicherstellung sind Raumordnungsverträge mit den Nutzungsinteressenten (Verwendungsverträge) abzuschließen.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, das betreffende Wohnung nach Vergabe durch die Gemeinde Wildschönau zu den festgelegten Bedingungen an den durch die Gemeinde Wildschönau festgelegten Nutzungsinteressenten weiterzugeben.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiters diese Wohnung geldlastenfrei, an die Nutzungsinteressenten zu übertragen.

Der Grundstückseigentümer erklärt, dass ihm bei der Unterzeichnung dieses Raumordnungsvertrages ansonsten keine Belastungen bekannt sind, keine Besitz- und Benützungsrechte Dritter bestehen und keine Rückstände aus öffentlichen Gebühren und Abgaben aushaften.

Die Geldlastenfreistellung hat gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes der Nutzungsinteressenten zu erfolgen.

Bei Verzug des oder der Nutzungsinteressenten mit der Kaufpreiszahlung durch mehr als einen Monat ab Kaufvertragsunterfertigung ist der Grundeigentümer berechtigt, vom Kaufvertrag unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen schriftlich zurückzutreten. Dies ist der Gemeinde Wildschönau zur Kenntnis zu bringen, damit diese einen anderen oder andere Nutzungsinteressenten festlegen kann.

Derzeit wurden noch keine Nutzungsinteressenten benannt.

a.) Bebauungspflicht und Bauzeitplan:

- **Baubeginn:** Der Grundeigentümer verpflichtet sich binnen 5 Jahren ab Rechtskraft der angestrebten Widmung mit dem eines Projektes (wie in der Beilage./C beschrieben, welche einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildet) im Sinne dieser Vereinbarung und der angestrebten Flächenwidmung zu beginnen, wobei Abweichungen in der Bauplanung nicht schaden. Der Baubeginn ist mittels Baubeginnsmeldung nachzuweisen.
- **Fertigstellung:** Die Fertigstellung der Außenfassade muss innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn erfolgen. Das Gebäude 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 war, diese verlängern oder gänzlich aussetzen. Dies insbesondere dann, wenn eine unverschuldete, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unvorhersehbare Notlage eintritt.

b.) Überbindungspflicht auf den/die Rechtsnachfolger:

Die Verpflichtungen aus dem jeweiligen Raumordnungsvertrag gehen auf die Rechtsnachfolger*innen des/der Vertragspartner der Gemeinde über. Dies gilt sinngemäß auch bei Baurechts- oder Superädifikatsbegründungen und dergleichen. Dies ist vertraglich sicherzustellen.

Es ist eine Klausel aufzunehmen, dass in diesen Raumordnungsvertrag vollumfänglich - soweit diese nicht schon erfüllt sind (z.B. vertragskonforme Bebauung) eingetreten wird und der Gemeinde Wildschönau ebenfalls ein Wiederkaufsrecht gem. Vertragspunkt IV.b und ein Vorkaufsrecht gemäß Vertragspunkt IV.c für die restliche Vertragsdauer dieser Vereinbarung eingeräumt und grundbücherlich sichergestellt wird. Dies hat im Rahmen des jew. Vertrages zu erfolgen, wobei der gegenständliche Raumordnungsvertrag zwischen der Gemeinde Wildschönau und dem Grundeigentümer einen integrierenden Bestandteil zu bilden hat.

In Bezug auf die Einhaltung des Freizeitwohnsitzverbotes und der vereinbarten Pflichten gem. lit a bis c dieser Vereinbarung wird ausdrücklich eine Beweislastumkehr zulasten des Grundeigentümers und ihrer Rechtsnachfolger*innen im Eigentum der Liegenschaft (auch Teil- und Wohnungseigentum vereinbart, woraus sich ergibt, dass der Grundeigentümer bzw. ihre Rechtsnachfolger*innen im Eigentum der Liegenschaft (auch Teil- und Wohnungseigentum) im Sinne des § 1298 ABGB den Beweis zu erbringen hat/haben, dass sie kein Verschulden trifft und bei begründetem Verdacht der Grundeigentümer bzw. seine Rechtsnachfolger*innen im Eigentum der Liegenschaft (auch Teil- und Wohnungseigentum) auf Aufforderung durch die Gemeinde binnen 14 Tagen darzulegen und zu belegen hat/haben, dass keine Zuwiderhandlung gegen die vereinbarten Pflichten und des Freizeitwohnsitzverbotes gegeben ist.

IV. Sicherstellung

a.) Vertragsstrafen:

Bei Verstoß gegen die Bebauungspflicht: Nach fruchtlosem Verstreichen der Bebauungsfrist wird eine Vertragsstrafe iHv 5% des Verkehrswertes pro Jahr vereinbart.

Verstoß gegen die Überbindungspflicht auf den/die Rechtsnachfolger:

- Grundstück unbebaut: Einmalig € 169,- pro m²*, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde.
- Grundstück bebaut: Einmalig € 1.500,- pro m² Nutzfläche, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde.

Verstoß gegen die projekts- und widmungskonformen Nutzung, gegen das Freizeitwohnsitzverbot, gem. Punkt

III.a:

Für den Fall einer Verletzung verpflichtet sich die Grundeigentümerin für jeden angefangenen Monat, solange der Verzug besteht, von Euro 10,- pro vereinbarungswidrig genutztem m² Wohnnutzfläche (berechnet pro Zimmer/Wohnung) pro Monat an die Gemeinde zu bezahlen.

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

*Die Vertragsstrafe bei Verstoß gegen die Überbindungspflicht auf den Rechtsnachfolger bei unbebauten iHv derzeit € 169,0/m² entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“). Diese Vertragsstrafe wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Sie wird jährlich zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol angepasst.

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, uU Todesfälle, Schicksalsschläge aller Art). In diesem Fall wird keine Vertragsstrafe fällig.

b.) Vorkaufsrecht:

Der Grundeigentümer räumt hiermit der Gemeinde Wildschönau in EZ 214, KG 83113 Oberau, das grundbücherlich sicherzustellende Vorkaufsrecht auf die Dauer von 20 Jahren beidseitiger beglaubigter Vertragsunterfertigung gemäß §§ 1072 ff ABGB ein. Die Frist zur Bekanntgabe, ob dieses Vorkaufsrecht ausgeübt wird, wird einvernehmlich mit drei Monaten ab nachweislichem Zugang der gesetzeskonformen Mitteilung (Anbietung) und Vorliegen des allenfalls erforderlichen Verkehrswertgutachtens festgesetzt. Zudem wird vereinbart, das vorbezeichnete Vorkaufsrecht gemäß § 1078 ABGB auf sämtliche Veräußerungsfälle auszudehnen. Als Vorkaufsfall gilt insbesondere auch eine freiwillige Feilbietung, Übergabe, Tausch und Schenkung.

Der Grundanteil wird mit € 169,0/m² festgesetzt. Dies entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“). Der Grundpreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol 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 Wildschönau zu bestimmenden gerichtlich beeedeten und zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln.

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

Die Begründung von Wohnungseigentum und der Verkauf an Dritte im Rahmen des oben unter Punkt II. Projektes an sich stellt keinen Vorkaufsfall dar, sofern der Grundeigentümer dies nur unter der Bedingung vornimmt, dass diese in den gegenständlichen Raumordnungsvertrag gem. Punkt III.c eintreten und der Gemeinde Wildschönau das hier vereinbarte Vorkaufsrecht ebenfalls einräumen und grundbücherlich sicherstellen lassen und die Wohnung welche durch die Gemeinde vergeben wird einvernehmlich und verbindlich festgelegt wurde.

Die Gemeinde Wildschönau verpflichtet sich auf Ersuchen des jeweiligen grundbücherlichen Eigentümers nach dem Ablauf von 20 Jahren eine Löschungserklärung auszustellen, mit der das Vorkaufsrecht aus dem Grundbuch gelöscht werden kann.

c.) Wiederkaufsrecht (Bei VARIANTE 3: Für den Fall der Begründung von Wohnungseigentum und Verkauf von 4 von insgesamt 6 Wohnungen)

Die Nutzungsinteressenten haben der Gemeinde Wildschönau auch ein Wiederkaufsrecht gemäß Punkt VII. b. der Richtlinien für leistbares Wohnen in der Gemeinde Wildschönau einzuräumen.

d.) Options- und Benennungsrecht:

Der Grundeigentümer räumt hiermit der Gemeinde das alleinige Recht ein, durch einseitige Erklärung

- im eigenen Namen die o.a. Liegenschaft (=Optionsgegenstand) (*Alternative A*) oder
- durch einen von der Gemeinde benannten Dritten erwerben zu lassen (*Alternative B*)

im Sinne und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen käuflich zu erwerben (Options- und Benennungsrecht).

Der Grundeigentümer räumt somit der Gemeinde einseitig und unwiderruflich den Abschluss eines Kaufvertrages an.

Der Grundanteil wird mit € 169,0/m² festgesetzt. Dies entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“). Der Grundpreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol 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 Wildschönau zu bestimmenden gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln.

Die Ausübung des Options- und Benennungsrechtes hat bis spätestens 20 Jahre gerechnet ab Vertragsunterfertigung zu erfolgen, andernfalls sie erlischt und der Grundeigentümer danach nicht mehr an das Options- und Benennungsrecht gebunden ist.

Das Options- und Benennungsrecht wird ausgeübt, indem die Gemeinde gegenüber dem Grundeigentümer schriftlich erklärt, dass diese Option ausgeübt wird. Die Frist ist gewahrt, wenn diese Erklärung vor Ablauf des letzten Tages der Optionsfrist zur Post bzw. einem Zustelldienst übergeben wird.

Während dieses Zeitraumes des Options- und Benennungsrechtes ist es dem Grundeigentümer ohne schriftliche Zustimmung der Gemeinde nicht gestattet, Dritten irgendwelche, den Optionsgegenstand betreffenden Rechte (insbesondere Pfandrechte) einzuräumen oder Zusagen zu machen. Hiervon ausgenommen sind jedoch Pfandrechte, die der Grundeigentümer oder Dritte (hier zukünftige Eigentümer nach WEG) zur Sicherstellung für die Finanzierung ihres Projektes gegenüber Kreditgläubigern einräumt.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, jederzeit über Aufforderung, wenn notwendig auch beglaubigt, alle zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Gemeinde erforderlichen Unterschriften und Erklärungen abzugeben.

Der Grundeigentümer verpflichten sich zur Sicherstellung dieses Options- und Benennungsrechtes der Gemeinde auch wiederholt ein Gesuch zur Anmerkung der Rangordnung über die beabsichtigte Veräußerung beglaubigt zu unterfertigen. Die Kosten hierfür sind von der Gemeinde zu tragen.

Die Einräumung dieses Options- und Benennungsrechtes erfolgt unentgeltlich.

Die Gemeinde verpflichtet sich, von diesem Options- und Benennungsrecht nur im Fall einer schuldhaften Verletzung von Vertragspflichten durch den Grundeigentümer und im Vorkaufsfall, Gebrauch zu machen.

Übt die Gemeinde ihr Options- und Benennungsrecht berechtigt aus, kommen die Regeln über die Vertragsstrafen nicht mehr zur Anwendung, so dass bei Ausübung der Option die Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe wegen Vertragsverletzung nicht besteht. Mit Ausübung des Options- und Benennungsrechtes ist die Vertragsstrafe somit konsumiert.

V. Schlussbestimmungen

Die Gemeinde Wildschönau nimmt sämtliche vorgenannten Rechtseinräumungen und Vereinbarungen ausdrücklich und rechtsverbindlich an.

Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von der Schriftform.

Der Bestand dieser Vereinbarung wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung soll diejenige wirksame Regelung treten, deren Wirkungen dem Sinn und Zweck, den die Vertragsparteien mit der Bestimmung verfolgt haben, am nächsten kommt.

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Rattenberg vereinbart.

Die in diesem Vertrag gegenseitig eingeräumten Rechte und Pflichten entsprechen den Wertvorstellungen der Vertragspartner. Die Nutzungsinteressenten anerkennen alle übernommenen Verpflichtungen als verbindlich und verzichtet – soweit nicht zwingendes Recht Anwendung findet – auf jedwede Anfechtung wegen Irrtum, Verkürzung über die Hälfte (laesio enormis) oder aus irgendeinem anderen Titel.

Sämtliche mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten und Gebühren trägt die Nutzungsinteressentin.

VI. Aufsandungserklärungen:

Diese Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde Wildschönau wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass das Grundstück 1288/6 in Gemischtes Wohngebiet (Wg) umgewidmet wird.

Das Vorkaufsrecht ist unverzüglich nach Rechtskraft der Widmung grundbücherlich sicherzustellen.

Die Parteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche, unwiderrufliche und ansonsten unbedingte Einwilligung auch nur über einseitiges Ansuchen einer von ihnen zu nachstehenden Eintragungen im Grundbuch 83113 Oberau:

- 1.) In EZ 214, KG 83113 Oberau, die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt IV. b) zu Gunsten der **Gemeinde Wildschönau**.

Oberau, am 13.05.2022

Otto Moser (Grundeigentümer), geb. 25.09.1974

Moser Otto 25.09.1974

Für die Gemeinde Wildschönau:

Johannes Eder, 23.05.1982

Bürgermeister Johannes Eder, geb. 23.05.1982

Stv. Michaela Hausberger, 06.12.1983

Bgm. Stv. Michaela Hausberger, geb. 06.12.1983

Maria Gwiggner, 08.04.1969

GV Maria Gwiggner, geb. 08.04.1969



Diesem Vertrag liegen die Beschlüsse des Gemeinderates vom 21.02.2022, GR 1309/2022-2, und vom 25.04.2022, GR 1312/2022-5 zu Grunde.

Anlagen:

- „Leistbares Wohnen in der Wildschönau – Richtlinien Vertragsraumordnung“ idF 202“, Beilage./A
- Planunterlagen Änderung Flächenwidmungsplan, Beilage./B
- Planunterlagen Umbau Bestandsgebäude, Beilage./C

Laut **Legalisierungsregister Zahl 82/2022** haben die mir persönlich bekannten Personen-----

Herr **Otto Moser**, geb. am 25.09.1974, Selbstständig-----
wohnhaft in Zirmweg, Oberau 256/1, 6311 Wildschönau-----

Herr **Johannes Eder**, geb. am 23.05.1982, Bürgermeister-----
wohnhaft in Marchbach, Niederau 46, 6314 Wildschönau-----

Frau **Michaela Hausberger**, geb. am 06.12.1983, Vizebürgermeisterin-----
wohnhaft in Marchbach, Niederau 47, 6314 Wildschönau-----

und

Frau **Maria Gwiggner**, geb. am 08.04.1969, Gemeindvorstand-----
wohnhaft in Heachgasse, Oberau 437, 6311 Wildschönau-----

diesen **Raumordnungsvertrag** eigenhändig vor mir unterschrieben-----

Wildschönau, am 13.05.2022

Legalisierungsgebühr in Höhe von **€ 5,00** und
Gebühr in Höhe von **€ 14,30** gemäß §14 TP
13 GebG idF BGBl. II 191/2011 entrichtet.



Legalisator

Silberberger



Gemeinde
WILDSCHÖNAU

Bezirk Kufstein
Land Tirol

Gemeinderat

Easy Dokumentenzahl: Richtlinien Leistbares Wohnen, D/1138/2022, AZ: AA/2163/2018

Leistbares Wohnen in der Wildschönau – Richtlinien Vertragsraumordnung

der Gemeinde Wildschönau in der Fassung 04/2022

lt. Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2022, 1312/2022-5

I. Präambel

Gemäß § 33 TROG 2016 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, wobei die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist.

Die Gemeinde Wildschönau bekennt sich zu den Zielen der Raumordnung iSd § 27 TROG 2016. Die Bodenpolitik der Gemeinde Wildschönau basiert daher insbesondere auf nachstehenden Prinzipien:

- Eine zweckmäßige, bodensparende und widmungsgemäße Bebauung soll gewährleistet werden.
- Die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der tatsächlichen Bebauung, insbesondere zur Deckung des Grundbedarfs an Wohnraum und an Flächen für die Wirtschaft zu angemessenen Preisen soll sichergestellt werden.
- Die Neuwidmung von Bauflächen hat sich primär nach dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu richten, damit die Wildschönauer Bevölkerung auch in Zukunft die Möglichkeit hat, in der Gemeinde Wildschönau zu wohnen.
- Die Siedlungsentwicklung soll bedarfsorientiert in allen Ortsteilen und Weilern ermöglicht werden, die auf Grund ihrer Lage und Größe sowie im Hinblick auf die Erschließungssituation für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignet sind. Dabei ist eine bauliche Verdichtung in den einzelnen Ortsteilen gegenüber einer Siedlungserweiterung grundsätzlich vorzuziehen.
- Die Sicherstellung der infrastrukturellen Erschließung soll unter Bedachtnahme auf die Gesamterschließung des Gemeindegebietes erfolgen.
- Illegale Freizeitwohnsitze, Baulandhortung und Spekulationsgeschäfte sollen hintangehalten werden.
- Um Flächen für Wohnsiedlungsgebiete zu vertretbaren Preisen verfügbar zu machen, betreibt die Gemeinde Wildschönau eine aktive Bodenpolitik.

Angeschlagen am: 13.05.2022

Abzunehmen am: 30.05.2022

BG 831 Tz 1836/2022 Digitale Amtstafel

- Die Gemeinde Wildschönau soll insgesamt als attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde und als starke, am Markt bestehende Tourismusgemeinde erhalten und weiterentwickelt werden.
- Die Gemeinde Wildschönau bekennt sich zum Tourismus als wesentlichen Faktor für die künftige wirtschaftliche Entwicklung und als Lebensgrundlage für die Zukunft. Die künftige touristische Entwicklung soll dabei sowohl in einer qualitativen Verbesserung des Angebotes als auch in einer quantitativen Kapazitätssteigerung erfolgen.
- Weiters bekennt sich die Gemeinde Wildschönau zur Landwirtschaft und zum Natur- und Landschaftsschutz. Die zum Schutz landwirtschaftlicher und schützenswerter Flächen getroffenen Widmungen und Zonierungen im ÖROK sollen in einem mittelfristigen Planungshorizont möglichst nicht angetastet werden, damit die raumordnerischen Zielvorstellungen eingehalten werden können.

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 30.01.2017 strebt die Gemeinde Wildschönau in Zukunft an, die Ziele der Raumordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) iSd § 33 TROG 2016 sicherzustellen.

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.

II. Anwendungsbereich

Entsprechend der Festlegung unter § 10 (Privatrechtliche Vereinbarungen) des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Wildschönau sind die Ziele der Raumordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen iSd § 33 TROG 2016 sicherzustellen.

Es sind dies:

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

Die Vertragsraumordnung ist bei **Neuwidmungen** im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Wildschönau für alle in gleicher Weise anzuwenden.

Ausgenommen sind Flächen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnitts für sich allein nicht bebaubar sind und die Flächenwidmung lediglich der Abrundung eines bestehenden Baulandes dient (Arrondierung). Auf den Abschluss von Raumordnungsverträgen kann im Einzelfall auch verzichtet werden, wenn die Erreichung der Ziele der Raumordnung durch detaillierte Festlegungen in der Flächenwidmung (z.B. Sonderflächen) soweit 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.

Verträge können darüber hinaus abgeschlossen werden, wenn **Umwidmungen oder die Erlassung von Bebauungsplänen** beschlossen werden sollen, die Grundlage für die Umsetzung eines gewünschten Bauprojektes sind bzw. dadurch die Nutzbarkeit oder Bebaubarkeit eines Grundstückes für den Grundeigentümer wesentlich verbessert wird und der Abschluss eines Raumordnungsvertrages zur Erreichung der Ziele der Raumordnung geboten und zweckmäßig ist.

III. Verwendungsverträge mit Grundeigentümern

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, 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 Nutzungsinteressenten haben einen ausreichenden Bezug zur Gemeinde Wildschönau bzw. glaubhaft die beabsichtigte Begründung ihres Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Wildschönau nachzuweisen. In peripheren Siedlungssplittern 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 VI 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. VI (Begründung des Lebensmittelpunktes „Hauptwohnsitz“, Bebauungspflicht und Bauzeitplan) einzugehen.

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. Dies gilt sinngemäß auch bei Baurechts- oder Superädifikatsbegründungen und dergleichen.

d.) Sanktionen und Sicherungsmittel:

- Vertragsstrafen bei Verletzung der vertraglichen Pflichten
- Vor- und Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau
- Options- und Benennungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau

Die Bestimmungen gelten für Gewerbebetriebe und dgl. sinngemäß.

IV. Überlassungsverträge

Ziel ist es vor allem die knappe Ressource Boden für den Wohnbau der einheimischen Bevölkerung auf einem erschwinglichen Preisniveau zu halten. Dort wo Wohnbau möglich ist, sollten auch Flächen zu günstigeren Preisen angeboten werden können. Daher ist bei Ansuchen um Widmung für mehr als ein Baugrundstück jedes zweite Baugrundstück um € 169,0/m² zu verkaufen („vergünstigte Baugrundstücke“). Jedenfalls ist die Hälfte der Gesamtfläche um € 169,0/m² zu verkaufen.

Der Grundstückspreis von € 169,0/m² entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“). Dieser Grundstückspreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol angepasst.

Beispiel – insgesamt Ansuchen um Flächenwidmung für 6 Baugrundstücke:

3 Baugrundstücke:
freier Verkauf

3 Baugrundstücke: Vergabe durch Gemeinde um 169,0/m² an Bewerber die ein ausreichendes Naheverhältnis zur Gemeinde Wildschönau iSd Punkt V aufweisen

Alle Widmungen ab 01.01.2017 sind hierbei zu summieren, unabhängig davon ob Umwidmungsansuchen zeitlich nacheinander erfolgen oder bereits anhängig sind (keine „Salamitaktik“).

Weitergabe an von der Gemeinde benannten Nutzungsinteressenten:

Für die Vergabe der vergünstigten Baugrundstücke bedingt sich die Gemeinde Wildschönau 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 Wildschönau benannten Nutzungsinteressenten weiterzugeben.

Baugrundgröße:

Einfamilienhäuser: Die maximale Bauplatzgröße darf 500-600 m² nicht überschreiten (bei ebenen Baugründen max. 500 m², in Hanglage etwas höher möglich).

Grundstücksgröße von mehr als 500-600 m²:

Es gilt der Grundsatz der bodensparenden Bebauung. Aus diesem Grund sind bei größeren Bauparzellen Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu errichten. Für die Hälfte der zu errichtenden Wohneinheiten, jedenfalls jedoch für die Hälfte der zu errichtenden Wohnnutzfläche, bedingt sich die Gemeinde Wildschönau 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 Wildschönau benannten Nutzungsinteressenten weiterzugeben. Der Verkaufspreis bzw. der monatliche Mietzins darf die Vorgaben der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol idgF nicht überschreiten.

Entwicklungsflächen von mehr als 1.500m²:

Bei Flächen von insgesamt mehr als 1.500 m² 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 jedenfalls die Hälfte der Fläche für vergünstigte Bauflächen oder für gemeinnützige Bauträger zur Errichtung objektgeförderter Wohnbauobjekte zu nutzen. Die Entscheidung über die Nutzung und Vergabe sowohl an Nutzungsinteressenten als auch Bauträger obliegt dabei der Gemeinde Wildschönau. Der Grundstückspreis ist mit € 169,0/m² gedeckelt und wird entsprechend der obigen Ausführungen mit den „angemessenen Grundkosten“ der Wohnbauförderrichtlinie des Landes Tirol wertgesichert.

Bei Widmungsansuchen für mehr als 1 Einfamilienhaus-Baugrundstück ist die vergünstigte Fläche festzulegen und diese zeitgleich mit der Widmung der freien Fläche einer Verwendung/Verkauf an Bauträger bzw. Nutzungsinteressenten zuzuführen.

Grundteilungen, ungerade Anzahl an Wohnungen, Bauphasen:

Beabsichtigte Grundteilungen bzw. -vereinigungen im Zuge des jeweiligen Projektes werden berücksichtigt, damit dadurch die Schwellenwerte der Grundstücksgrößen nicht umgangen werden (keine „Salamitaktik“).

Bei einer ungeraden Anzahl an Wohnungen oder Aufteilung der Wohnnutzfläche, bei der die Vergabe „der Hälfte“ nicht sinnvoll umsetzbar ist kann der Gemeinderat im Einzelfall eine davon abweichende Vereinbarung treffen.

Bei Projekten mit mehreren Bauphasen erfolgt eine Zusammenrechnung. Wurden z.B. 6 Wohnungen in der ersten Bauphase 1 errichtet und davon 3 durch die Gemeinde vergeben und sollen in einer zweiten Bauphase weitere 6 Wohnungen hinzukommen hat die Gemeinde Wildschönau das Vergaberecht für 3 Wohnungen, bzw. der Hälfte der Wohnnutzfläche.

Bei Umsetzung gewerblicher Projekte kann der Gemeinderat von der Verpflichtung der Vergabe der Hälfte der Fläche 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 wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde bietet.

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

Rücktrittsrecht bei säumiger Zahlung:

Bei Verzug des oder der Nutzungsinteressenten mit der Kaufpreiszahlung hat der Grundeigentümer/Verkäufer das Recht vom Kaufvertrag zurück zu treten. Es sind die üblichen Rücktrittsklauseln in die Kaufverträge aufzunehmen (z.B. Bei Verzug durch mehr als einen Monat ab Kaufvertragsunterfertigung ist der Grundeigentümer berechtigt, vom Kaufvertrag unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen schriftlich zurückzutreten.)

Der Rücktritt ist der Gemeinde Wildschönau unverzüglich zur Kenntnis zu bringen, damit diese einen anderen oder andere Nutzungsinteressenten festlegen kann.

V. Vergabe von Baugrundstücken/Wohnungen

Diese Bestimmungen sind anzuwenden auf:

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

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

Bedingungen für die Vergabe an die Bewerber sind:

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

Dieses liegt vor, wenn der Bewerber

- seinen Hauptwohnsitz durchgehend seit 5 Jahren in der Gemeinde Wildschönau oder im Niederauer Anteil der Gemeinde Hopfgarten (Postleitzahl 6314 bzw. Volksschulsprengel Niederau) hat, oder
- für die Dauer von mindestens 15 Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Wildschönau oder im Niederauer Anteil der Gemeinde Hopfgarten (Postleitzahl 6314 bzw. Volksschulsprengel Niederau) begründet hatte, wobei der Hauptwohnsitz nicht durchgehend begründet sein musste („Heimkehrerregelung“), oder
- seit mindestens 5 Jahren seinen Arbeitsplatz in der Gemeinde Wildschönau oder im Niederauer Anteil der Gemeinde Hopfgarten (Postleitzahl 6314 bzw. Volksschulsprengel Niederau) hat

Sonderbestimmungen für das Dorfzentrum von Thierbach:

Diese Flächen sind vorwiegend für die Einwohner des Ortsteils Thierbach vorgesehen. Falls dort wenig Nachfrage besteht, werden zur Förderung der Entwicklung und des Zuzuges in Thierbach für Bewerber um Baugrundstücke in Thierbach keine Einschränkungen festgelegt. Bevorzugt werden „Jungfamilien“.

b.) Der Bewerber muss förderwürdig iSd Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991, idgF, sein.

c.) Von der Vergabe ausgeschlossen werden jene Bewerber,

- die Eigentümer eines Baugrundstückes oder eines Hauses sind.
- deren Ehepartner, eingetragene Partner oder Lebensgefährten Eigentümer eines Baugrundstückes oder eines Hauses sind.
- deren Eltern Eigentümer eines freien Baugrundstückes oder Hauses sind.

Ein allfälliger Ausschluss aufgrund von Eigentum wird stets bezogen auf den Einzelfall vom Gemeinderat geprüft und entschieden.

d.) gemeinnützige Bauträger

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

e.) Punktesystem

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

VI. Verwendungsverträge mit Nutzungsinteressenten

1. Allgemeine Bestimmungen:

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

a.) Sicherstellung der projekts- und widmungskonformen Nutzung

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

Die Bauführung auf umzuwiddenden 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 2016 (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 Wohnbedürfnisses 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 und illegaler Vermietung zu touristischen Zwecken hintanzuhalten sowie für die zu Wohnzwecken geplanten Gebäudeteile die entsprechende Festlegung 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 5 Jahren nach Erwerb bzw. im Falle des Eigenbedarfs 5 Jahre nach Rechtsgültigkeit der Flächenwidmung erfolgen und ist mittels Baubeginnsmeldung 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.

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. Dies gilt sinngemäß auch bei Baurechts- oder Superedifikatsbegründungen und dergleichen.

d.) Sanktionen und Sicherungsmittel:

- Vertragsstrafen bei Verletzung der vertraglichen Pflichten
- Vor- und Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau
- Options- und Benennungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau

2. Verwendungsverträge - Sonderbestimmungen

Die Sonderbestimmungen finden auf alle Projekte Anwendung, unabhängig von deren Größe oder den im TROG festgelegten Bettenzahlen oder der Anzahl der Arbeitsplätze, sofern dies raumordnungsfachlich vertretbar und notwendig ist um die Ziele der Raumordnung sicherzustellen.

a.) Beherbergungsbetriebe:

Ziel dieser Bestimmung ist es die Schaffung von illegalen Freizeitwohnsitzen und illegaler Vermietung zu touristischen Zwecken hintanzuhalten. Ziel ist es auch regional ansässiges Unternehmertum zu fördern. Um die missbräuchliche Nutzung gewidmeter Grundstücke zur Errichtung von illegalen Freizeit- und Nebenwohnsitzen zu unterbinden, wird die Gemeinde Wildschönau daher, allfällige Neu- und Umwidmungen sowie die dazugehörigen Bebauungspläne für die Neuerrichtung oder die Erweiterung von Beherbergungsbetrieben bei denen Schaffung von Wohneinheiten (Wohnungen, Appartements) vorgesehen ist auf möglichst konkrete Projekte anhand des örtlichen Bedarfs prüfen.

Die zusätzlichen Sicherungsmittel wie z.B. eine Kautions (sh. Pt. VI) können vereinbart werden, sofern diese bezogen auf das jeweilige Projekt geeignet, zweckmäßig und verhältnismäßig sind.

Jedenfalls ist ein überprüfbares und schlüssiges Betriebskonzept vorzulegen. Das Betriebskonzept hat insbesondere Angaben zu Projekt- und Betriebsträgerschaft und zur vorgesehenen Nutzung zu beinhalten.

Die Errichtung und Erweiterung im Rahmen der Zimmervermietung gemäß § 38 (1) TROG 2016 wird hiervon nicht umfasst.

b.) Touristische Projekte auf Investorenmodellbasis (Begründung von Wohnungseigentum) mit mehr als 40 Betten

Entsprechende Infrastruktureinrichtungen, wie Rezeption, Speisesäle, Restaurants, Cafés und Aufenthaltsräume sind zu schaffen, wobei zusätzliche Anforderungen projektsbezogen möglich sind. Weiters ist auf ein angemessenes Verhältnis zwischen der Größe der zu widmenden Sonderfläche im Verhältnis zur Bettenzahl iS einer bodensparenden Bebauung zu achten. Die Widmung von Sonderflächen ist weiters nur zulässig, wenn aufgrund der Eigentümer- und der voraussichtlichen Betreiberverhältnisse ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb des Unternehmens zu erwarten ist und die Art der Finanzierung schlüssig nachgewiesen wird.

Darüber hinaus hat mindestens die Hälfte der Betten der Gesamtanlage in Hotelzimmern errichtet zu werden, wobei auf den Einbau von Einrichtungen zu verzichten ist, welche die Haushaltsführung ermöglichen (z.B. Kochnischen).

Zur Sicherstellung wird in abzuschließenden Raumordnungsverträgen ergänzend zu den allgemeinen Verpflichtungen und Sanktionen wie folgt vereinbart:

ba.) Bebauungspflicht entsprechend der allgemeinen Bestimmungen

bb.) Nutzungspflicht als Hotelbetrieb mit Festlegung einer entsprechenden Mindestauslastung

bc.) Verbot der Nutzung als Freizeitwohnsitz entsprechend der allgemeinen Bestimmungen

bd.) Informations- und Offenlegungspflicht, Einsichtsrechte, Zustellbevollmächtigter

be.) Einräumung einer Dienstbarkeit der Unterlassung der widmungswidrigen Verwendung mit grundbücherlicher Sicherstellung.

bf.) Sicherstellung der vereinbarten Vertragsstrafen durch Pfandrecht, Bankgarantie bzw. Kautions

bg.) Definierung von zu übernehmenden Vertragsklausel in Bezug auf Bauträgerverträge/Kaufverträge mit Investoren bzw. allen Rechtsnachfolgern:

- Einschlägige Bestimmungen des TROG 2016 in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere jene über das Freizeitwohnsitzverbot
- Aufklärung über die sich daraus ergebenden Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen
- Zurverfügungstellung der Wohnungseigentumsobjekte über ein Buchungssystem und damit einhergehend kein Anspruch auf Nutzung eines bestimmten Wohnungseigentumsobjektes
- Übernahme Vertragsstrafen
- Überbindungspflicht auf Rechtsnachfolger
- Schadenersatzpflicht

bh.) Überbindungspflicht entsprechend der allgemeinen Bestimmungen

c.) Nicht geförderter Wohnbau:

Alle errichteten Wohneinheiten dürfen einzig der Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen („Hauptwohnsitz“). Weiters können zusätzliche Sicherungsmittel (gemäß Punkt VI e.)) vereinbart werden, sofern diese bezogen auf das jeweilige Projekt geeignet, zweckmäßig und verhältnismäßig sind.

d.) Altenwohnheime und Seniorenresidenzen:

Die Alten- und Pflegevorsorge für die ansässige Bevölkerung soll im Wesentlichen durch öffentliche Einrichtungen gewährleistet werden. Bei Flächenwidmungen für private Alten- und Pflegeeinrichtungen können zusätzliche Sicherungsmittel (gemäß Punkt VI e.)) vereinbart werden, sofern diese bezogen auf das jeweilige Projekt geeignet, zweckmäßig und verhältnismäßig sind. Jedenfalls ist ein überprüfbares und schlüssiges Betriebskonzept vorzulegen. Weiters kann ein Bedarfsnachweis gefordert werden.

e.) Gewerbebetriebe – Immissionsschutz:

Um einen umfassenden Immissionsschutz zu gewährleisten können zusätzliche vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, sofern diese bezogen auf das jeweilige Projekt geeignet, zweckmäßig und verhältnismäßig sind. Hier kommen insbesondere nachstehende Vereinbarungen in Betracht:

- Verpflichtung des Schutzes der Nachbarn vor unzumutbaren oder gesundheitsgefährdenden Emissionen und Immissionen aus dem jeweiligen Betrieb und diesem Zurechenbare (zB. erhöhtes Verkehrsaufkommen)
- Einhaltung der jeweils anzuwendenden Grenzwerte für Emissionen aller Art
- Verpflichtung geeigneter Maßnahmen des Lärmschutzes nach dem jeweiligen Stand der Technik zu treffen
- Verpflichtung eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung zu stellen

Falls erforderlich sind durch Bebauungsplan Gebäudeteile festzulegen und zu kennzeichnen in denen keine lärmintensive Betriebsart eingerichtet oder abgehalten werden darf.

(Der Nachbarbegriff bestimmt sich hier nach der GewO 1994, idgF)

f.) Zusätzliche raumordnungsfachliche Nachweise:

Zusätzliche raumordnungsfachliche Nachweise können bezogen auf das jeweilige Projekt vereinbart werden, zB

- Standorteignung aus mikroökonomischer Sicht
- Nachweis einer verkehrstechnischen Erschließung
- ausreichende Zahl an PKW-Stellplätzen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Geeignete Lage im Hinblick auf die Anbindung an das öffentliche Verkehrsangebot
- Nachweis der langfristig sichergestellten Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

VII. Sanktionen und Sicherungsmittel

a.) Vertragsstrafen

Pro Vertragsverletzung ist eine Vertragsstrafe an die Gemeinde Wildschönau 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 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 vereinbart.
- Bei Verstoß gegen die Weitergabepflicht an den Benannten: Nach Verstreichen der Weitergabefrist nach zumindest fahrlässigem Verschulden wird eine Vertragsstrafe iHv 5% des Verkehrswertes pro Jahr vereinbart.
- Errichtung/Zu- und/oder Umbau von baulichen Anlagen, die nicht der vereinbarten Nutzung entsprechen: Einmalig € 1.500.- pro m² Nutzfläche.
- Verstoß gegen die Überbindungspflicht auf den/die Rechtsnachfolger:
 - Grundstück unbebaut: Einmalig € 169,- pro m²*, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde.
 - Grundstück bebaut: Einmalig € 1.500.- pro m² 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:
10,0 € pro m² gegenteilig verwendeter Nutzfläche pro Monat; dies solange bis der vereinbarungsgemäße Zustand hergestellt wird.

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

*Wertsicherung gem. den „angemessenen Grundkosten“ 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, uU Todesfälle, Schicksalsschläge aller Art). In diesem Fall wird keine Vertragsstrafe fällig.

b.) Wiederkaufsrecht

Der Gemeinde Wildschönau ist ein Wiederkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der §1068 und 1069 ABGB für die Dauer von 20 Jahren ab beidseitiger beglaubigter Vertragsunterfertigung einzuräumen und ist dieses grundbücherlich sicherzustellen.

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

- wenn der Grundeigentümer die Weitergabepflicht an den benannten Nutzungsinteressenten verletzt,
- bei widmungswidriger Nutzung, insbesondere, wenn entgegen den Bestimmungen nach VI.1.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 VI.1.b
- wenn der Grundeigentümer (III.c) und/oder Nutzungsinteressenten (VI.1.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

Der Grundanteil wird mit € 169,0/m² festgesetzt. Dies entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“). Der Grundpreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol 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 Wildschönau zu bestimmenden gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln.

Die Gemeinde Wildschönau verpflichtet sich auf Ersuchen des jeweiligen Grundeigentümers nach dem Ablauf von 20 Jahren eine Löschungserklärung auszustellen, mit der das Vorkaufsrecht aus dem Grundbuch gelöscht werden kann.

c.) Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Wildschönau ist ein Vorkaufsrecht für die Dauer von 20 Jahren und 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 drei Monaten ab nachweislichem Zugang der gesetzeskonformen Mitteilung (Anbietung) und Vorliegen des allenfalls erforderlichen Verkehrswertgutachtens festgesetzt. Als Vorkaufsfall gilt insbesondere auch eine freiwillige Feilbietung, Übergabe, Tausch und Schenkung.

Der Grundanteil wird mit € 169,0/m² festgesetzt. Dies entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“). Der Grundpreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol 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 Wildschönau zu bestimmenden gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln.

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

Die Gemeinde Wildschönau verpflichtet sich auf Ersuchen des jeweiligen grundbücherlichen Eigentümers nach dem Ablauf von 20 Jahren eine Löschungserklärung auszustellen, mit der das Vorkaufsrecht aus dem Grundbuch gelöscht werden kann.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wildschönau wird is der Gleichbehandlung diese einschränkende Formulierung des Vorkaufsrechtes auch bei der Auslegung für die Frage des Eintrittes des Vorkaufsfalles auf alle Verträge zur Anwendung bringen, welche bereits vor dieser Änderung, dh vor dem 25.04.2022, abgeschlossen wurden.

d.) Options- und Benennungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau

Die Gemeinde Wildschönau ist auf die Dauer von 20 Jahren berechtigt, das Grundstück bebaut oder unbebaut zu erwerben (*Alternative A*) oder durch einen von der Gemeinde benannten Dritten erwerben zu lassen (*Alternative B*).

Der Grundanteil wird mit € 169,0/m² festgesetzt. Dies entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“). Der Grundpreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol 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 Wildschönau zu bestimmenden gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln.

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.

e.) Kautio

Zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau 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 Wildschönau 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.

Alternativ kann die Kautio auch durch eine **Bankgarantie** sichergestellt werden.

VIII. 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/des Flächenwidmungsplanes, eines allfälligen Bebauungsplanes und des Raumordnungsvertrages eingeholt werden.

Gemäß § 71 a TROG 2016 ist innerhalb von drei Monaten mit dem Widmungswerber ein Planungsgespräch durchzuführen um in einer kooperativen Raumplanung 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.

IX. Personenbezogene Bezeichnungen

Alle Bezeichnung personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister
Hannes Eder

der Lope. 147

Gemeinde

Wildschönau



Gemeindenr.:
70530

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Planungsgebiet: Oberau
betroffene Grundstücke: 1288/6, 1288/4 KG 83113 Oberau

Planungsnr.: 530-2021-00013
Deckblatt aktualisiert am: 25.05.2021

Verfahrensnr.: 2-530/10065
Verfahrensstatus: in Planung

Plan verfasst von: AB Filzer.Freudenschuß

11. 09. 2022

Umwidmung

Grundstück **1288/4 KG 83113 Oberau**

rund 427 m²

von Wohngebiet § 38 (1)

in

Gemischtes Wohngebiet § 38 (2)

weitere Grundstück **1288/6 KG 83113 Oberau**

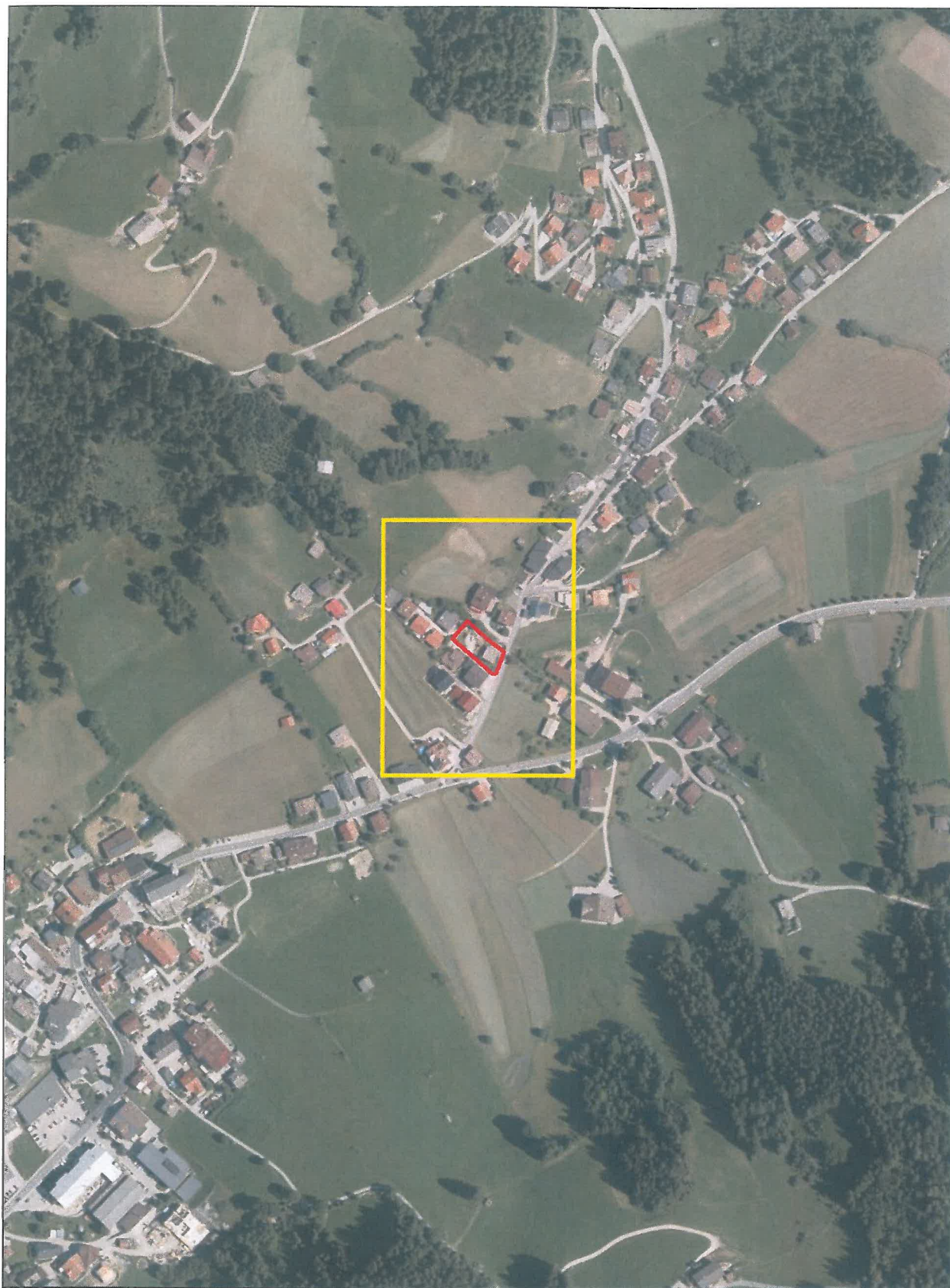
rund 552 m²

von Wohngebiet § 38 (1)

in

Gemischtes Wohngebiet § 38 (2)

Übersicht

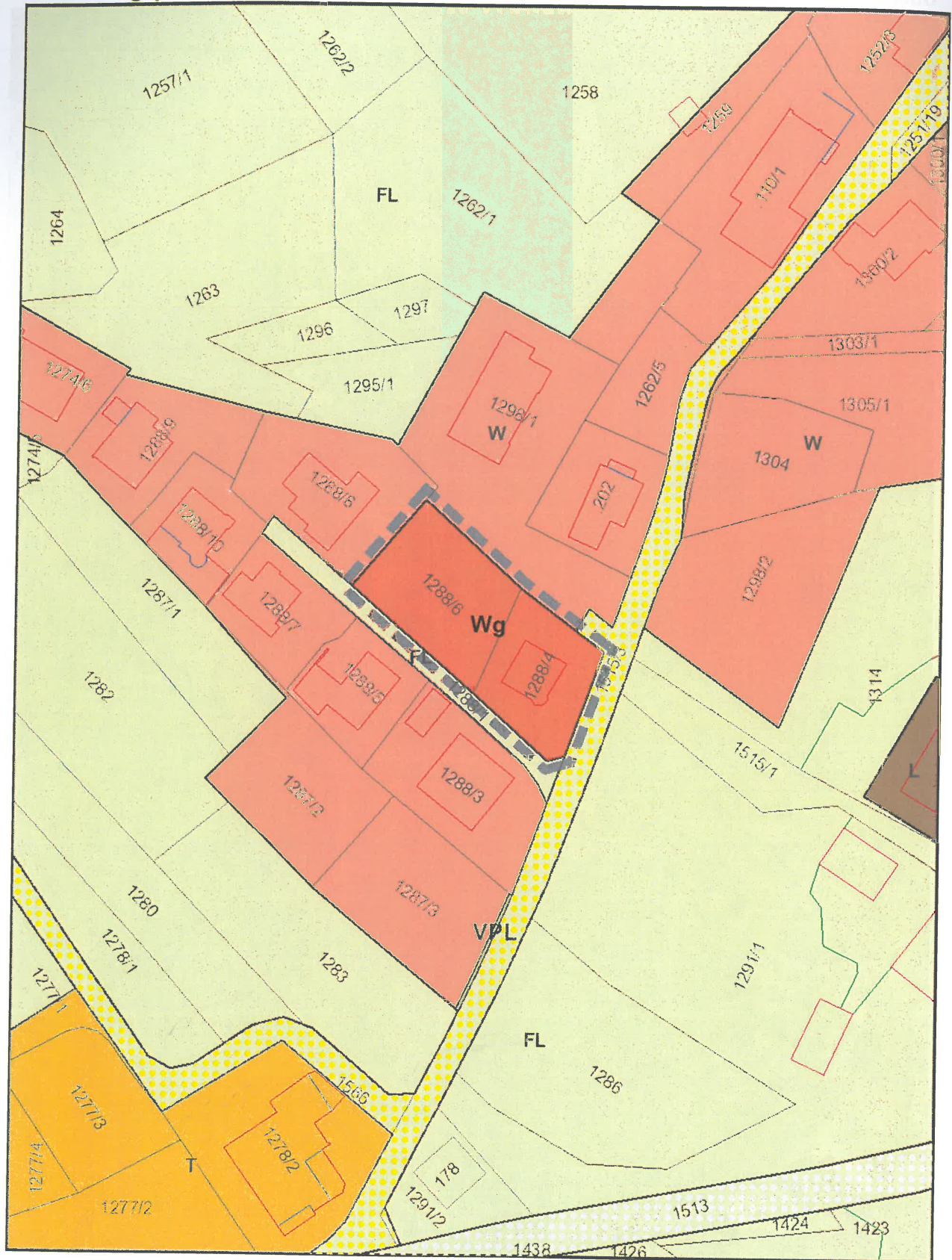


Plan automatisch generiert am
25.05.2021 durch *tiris*



0 50 100 200 300
m

Verordnungsplan



Plan automatisch generiert am
25.05.2021 durch **tiris**

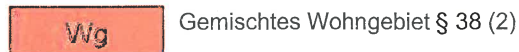
Legende

Festlegungen



Flächenwidmung

Bauland Wohngebiet

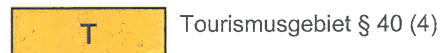


Kenntlichmachungen

Bauland Wohngebiet



Bauland Mischgebiet



Freiland



Verkehrsinfrastruktur



Plandatendokumentation

Plangrundlage

Orthofoto

Digitale Katastralmappe DKM

Quelle

Land Tirol

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Datenstand

2019

Oktober 2020

Kenntlichmachungen

Verkehrsinfrastruktur

Oktober 2017

Die Darstellung der Kenntlichmachungen beruht auf den im tiris-Datenpool zum Zeitpunkt der Planerstellung verfügbaren Geodaten. Dieser Datenbestand wird laufend erweitert und aktualisiert. Dennoch kann nicht gewährleistet werden, dass alle gemäß § 35 Abs. 3 TROG 2016 darzustellenden Inhalte auf dieser Grundlage im Verordnungsplan enthalten sind. Die Verantwortung für die adäquate Beachtung aller relevanten Gegebenheiten der raumplanerischen Bestandsaufnahme liegt beim Planverfasser. Auf nicht dargestellte bestehende Kenntlichmachungen ist unter Angabe des Grundes im Erläuterungsbericht hinzuweisen.



ERLÄUTERUNGEN

Raumordnungsfachliche Beurteilung zur Verordnung

Gemeinde **WILDSCHÖNAU**

Gde-Nr. **70530**

zur **Änderung** des **Flächenwidmungsplanes**

im **Bereich der Grundstücke Nr. 1288/4, 1288/6 KG. Oberau**

Endfelden, Zauberwinkelweg; Claudia und Manfred Trecksel, Otto Moser

Änderungsplan vom 25.05.2021, GZl.: eFWP 530-2021-00013, FF068/21

Die Gemeinde Wildschönau beabsichtigt die Erlassung einer Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der o.a. Grundstücke in der KG. Oberau, mit der die Grundlage für eine touristische Nutzung des Bestandsgebäudes auf Gst.Nr. 1288/4 und des geplanten Neubaus auf Gst.Nr. 1288/6 hergestellt wird.

Die Architekten/ Ziviltechniker *Filzer.Freudenschuß* wurden mit der Erstellung der erforderlichen Planunterlagen, sowie der raumordnungsfachlichen Beurteilung beauftragt, welche der Beschlussfassung durch den Gemeinderat zugrunde liegen.

PLANGRUNDLAGEN

- Digitale Katastralmappe des BEV, Datenstand gem. TIRIS 10/2020.
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Wildschönau in der gültigen Fassung (rechtskräftig seit 11.09.2020).
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wildschönau in der gültigen Fassung (elektronisch seit 01.10.2018).
- Datenstände:
 - Tiris: Örtliches Raumordnungskonzept.
eFlächenwidmungsplan, Orthofoto, Naturschutz-
Biotopkartierung.
 - GeoOffice Raumplanung: Örtliches Raumordnungskonzept.
Flächenwidmungsplan.
- Besprechung mit Bgm. Hannes Eder und Bauamtsleiter Josef Haas von der Gemeinde Wildschönau, sowie den Grundeigentümern.
- Erhebung der örtlichen Gegebenheiten.
- Stellungnahme: Wildbach- u. Lawinenverbauung, Gebietsbaultg. Unteres Inntal, DI Andreas Haas, GZI.: 6542/19-2021 vom 04.05.2021.

BESTANDSANALYSE

Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfasst die o.a. bestehenden Grundstücke, die zum zentrums-nahen Ortsteil Endfelden zählen und am unteren Zauberwinkelweg liegen. Das Grundstück Nr. 1288/4 ist mit einem Wohnhaus bebaut, in dem mehrere Wohnungen unterschiedlicher Größe vorhanden sind. Das nordwestlich anschließende, höher liegende Grundstück Nr. 1288/6 ist noch gänzlich unbebaut.

In der näheren baulichen Umgebung finden sich bebaute Grundstücke unterschiedlicher Größe, die mit überdurchschnittlich größeren Gebäuden bebaut sind und somit auch etwas höhere Baudichten aufweisen.

Der Siedlungsabschnitt weist ein deutliches Südost-Gefälle auf. Der Höhenunterschied zwischen der südlichen Ecke am Zauberwinkelweg und der nordwestlichen Grenze am Zirmweg beträgt circa 4 Meter.

Unmittelbar nordöstlich fließt entlang der Grundgrenze der Loyabach aus nordwestlicher Richtung kommend, in südöstliche Richtung ab.

Verkehrsmäßig wird die gegenständliche Parzelle über die Gemeindestraße (Öffentliches Gut), Gst.Nr. 1515/3, Zauberwinkelweg, erschlossen. Südwestlich befindet sich der Zirmweg (Privatstraße), Gst.Nr. 1288/1.

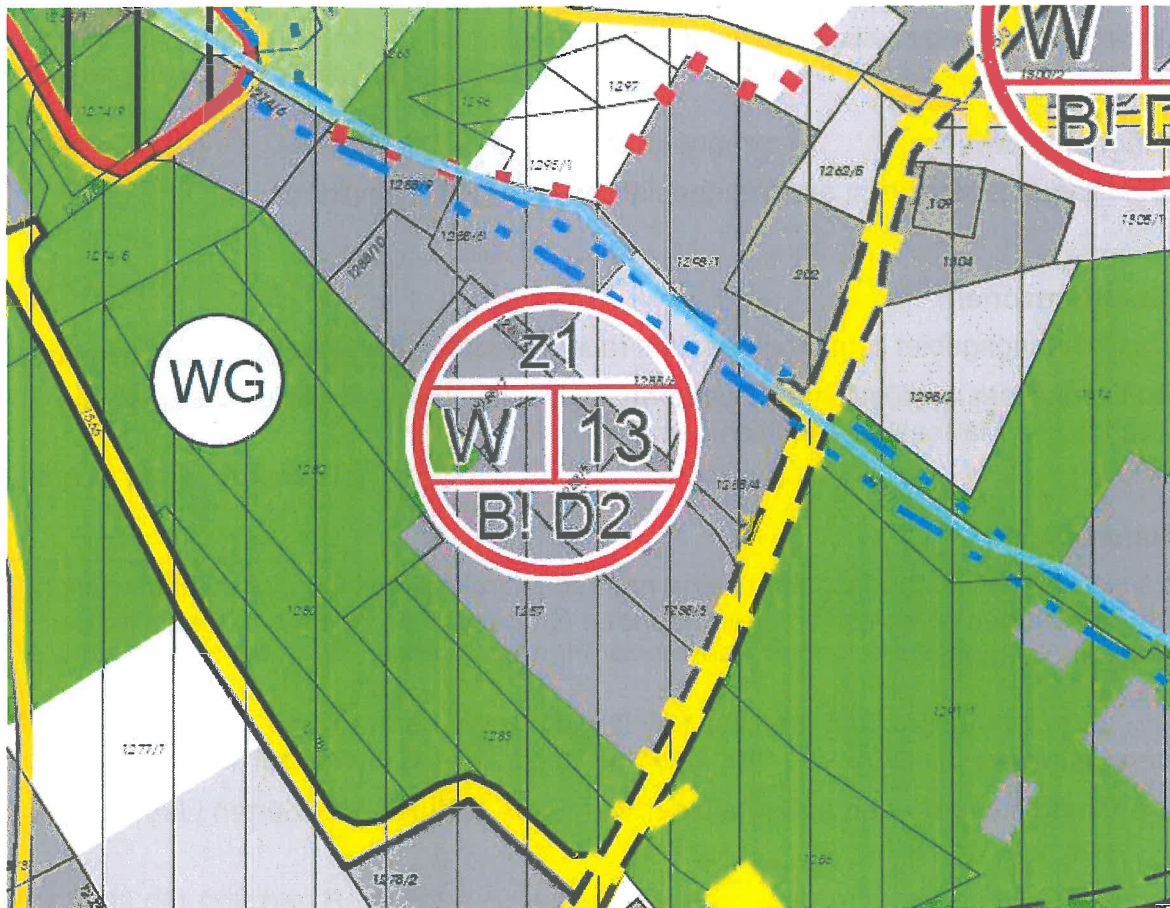
Die technischen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Überörtliche Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen:

Das Areal liegt außerhalb der Landwirtschaftlichen Vorsorgefläche.

Örtliches Raumordnungskonzept:

Der Planungsbereich wurde bei der 1. Fortschreibung als bebauter und unbebauter Entwicklungsbereich für eine vorwiegend Wohnnutzung, Raumstempel W 13, Zeitzone z1 und Dichte D2 mit Bebauungsplanpflicht BI, festgelegt.



gültiges ÖRK; kein Maßstab

W 13

Vorwiegend Wohnnutzung: Zaubwinkelweg/ Oberau

Der Siedlungsabschnitt umfasst den gesamten Siedlungsraum am Zaubwinkelweg, inkl. der Siedlungsabschnitte am Zirmweg und am Moosenweg. Die Bauflächen haben sich entlang der HAUPTerschließungsstraßen entwickelt, wobei diese im Wesentlichen ihre ursprüngliche Breite beibehalten haben, die mittlerweile völlig unzureichend ist. Die weitere Erschließung erfolgt über Servitute. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten unterscheiden sich die Grundstücke in ihrer Form und Lage sehr deutlich.

Ein großer Teil der Grundstücke in Gunstlagen, vor allem am südlichen Moosenweg, sind Baulandreserveflächen. Die Entwicklung hangaufwärts wird als problematisch gewertet und hat mitunter wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild.

Bebauungsplanpflicht zur Sicherung der Verkehrserschließung und zur Steuerung der Grundstücksgrößen, Baudichten und Gebäudehöhen, und auf Grund der deutlichen Hanglage. Für größere Grundflächen wird ein schlüssiges EPK vorausgesetzt. Geologische Gutachten werden empfohlen. Raumordnungsverträge sind abzuschließen.[...]

Baumaßnahmen auf bereits gewidmeten Grundstücken vor allem im Bereich des Moosenweges mit lockeren Baudichten sind zu vermeiden. Mittlere Baudichten sind anzustreben. Die Reserveflächen am Zauberwinkelweg sind in Relation zu sehen und ähnlich zu bewerten. Die Verkehrserschließung wird als unzureichend gewertet. Verbesserungen sind umzusetzen. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen eingeplant werden.

Flächenwidmung:

Der Planungsbereich ist als Wohngebiet § 38 (1) TROG gewidmet.

Gefahrenzonen:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des raumrelevanten Bereiches.

Im Bereich der nordöstlichen Grundgrenze ist ein blauer Vorbehaltsbereich TN = Technische Maßnahme kenntlich gemacht.

Naturschutz:

Es sind für das Planungsgebiet keine naturschutzrelevanten Bereiche ausgewiesen. Im Bereich des nordwestlich angrenzenden Grundstückes ist ein bachbegleitendes Feldgehölz kartiert.

Immissionen:

Die Grundflächen liegen außerhalb der vom BMK, BMLRT publizierten Lärmkarte.

Umweltauswirkungen:

Eine Überprüfung gemäß SUP-Richtlinie 2001/42/EG des europäischen Parlaments und des Rates ist auf Grund der bereits im ÖRK erfassten und im FWP gewidmeten Flächen, sowie der geplanten Baumaßnahmen nicht erforderlich. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Bestandsaufnahme nach § 28 TROG 2016 ist Teil dieser Bestandsanalyse, die Ergebnisse sind in die Beurteilung eingeflossen.

PLANUNGSZIEL

Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1288/4, Familie Trecksel, beabsichtigen, das Bestandsgebäude zu sanieren und geringfügig zu vergrößern. Es ist vorgesehen, das derzeitige Dachgeschoß zu einem vollwertigen Geschoß auszubauen. Eine endgültige Entwurfsplanung liegt noch nicht vor. Die Wohnungen sollen wechselweise vermietet werden können. Eine touristische Nutzung des Gebäudes ist vorgesehen.

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1288/6, Hr. Otto Moser, beabsichtigt, ein Wohnhaus zu errichten, wobei ebenso vorgesehen ist, die Wohnungen überwiegend touristisch zu nutzen. Ein gültiger Gebäudeentwurf liegt noch nicht vor.

Eine Widmung als Gemischtes Wohngebiet wird angestrebt.

VERORDNUNGSPLAN

Geplante Flächenwidmung:

Für die Grundflächen im Planungsbereich ist folgende Widmung vorgesehen:

Gemischtes Wohngebiet § 38 (2) TROG

Es werden keine weiteren Fachstellungnahmen als erforderlich erachtet.

Bei der Berührung von diversen Versorgungsleitungen sind Stellungnahmen der Leitungsbetreiber spätestens zu allfälligen Bauverfahren einzuholen.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung besteht gegen diese Änderung des Flächenwidmungsplanes kein Einwand. Der Bedarf wurde der Gemeinde angezeigt. Die Widmung entspricht den Vorgaben im Örtlichen Raumordnungskonzept. Nutzungskonflikte sind auf Grund der geplanten wechselweisen, kurzfristigen Vermietungen der Wohnungen und somit von touristischen Nutzungen nicht zu erwarten.

Da beide Parzellen bereits als unbefristetes Bauland gewidmet sind, ist eine Befristung des Baulandes gemäß § 37a TROG 2016 nicht erforderlich.

Die Erlassung eines Bebauungsplanes ist auf Grund der ÖRK-Verordnung verpflichtend. Die Vorgaben der WLV sind dabei zu berücksichtigen. Der Hochbauentwurf für Gst.Nr. 1288/4 ist dahingehend zu korrigieren.

Geeignete Flächen zur Schneeablagerung müssen auf den Parzellen vorgesehen werden. Nach der Erstellung von Gebäuden ist eine Schlussvermessung durch einen Geometer zu veranlassen, sodass die Gebäudedaten in die DKM einfließen können.

 **Filzer.Freudenschuß**
Architektur|Raumplanung ZT OG
Arch. DI Stephan Filzer
Arch. DI Martin Freudenschuß
www.filzer-freudenschuss.at
Dr. Franz-Stumpf-Straße 7, 6300 Wörgl, TEL 05332.90101 FAX 05332.90101-24



Für die Gesellschaft
Arch. Dipl.-Ing. Stephan Filzer

EINREICHPLAN

PROJEKT

WA LOYA WEG

PROJEKTNR.: 19-123

KATASTRALGEMEINDE :	83113 Oberau
GERICHTSBEZIRK :	RATTENBERG
GRUNDSTÜCKSNUMMER :	1288/6
EINLAGEZAHL :	214
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE :	551,99m ²
FIXIERUNG ±0.00 :	932,19m
HÖHENBEZUG ±0.00 :	OK FFB EG

INHALT

LAGEPLAN / ÜBERSICHTSPLAN	1:250 / 1:1000
GRUNDRISSSE	1:100
SCHNITTE	1:100
ANSICHTEN	1:100
3D ANSICHTEN	1:100

BEHÖRDE

GEMEINDE WILDSCHÖNAU
KIRCHEN, OBERAU 116
A-6313 WILDSCHÖNAU

GRUNDEIGENTÜMER

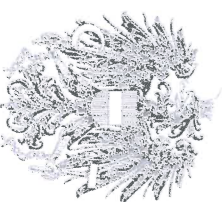
HERR OTTO MOSER
ZAUBERWINKEL, ZIRMWEG OBERAU 256
A-6311 WILDSCHÖNAU
TEL.: 0676 / 43 04 554

BAUWERBER

HERR OTTO MOSER
ZAUBERWINKEL, ZIRMWEG OBERAU 256
A-6311 WILDSCHÖNAU
TEL.: 0676 / 43 04 554

PLANVERFASSTER

IIIVORABZUG!!!
STAND 2022/02/08



CHW Forchthekfurt ZT GmbH

ARCHITEKTUR-BAUMANAGEMENT-NUTZVERTICHTACHEN

Stadion, Hallen und besonderer Zulassungen

Architekt DI Christian Widmann

Imbsbruckerstraße 28

A-6300 Wögl

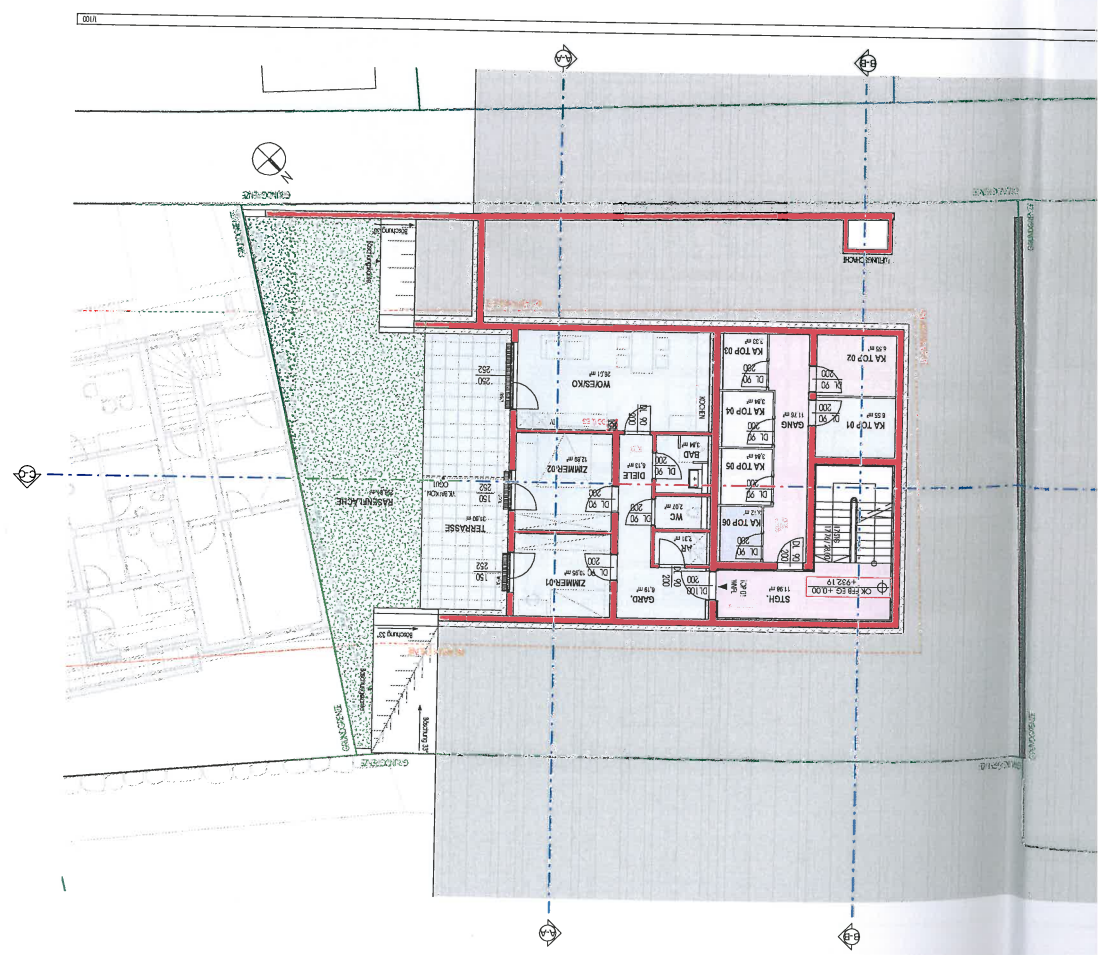
T +43 (0) 5332 21 770

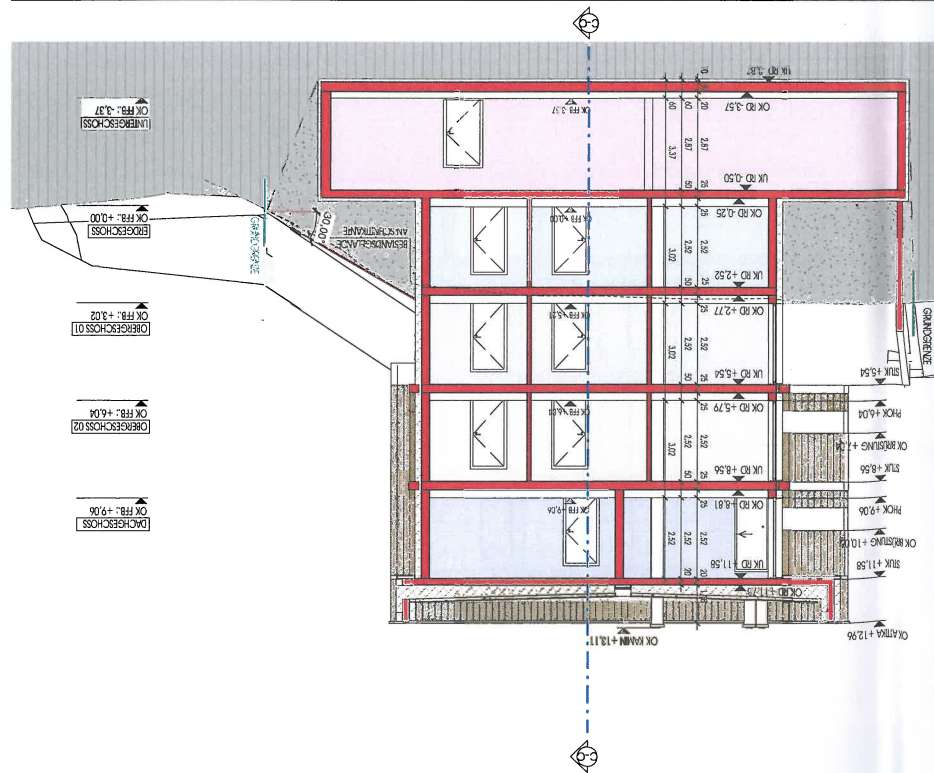
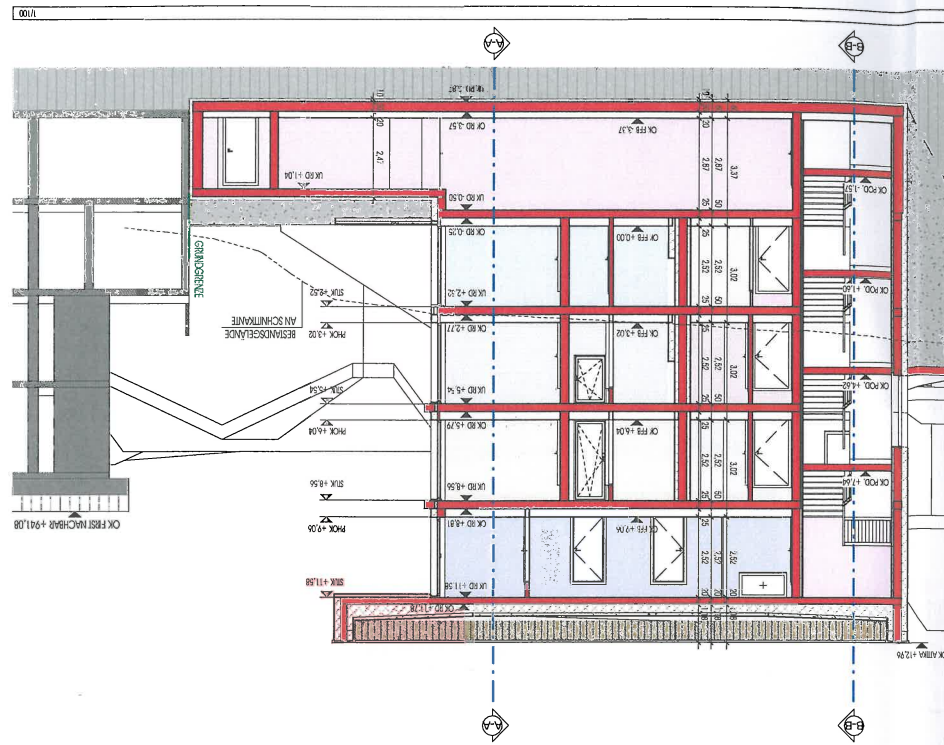
M +43 (0) 676 9722035

E office@chw-architektur.at

IV www.chw-architektur.at

DATUM





OK RD +9.06
OK RD +6.04
OK RD +3.02
OK RD +0.00
OK RD -3.37

ALLEGHEN PROJEKT WA LOYA WEG STAND 2022/02/08 IIIIVORABZUG!!!	PLAN 19-123_BMO1-02 2022/02/08 AK GEZEICHNET XXX GEZEICHNET 0.564m² MASSSTAB 1:100	STANDARD EINREICHPLAN GRUNDRISS DG, SCHNITT A-A, B-B, C-C	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT	PROJEKTANT PROJEKTANT PROJEKTANT
--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

