

DER RAUMORDNUNGSVERTRAG

18. Oktober 2013

Dr. Hans Zelger (Staatsrat)

- Raumordnung ist Organisation des räumlichen Umfelds
- Jeder Mensch will seinen Raum ordnen
- Nutzungskonflikte
- Wesentliches Interesse der Verwaltung
- Um menschliche Einzelinteressen "unter einen Hut zu bringen".

- Richtig angewandt, bilden Raumordnungsverträge ein wichtiges Instrument einer nachhaltigen und sozial verträglichen urbanistischen Entwicklungspolitik

- Erreichung der räumlichen Entwicklungsziele
- Lösung von Nutzungskonflikten
- rasch verfügbare Flächen für Wohnbauten, Betriebsansiedlungen oder öffentliche Bauvorhaben
- tatsächliche Bebauung in befristetem Zeitraum

- finanzielle Entlastung der Gemeinde
- Risikoverlagerung zum Projektbetreiber;
- Verwirklichung des örtlichen Raumordnungskonzepts.

Die erste Formulierung 2007

- eine Art Befreiungsschlag, weil die hoheitliche Siedlungsplanung als hemmend für durchaus verständliche, aber doch private Vorstellungen der Nutzung der eigenen verfügbaren Immobilien empfunden wurde??

- willkommenes Instrument, um auf unorthodoxe Weise finanzielle Mittel zur Finanzierung von Anlagen im Allgemeininteresse zu beschaffen ??

- auch die erste Fassung des Art. 40 bis war im Grunde aussagekräftig, sofern die Norm nicht losgelöst von allen Richtlinien und raumplanerischen Grundsätzen gelesen wurde.

- Raumordnungsverträge stellen eine der verschiedenen Möglichkeiten dar, raumordnerische Planungen zu realisieren

- Die Gemeinde kann wohl Lokalisierung und die Baudichte für die betroffenen Zonen festlegen,
- sie kann aber nicht über die mit dem Eigentum verbundenen Real-Rechte mit raumplanerischen Entscheidungen verfügen. Zu diesen Realrechten zählt man auch das sogenannte *jus aedificandi*.

Verfassungsgerichtsurteil Nr. 5 vom
30.6.1980 :

- „*jus aedificandi*“ ist Teil des Eigentumsrechtes der Liegenschaft und die
- Baukostenabgabe (genannt *tassa Bucalossi*) ist als Bausteuer definiert worden und nicht als Entgelt für die Abtretung der Baumasse.

- Das „Erleichtern von öffentlichen Bauvorhaben“ (eingebettet in einem Raumordnungsgesetz) ist zweifelsohne auf die „Verwirklichung des örtlichen Raumordnungskonzepts“ und nicht auf die „Entlastung des Gemeindehaushaltes bezogen“

- Der neue Raumordnungsvertrag

- Die Bewertung durch die Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung beinhaltet auch die Prüfung, ob die Voraussetzungen für die Anwendung, die Zielsetzungen und Grundsätze nach diesem Artikel erfüllt sind !!!

- müssen die zu verwirklichenden Vorhaben im Bauleitplan oder in einem Durchführungsplan vorgesehen sein;
- müssen Leistungen des Vertragspartners in mittelbarem kausalem Zusammenhang stehen
- muss der Vertragspartner seit mindestens 5 Jahren mehrheitlich Eigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sein

- müssen die Flächen, die Gegenstand eines Raumordnungsvertrages bilden, im Gemeindebauleitplan gekennzeichnet sein
- müssen die Wohnungen zu 100 Prozent der entsprechenden Baumasse gemäß Artikel 79 konventioniert werden

- eine Abweichung von den Artikeln 27 (Abweichung von der Konventierungspflicht), 28 (Sicherung des Wohnungsbestandes), 36 (Wohnbauerweiterungszonen), und 46 (Erwerb von Produktionsflächen) ist nicht mehr möglich; geblieben ist einzig die Befreiung der Pflicht zur Bestimmung von Flächen für den geförderten Wohnbau (Aufteilung 60 zu 40%).
- bei der Schätzung der Leistungen ist auch die Wertsteigerung zu berücksichtigen, welche die Immobilie des Privaten erfahren wird.