Vertragsraumordnung

in der Praxis - Oberösterreich

DI Marcus Girardi

Themenfelder

1. Rechtliche Grundlagen
2. Verpflichtung zur Vertragsraumordnung
3. Spezifische Inhalte
4. Praxis in den Gemeinden
5. Kontrolle der Verträge
6. Herausforderungen

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Oö. ROG 1994

- **§15 (2) Aufgabe der örtlichen Raumordnung**
  Die Gemeinde **hat** im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Aufgaben der örtlichen Raumordnung **durch privatwirtschaftliche Maßnahmen**, **insbesondere Baulandsicherungsverträge**, zu unterstützen (aktive Bodenpolitik).

- **§16 (1): Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandsicherung**

  - Vereinbarungen über die **zeitgerechte** und **widmungsgemäße Nutzung**
  - Tragung der **Infrastrukturkosten**
  - **Erwerb** von **Grundflächen**
  - **Vereinbarungen** zur Sicherung des **förderbaren Wohnbaus**
    -> max. 50% der Flächen je Grundeigentümer
    -> mind. 50% des ortsüblichen Preises

- **§35: Vereinbarung über Planungskosten**
  Nachweislich entstehende **Planungskosten** **können** zum Gegenstand einer **privatrechtlichen Vereinbarung** mit den Grundeigentümern gemacht werden

2. VERPFLICHTUNG ZUR VERTRAGSRAUMORDNUNG

- **Verpflichtende Vorlage von Baulandsicherungsverträgen bei der Umwidmung in Bauland**

  - im Zuge einer **Gesamtüberarbeitung** des **Flächenwidmungsplanes**

  - bei **Einzelumwidmungen**

  - **keine Verpflichtung** bei der Ausweisung von **Optionen für Bauland** im **örtlichen Entwicklungskonzept** (ÖEK)

- **Keine verpflichtenden Raumordnungsverträge bei Bebauungsplänen**

→ **Voraussetzung** für die **Genehmigung** von Widmungsmaßnahmen durch die Aufsichtsbehörde

3. SPEZIFISCHE INHALTE

- **Nutzungsvereinbarung**

  - **Verpflichtung** zur **widmungsgemäßen Nutzung** (Baubeginn) innerhalb einer festgelegten Frist (in der Regel 5 Jahre)
  - **Sanktionen: Option** auf den **Erwerb der Flächen** durch die Gemeinde bei Nichteinhaltung zu einem **vorab festgelegten Preis**
  - **Vertragsinhalte** gehen auf **Rechtsnachfolger** über

- **Übernahme der Infrastrukturkosten**

  - **Übernahme** eines bestimmten Betrages der **erforderlichen Infrastrukturkosten** (Kanal, Wasser, Straße, Beleuchtung, etc.) auf Basis einer **Kostenschätzung**
    → Bestimmer Betrag / m²
    → Anteil der tatsächlichen Kosten

  - **Umsetzung Oberflächenentwässerungskonzepte** und dgl.

- **Übernahme der Planungskosten**

4. PRAXIS IN DEN GEMEINDEN

- **Erstellung von Baulandsicherungsverträgen im Zuge von Umwidmungen**

  - aufgrund der **Verpflichtung** seitens der **Oö. Landesregierung**

  - unter **Zuhilfenahme** von

    -> Vertragsmustern des Gemeindebundes
    -> Rechtsanwälten / Notaren

- **Infrastrukturkosten-Vereinbarungen**

  - Erstellung aufgrund **angespannter Haushalte (Härteausgleich-Gemeinden)**

  - keine **Finanzierungsübernahme der Infrastrukturkosten** durch die Oö. Landesregierung

  - **individuelle Festlegung** der Sätze bzw. Kostenanteile

5. KONTROLLE DER VERTRÄGE

- **Ebene der Aufsichtsbehörde**

  - **kein Monitoring** der Raumordnungsverträge auf Landesebene

  - **Einhaltung** der Verträge bzw. Sanktionierung wird **<u>nicht</u> kontrolliert**

  - **keine Handlungsempfehlungen** für die Gemeinden

- **Kommunale Ebene**

  - **Handhabung** erfolgt **individuell**

  - überwiegend **kein strukturiertes Kontroll-** bzw. **Mahnwesen**

  - **Einlösung der Sanktionen** bei Nichteinhaltung der Vertragsinhalte **lückenhaft**

6. HERAUSFORDERUNGEN

- **Vertragserstellung**

  - **strukturelle Überforderung** vor allem kleinerer Gemeinden

- **Sicherstellung**

  - **Fehlende Mittel** zum **Erwerb** von **Grundflächen**
  - **Zeitdruck** beim Einstieg Dritter in die Verträge

- **Kontrolle**

  - **Fehlender Druck** seitens der **Aufsichtsbehörde** zur Kontrolle bzw. Einhaltung der Sanktionen
  - **Fehlender politischer Wille** zur Einforderung der Sanktionen gegenüber **Gemeindebürgern**

Vertragsraumordnung

in der Praxis - Oberösterreich

DI Marcus Girardi

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!