PlanerInnentag 2025

6.11.2025

Raumordnungsverträge What else?

PRAXIS & KONTROLLE

Dipl.-Ing. Andreas Lotz

Fallbeispiel Längenfeld

Die Gemeinde Längenfeld hat ein wichtiges Urteil des Obersten Gerichtshofs für die Tiroler Gemeinden erkämpft. Die nachträgliche Klage eines privaten Bauträgers, der im Zusammenhang mit einer Umwidmung zwölf wohnbaugeförderte Wohnungen errichten musste, wurde abgewiesen.

- ohne „Vorgeschichte“ nur die halbe Wahrheit
- ➡ Interessensabwägung, Baudichte
-

Tiroler Tageszeitung

Für leistbares Wohnen

Wichtiges Urteil für Tiroler Gemeinden: Höchstgericht bestätigt Vorrang für sozialen Wohnbau

Der soziale Wohnbau soll durch so genannte Raumordnungsverträge bei der Umwidmung von Frei- in Bauland ermöglicht werden.

© Rita Falk / Tiroler Tageszeitung

Von Peter Nindler, Reinhard Fellner

Samstag, 4.01.2025, 11:00

LOTZ&ORTNER

Dipl.-Ing. Andreas Lotz

zt:

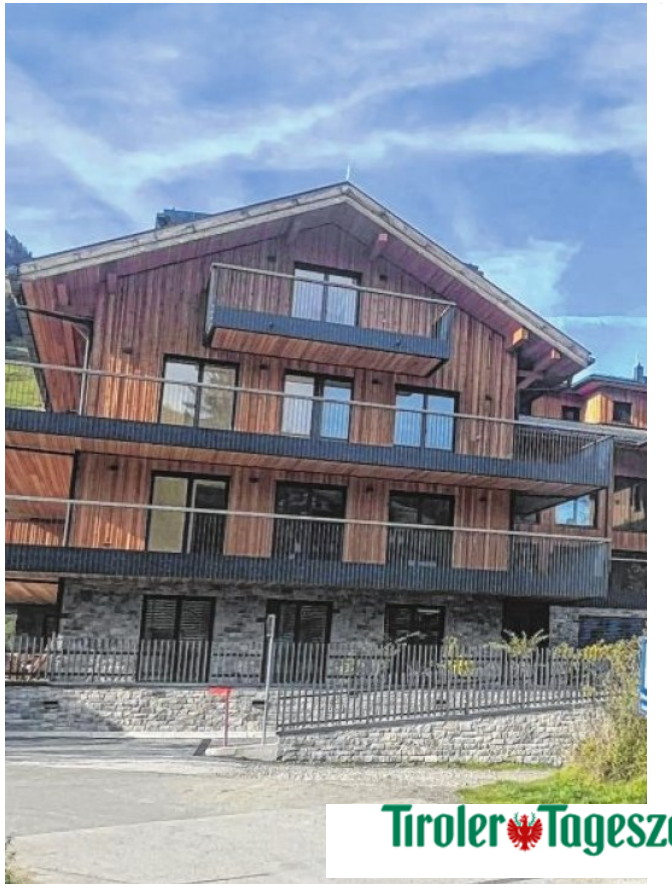
Fallbeispiel Kirchberg

Änderung örtliches Raumordnungskonzept 2014

- Der ausgewiesene Bereich dient ausschließlich einer Widmung als Sonderfläche für betreutes Wohnen (betreute Seniorenwohnungen und Wohnungen für Personen mit eingeschränkten Fähigkeiten) nach § 43 TROG 2011.
- Dem Verwendungszweck entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Betreiber und Gemeinde über die nähere Form der Wohnungsbereitstellung können abgeschlossen werden.

Statt „Betreutem Wohnen“ kamen Luxus-Apartments

Auf Areal für betreutes Wohnen wurden Luxus-Suiten gebaut. BH zweifelt an Rechtmäßigkeit der erteilten Baubewilligung. Die NEOS schäumen.



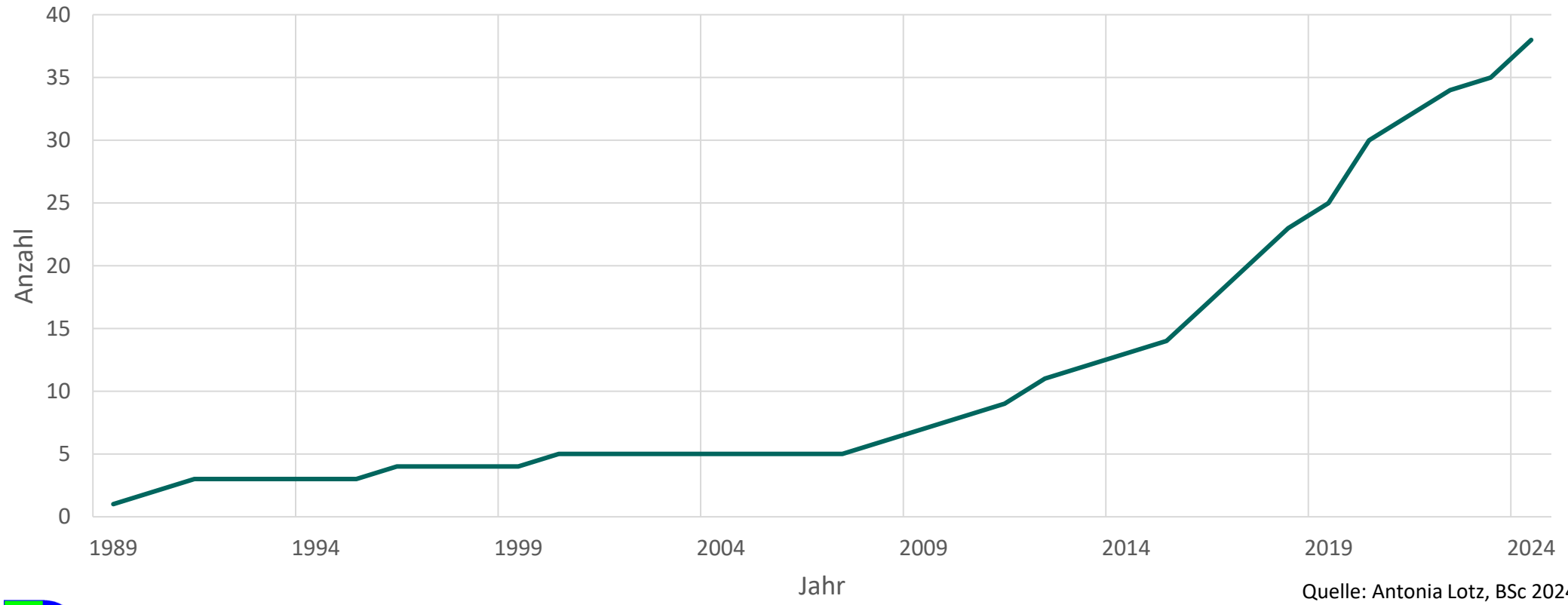
Tiroler Tageszeitung

LOTZ&ORTNER

Dipl.-Ing. Andreas Lotz

Entwicklung des Einsatzes von Raumordnungsverträgen in Tirol

6.11.2025

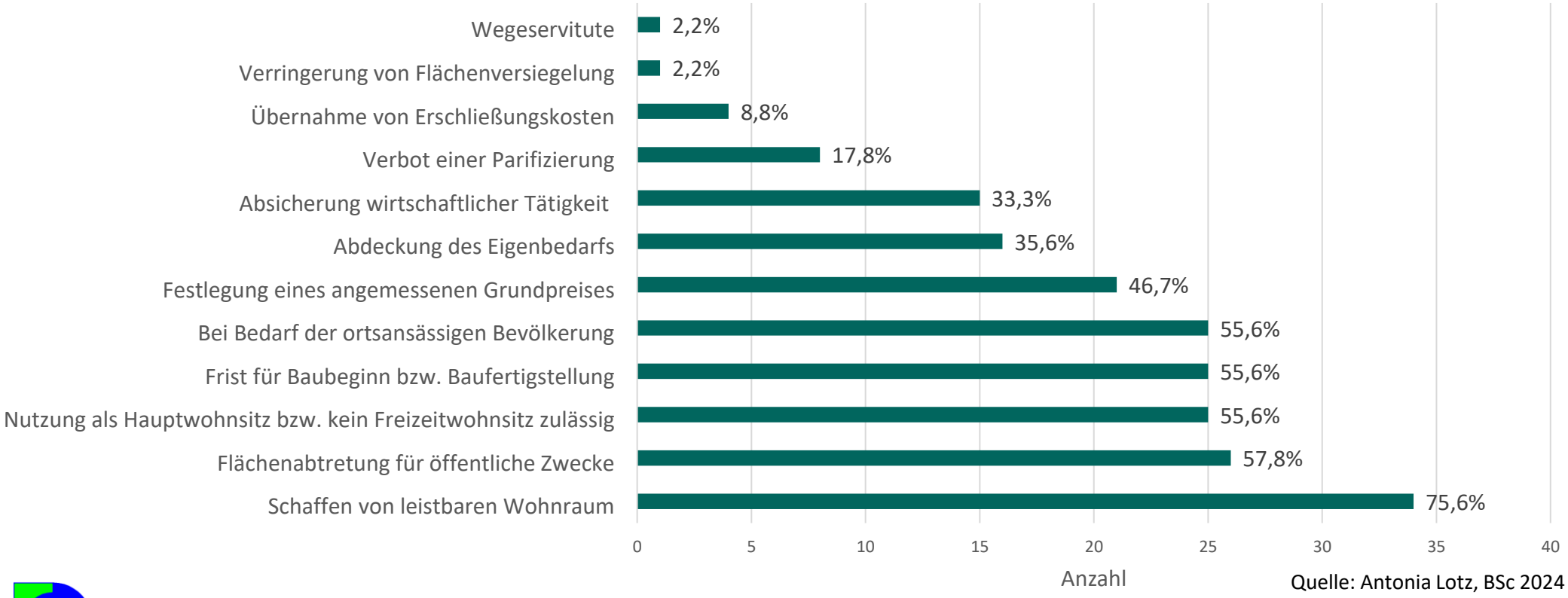


Quelle: Antonia Lotz, BSc 2024

Dipl.-Ing. Andreas Lotz

Verwendungszweck von Raumordnungsverträgen in Tirol?

6.11.2025



Quelle: Antonia Lotz, BSc 2024

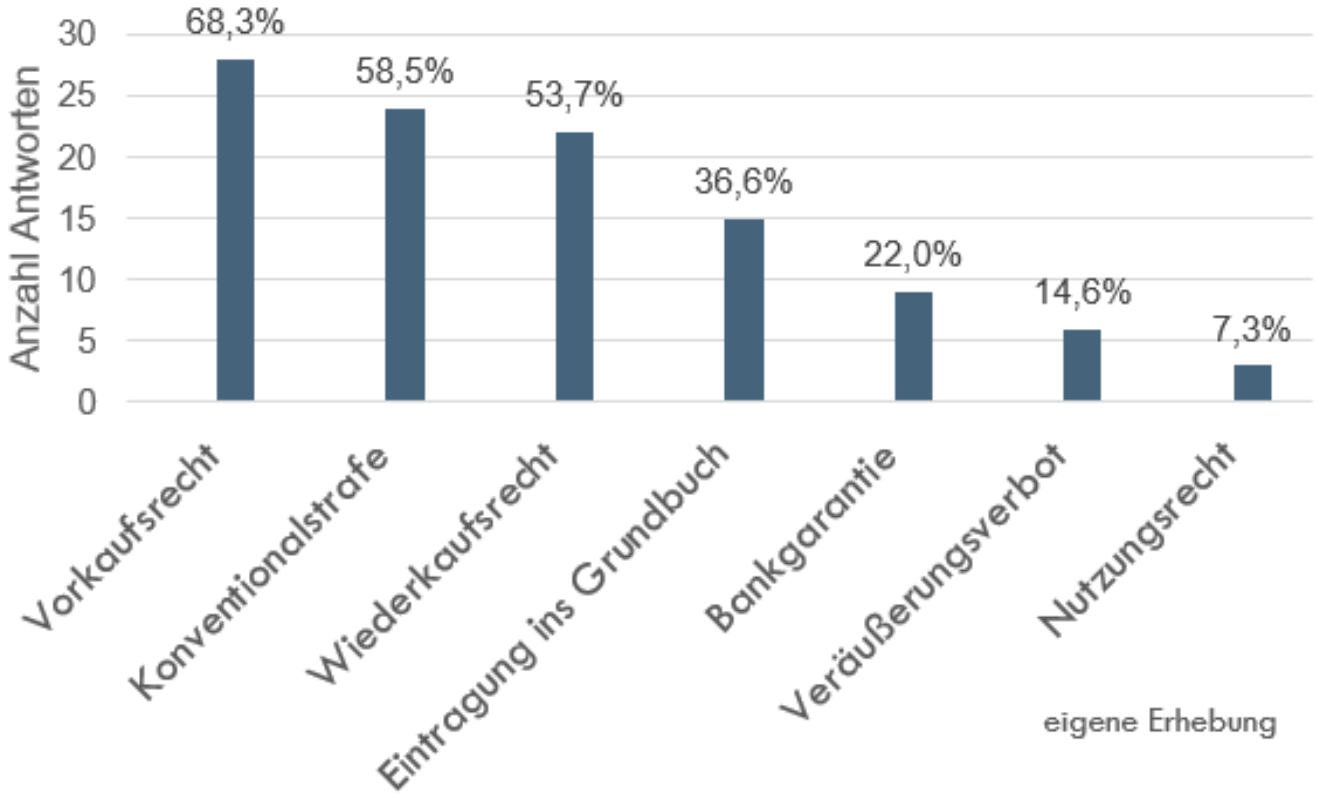
LOTZ&ORTNER

Dipl.-Ing. Andreas Lotz

zt:

Sanktionsmechanismen

6.11.2025

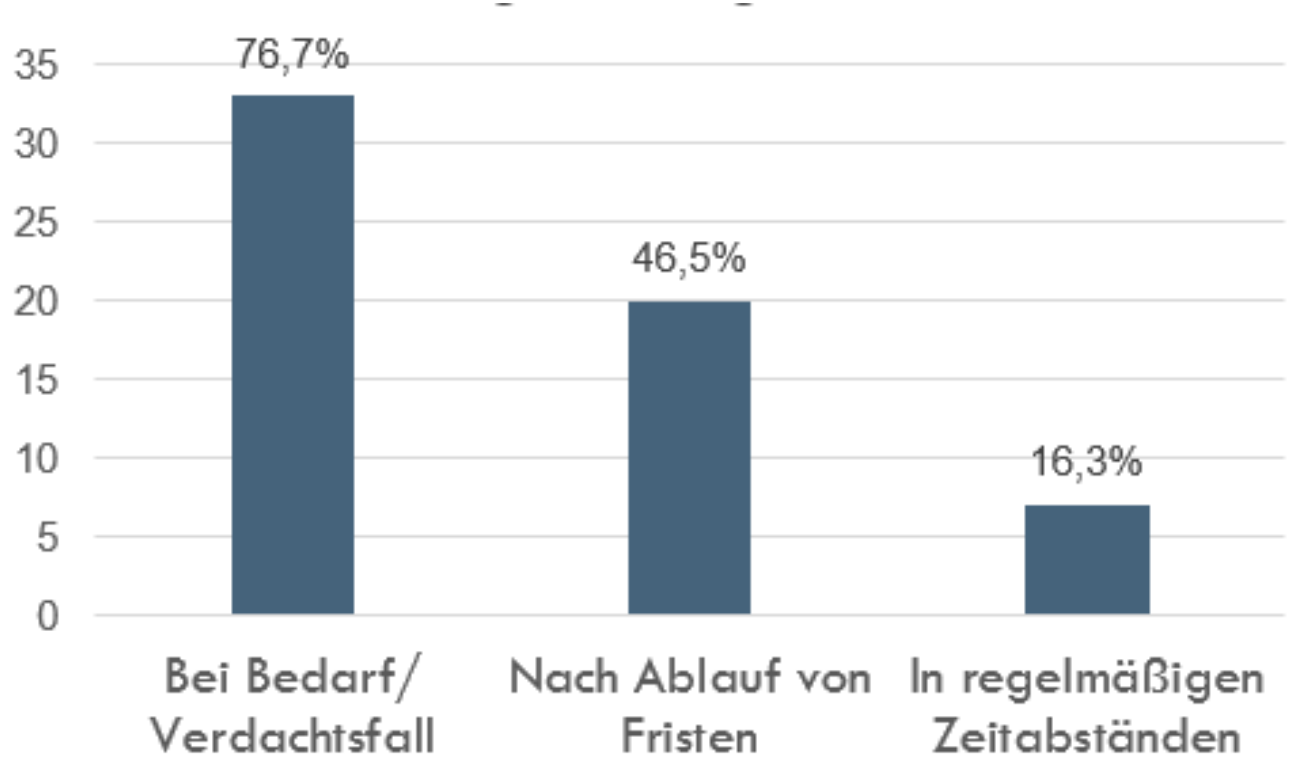


81% verwenden mindestens zwei Sanktionsarten

Quelle: Antonia Lotz, BSc 2024

Kontrolle in den Gemeinden Tirols

6.11.2025



Quelle: Antonia Lotz, BSc 2024

LOTZ&ORTNER

Dipl.-Ing. Andreas Lotz

zt:

Ausblick

„Haupsach a Vertrag!“ ist von vorgestern (oder sollte von vorgestern sein)

Welche Kontrolle geht von der Aufsichtsbehörde aus (oder kann von ihr ausgehen)?

Vertragsraumordnung erfordert

- Interessensabwägung statt Willkür
- Transparenz statt Geheimniskrämerei
- Interdisziplinäre, professionelle Zusammenarbeit und Kontrolle