

An  
Frau  
Abgeordnete  
KO Dr. <sup>in</sup> Haselwanter-Schneider  
über den Präsidenten des Tiroler Landtages  
DDr. Herwig van Staa



Landesrat Mag. Johannes Tratter

Telefon 0512/508-2042

Fax 0512/508-2045

buero.lr.tratter@tirol.gv.at

DVR:0059463

UID: ATU36970505

**Schriftliche Anfrage der Abgeordneten KO Dr. <sup>in</sup> Haselwanter-Schneider betreffend „ÖROKO Völs: Kann der Verzicht auf geförderten Wohnbau zu Gunsten von privaten Immobilieninvestments im öffentlichen Interesse liegen?“ (512/17);  
Beantwortung;**

Geschäftszahl LRJT-LE-11/369-2017

Innsbruck, 11.12.2017

Sehr geehrte Frau Abgeordnete!

Sie haben in der Landtagssitzung vom 13. Dezember 2017 eine Anfrage betreffend „**ÖROKO Völs: Kann der Verzicht auf geförderten Wohnbau zu Gunsten von privaten Immobilieninvestments im öffentlichen Interesse liegen? (512/17)**“ an mich gerichtet und um Beantwortung nachfolgender Fragen ersucht.

1. *Ist Ihnen bekannt, dass der Gemeinderat der Marktgemeinde Völs in seiner Sitzung am 19.10.2017 die Änderung des bestehenden örtlichen Raumordnungskonzeptes in die Wege geleitet hat?*
2. *Wenn ja, seit wann?*
3. *Ist Ihnen bekannt, dass durch diese Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ungefähr 1,25 ha Vorbehaltsfläche für geförderten Wohnbau zu Gunsten von privaten Immobilieninvestments geopfert werden?*
4. *Wenn ja, seit wann?*
5. *Wenn ja, wie haben Sie darauf reagiert?*
6. *Ist dieses Handeln im Sinne des Strebens nach „bezahlbarem Wohnraum“ bzw. im Sinne des öffentlichen Interesses?*

7. *Ein örtliches Raumordnungskonzept kann unter anderem geändert werden, wenn „wichtige im öffentlichen Interesse gelegene Gründe hierfür vorliegen und die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht“ oder „die Änderung im Interesse der besseren Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung gelegen ist, weil sich die für die örtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten in einem wesentlichen Punkt geändert haben oder sich im Nachhinein herausstellt, dass diese Gegebenheiten in einem wesentlichen Punkt unzutreffend angenommen worden sind.“ Der Gemeinderat begründet seine Änderungsabsicht jedoch folgendermaßen: „Im Zuge des Planungsprozesses hat sich herausgestellt, dass ausschließlich geförderter Wohnbau im gesamten Planungsgebiet nicht realisiert werden kann.“ Und: „Im Nachhinein hat sich herausgestellt, dass eine Einschränkung auf ausschließlich geförderter Wohnbau die Interessen der Grundeigentümer nicht ausreichend berücksichtigt und eine strukturelle Durchmischung des Wohnungsangebotes den Bedarf der Gemeinde besser Rechnung trägt.“ Erkennen Sie in dieser vollständig zitierten Begründung „öffentliches Interesse“?*
8. *Wenn „Ja“ ersuche ich um Erläuterung in welcher Form diese Änderung zu Lasten des geförderten Wohnhaus im Sinne des öffentlichen Interesses sein kann?*
9. *Sie kennen inzwischen sicherlich die entsprechenden Unterlagen der Marktgemeinde Völs. Können Sie als zuständige Aufsichtsbehörde dieser Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes die Zustimmung erteilen?*
10. *Wenn ja, mit welcher Begründung?*
11. *Wenn nein, wie werden Sie weiter Vorgehen?*
12. *Die Frist für die Stellungnahme zum aufgelegten Entwurf über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes endete am 27.11.2017. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Völs beschloss trotzdem bereits in seiner Sitzung vom 23.11.2017 Schritte, die erst nach durchgeführter Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes vertretbar sind, nämlich die Auflage des Entwurfes über die Änderung des entsprechenden Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes und des ergänzenden Bebauungsplanes für 5.760 m<sup>2</sup> der von der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes begünstigten Fläche. Noch in offener Frist, jedoch nach der Sitzung des Gemeinderates am 23.11.2017, ergingen Stellungnahmen zum Entwurf über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes an die Gemeinde. Wie hat sich die Gemeinde nun zu verhalten?*
13. *Werden Sie hier in Ihrer Pflicht als Aufsichtsbehörde die Gemeinde zu rechtskonformem Verfahren anhalten?*
14. *Wenn ja, wann und in welcher Form werden Sie das machen?*
15. *Wenn ja, welchen Auftrag werden Sie der Marktgemeinde Völs erteilen?*
16. *Wenn nein, warum nicht?*
17. *Die genannten 5.760 m<sup>2</sup> Grundfläche, die im Eigentum des Bauamtsleiters der Marktgemeinde Völs stehen, sollen allem Anschein nach einer prompten Verbauung zugeführt werden. Wie sieht dieses Projekt konkret aus?*
18. *Welcher Wohnbau wird auf diesen 5.760 m<sup>2</sup> entstehen, privater oder geförderter? (Bitte um detaillierte Beantwortung)*
19. *Welche Wohnbaugesellschaft wird hier tätig werden?*
20. *Ist es korrekt, dass hier bereits ein Bebauungsplan der Umsetzung zugeführt wurde, noch bevor im örtlichen Raumordnungskonzept alle Fragen bzw. Stellungnahmen eingearbeitet werden konnten?*

21. *Gibt es schon Pläne, in welcher Form die restlichen rund 20.000 m<sup>2</sup> Fläche verbaut werden sollen?  
(Bitte um detaillierte Beantwortung)*
22. *Welche Wohnbaugesellschaft wird hier tätig werden?*
23. *Welche Wohnbaugesellschaft hat hier bereits Interesse gezeigt?*
24. *Haben Sie sich informiert, in welchem Kostenbereich die neu geschaffenen Wohnungen liegen werden?*
25. *Wenn ja, mit welchen Kosten pro Quadratmeter werden künftige Mieter bzw. Käufer dieser Immobilien rechnen müssen?*
26. *Wenn nein, wie können Sie generell eine Abkehr von 100% gefördertem Wohnbau verantworten?*
27. *In Gesamtsicht der geschilderten Vorgänge, werden Sie hier als Aufsichtsbehörde einschreiten?*
28. *Wenn ja, wann in welcher Form?*
29. *Wenn nein, warum wird die Aufsichtsbehörde wider besseren Wissens in einem solchen Fall nicht tätig?*

**Hiezu beehre ich mich folgendes mitzuteilen:**

Nach § 31 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Tiroler Landtages ist jeder Abgeordnete berechtigt, in den Angelegenheiten der Landesverwaltung an die Mitglieder der Landesregierung schriftliche Fragen über Angelegenheiten ihres Aufgabenbereiches zu richten.

Sofern obenstehende 29 Fragen in meine Angelegenheiten gemäß Anlage der Verordnung der Landesregierung vom 30. März 1999 über die Geschäftsordnung der Tiroler Landesregierung, LGBl. Nr. 14/1999, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 16/2017, fallen, kann dazu wie folgt Stellung genommen werden:

Eingangs ist festzuhalten, dass die örtliche Raumplanung eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde darstellt (Art. 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG), weshalb die Initiative dazu immer von der jeweiligen Gemeinde ausgehen muss. Die entsprechenden Beschlüsse werden daher vom Gemeinderat gefasst.

Der Landesregierung kommt die Funktion der Aufsichtsbehörde zu. Sie hat zu prüfen, ob Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes oder des Flächenwidmungsplanes, welche rechtlich gesehen Verordnungen des Gemeinderates sind, den Vorschriften des Raumordnungsgesetzes entsprechen, wobei der Gemeinde selbst das sogenannte Planungsermessen zukommt. Soweit die Gemeinde diesen Ermessensspielraum nicht überschreitet, hat sie einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch auf Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung. In diesen verfassungsrechtlich garantierten eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden (Art. 118 Abs. 4 B-VG) kann und darf die Landesregierung daher keinen Einfluss nehmen.

**Zu Fragen 1 – 12, 17 bis 29:**

Der Landesregierung liegt kein Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Völs hinsichtlich der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (ÖRK) bzw. des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf den angefragten Sachverhalt zur Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung vor. Weiters wurde

auch kein Beschluss des Gemeinderates hinsichtlich der Erlassung eines Bebauungsplanes zur Verordnungsprüfung vorgelegt.

Aus diesem Grund kann eine Beantwortung dieser Fragen mangels Informationen nicht erfolgen.

Die Fragen, welcher Wohnbau entstehen wird (privater oder geförderter; **Frage 18**) oder welche Wohnbaugesellschaft tätig werden wird (**Fragen 19 und 22**) bzw. in welchem Kostenbereich die Wohnungen liegen (**Fragen 24 bis 26**) können ebenfalls nicht beantwortet werden, zumal keine Anträge in der zuständigen Abteilung (Wohnbauförderung) dazu vorliegen. Es wird darauf hingewiesen, dass Wohnbauförderungsansuchen auch erst nach Abschluss eines Bauverfahrens eingereicht werden können.

#### **Zu Fragen 12 bis 16:**

§ 71 Abs. 3 TROG 2016 lautet wie folgt:

*Die Auflegung der Entwürfe über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes kann gleichzeitig erfolgen. Dem Gemeinderat können weiters beide Entwürfe gleichzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In diesem Fall kann die aufsichtsbehördliche Genehmigung für beide Verordnungen in einem erteilt werden. Andernfalls darf die Änderung des Flächenwidmungsplanes erst nach Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung für die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes aufsichtsbehördlich genehmigt werden.*

Daraus ergibt sich, dass der Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Völs vom 23.11.2017 hinsichtlich der Auflage des Entwurfes über die Änderung des entsprechenden Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes kein rechtswidriges Handeln darstellt. Hier ist lediglich von Seiten der Aufsichtsbehörde darauf zu achten, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes erst nach Vorlegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung für die Änderung des ÖRK aufsichtsbehördlich genehmigt wird.

In Bezug auf die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf über die Änderung des ÖRK wird auf die Bestimmungen des § 64 TROG 2016 verwiesen. Dem Zufolge sind die eingegangenen Stellungnahmen vom Gemeinderat zu behandeln und hat – soweit Stellungnahmen berücksichtigt werden – eine neuerliche (verkürzte) Auflage zu erfolgen. Sollte den Stellungnahmen von Seiten des Gemeinderates keine Folge gegeben werden, so ist der Erlassungsbeschluss zu wiederholen.

#### **Zu den Fragen 27 bis 29**

Hiezu wird festgestellt, dass nach Vorlage der Beschlüsse - samt allen Unterlagen - die aufsichtsbehördliche Prüfung auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes erfolgen wird.

Ich darf Sie, sehr geehrte Frau Abgeordnete, auf die oben angeführte Bestimmung der Geschäftsordnung verweisen und verbleibe,

mit freundlichen Grüßen



Landesrat Mag. Johannes Tratter