

Richtlinie

der Marktgemeinde Zirl betreffend die Anwendung des Instrumentes der
Vertragsraumordnung iSd § 33 TROG 2016

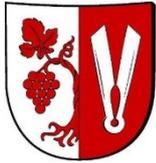
Beschluss des Gemeinderates vom 01.06.2023

Präambel

Die Marktgemeinde Zirl als Trägerin von Aufgaben im Bereich der hoheitlichen Bodenplanung bekennt sich ausdrücklich zu den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung im Sinne des § 27 TROG 2016, vor allem zu den in dieser Bestimmung genannten Zielvorgaben der Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende Bebauung des vorhandenen Baulandes sowie der Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz zur Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum und an Flächen für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen durch Maßnahmen nach § 33 TROG 2016.

Aufgrund der allgemein bekannten Entwicklungen am Grundstücks- und Wohnungsmarkt im Ballungsraum Innsbruck, die durch eine in den vergangenen Jahren permanent steigende Nachfrage, einen dadurch erhöhten Baudruck sowie fortlaufend steigende Bau- und Immobilienpreise gekennzeichnet sind, sind nicht nur in der Landeshauptstadt Innsbruck, sondern auch in sämtlichen Umlandgemeinden Innsbruck die Immobilienpreise zum Teil drastisch gestiegen. Betroffen sind nicht nur bereits bebaute Flächen und Wohnungen, sondern auch unbebaute Flächen, die als solche aber für eine Bebauung geeignet sind.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung sieht die Marktgemeinde Zirl als Trägerin der örtlichen Raumplanung ihre besondere gemeindepolitische



Verantwortung darin, unter Anwendung der ihr von Gesetzes wegen eingeräumten Möglichkeiten der Vertragsraumordnung durch entsprechende Planungsmaßnahmen und deren vertragliche Absicherung gezielt auf die Schaffung von leistbarem Wohnraum für die Bevölkerung von Zirl in Form von Miet- oder Eigentumswohnungen, die vor dem Hintergrund der durchschnittlichen Einkommenssituation der Gemeindebürger/innen und finanzierbar sind, hinzuwirken. Darüber hinaus verfolgt die Marktgemeinde Zirl in raumplanerischer Hinsicht auch das Ziel, leistbare Grundflächen für betriebliche Nutzungen sowie Flächen für öffentliche Nutzungen, die erforderliche Infrastruktur und die verkehrsmäßige Erschließung zu schaffen.

Der Wohnbedarf der Bevölkerung der Marktgemeinde Zirl wird zum Teil durch den privaten Wohnbau bzw. durch Wohnbauprojekte von privaten Wohnbauträgern abgedeckt. Soweit die Abdeckung des Wohnbedarfs durch die Marktgemeinde selbst bzw. durch gemeinnützige Wohnbauträger erfolgt, sieht man sich gerade in jüngerer und jüngster Zeit mit der Problematik stetig schrumpfender Flächen konfrontiert, die den Genannten als solche zur Schaffung von neuem, insbesondere leistbarem Wohnraum zur Verfügung stehen.

Das derzeit gültige örtliche Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Zirl weist nur noch in geringfügigem Maße bauliche Entwicklungsbereiche aus. Zusätzliche Flächen, die der Erweiterung dienen könnten, stehen lediglich in untergeordnetem Umfang zur Verfügung, wobei sich die Erweiterungsflächen innerhalb des Marktgemeindegebietes auch nur in Richtung Osten und nach Westen hin ergeben, da die an das Siedlungsgebiet von Zirl anschließende Fläche unterhalb der Geländekante als Retentionsfläche für den Inn vorgesehen ist, womit jegliche weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich der Gemeinde bereits planerisch von vornherein ausgeschlossen ist.

Trotz bzw. gerade wegen der gegebenen, die räumliche Entwicklung der Gemeinde einschränkenden Situation ist das raumplanerische Interesse der



Marktgemeinde Zirl, sowohl gegenwärtig als auch zukünftig in gewissem Umfang über leistbaren Wohnraum für die Zirler Bevölkerung zu verfügen, außerordentlich groß. Dieses Interesse wird in seiner Verwirklichung durch die aufgezeigte Bevölkerungsentwicklung nach oben hin, den dadurch verstärkten Baudruck und die damit verbundene Preisentwicklung in erheblichem Maße beeinträchtigt. Die normativen planungsrechtlichen Instrumente der Flächenwidmung und der Bebauungsplanung reichen bereits dem Grunde nach nicht dazu aus, diesem Interesse gerecht zu werden und es entsprechend zu bedienen. Im Gegenteil: Gerade die jüngere und jüngste Vergangenheit haben gezeigt, dass gerade aus der Sicht der Gemeinde als Planungsträgerin vielfach notwendig ist, über die bloße Setzung hoheitlicher Planungsmaßnahmen hinaus die weitere Verwendung des Baulandes und der baulichen Entwicklungsbereiche durch privatrechtliche Verträge im Sinne des § 33 TROG 2016 abzusichern, damit überhaupt die Chance besteht, die eingangs angesprochenen Zielsetzungen zumindest in Teilbereichen zu effektuieren.

Die Marktgemeinde Zirl ist im Zusammenhang mit der Anwendung der ihr von Gesetzes wegen eingeräumten Gestaltungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der einschlägigen verfassungsrechtlichen Bindungen einschließlich der bundesstaatlichen Kompetenzverteilung um die Herbeiführung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen den subjektiven Interessen des Widmungswerbers einerseits und den öffentlichen Interessen der Gemeinde als Ortsgemeinschaft andererseits im Wechselspiel von hoheitlichem Widmungsakt und privatrechtlichem Vertragsabschluss bemüht. So sollen beispielsweise, je nach Intensität der Widmung und dadurch abgestuft erforderlichem Sicherheitsbedürfnis, die vertraglichen Bestimmungen in angemessenem Umfang angepasst werden können. Die vorliegende Richtlinie, die als solche eine Innenbindungsnorm der Marktgemeinde Zirl in sämtlichen Angelegenheiten der Vertragsraumordnung darstellt, soll einerseits Rechtssicherheit und andererseits Vorhersehbarkeit im Sinne der Rechtsgleichheit bewirken.



Mit Hinblick auf die im Kerngebiet der Marktgemeinde Zirl (§ 40 Abs. 3 TROG 2016, LGBl. Nr. 101/2016 idF LGBl. Nr. 116/2020) bereits vorhandene dichte Bebauung ist der Gemeinderat der Marktgemeinde Zirl dahingehend übereingekommen, dass Flächen, die im beiliegenden Plan Anlage A (Planstand 11.08.2021, Gemeinderatsbeschluss vom 30.09.2021), welcher ausdrücklich zum Inhalt dieser Richtlinie erklärt wird, rot und mit Punkten und als Geltungsbereich bezeichnet dargestellt sind, in den Anwendungsbereich der Vertragsraumordnung fallen. Darüber hinaus gilt die Vertragsraumordnung auch für Neuwidmungen der Widmungskategorien nach §§ 38 und 40 TROG 2016.

I. Anwendungsbereich

1. Nach dem Willen des Raumordnungsgesetzgebers soll eine Widmung als Baufläche grundsätzlich nur bei einem aktuell bestehenden oder sich kurzfristig abzeichnenden Bauflächenbedarf erfolgen. Darüber hinaus soll bei erfolgter Widmung auch tatsächlich eine widmungskonforme Bebauung und Verwendung der gewidmeten Grundflächen (= Baulandmobilisierung) erfolgen.

Da das Ziel der Baulandmobilisierung im Wege der Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. durch Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes die widmungskonforme Verwendung der von den Planungsakten betroffenen Grundstücke voraussetzt, sind seitens der Marktgemeinde Zirl mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern / Widmungswerberinnen und Widmungswerberinnen / Bauwerberinnen und Bauwerbern / Bauträgerinnen und Bauträgern (nachfolgend „Bauwerberin/Bauwerber“ genannt) im Zusammenhang mit der Erlassung von Planungsakten Raumordnungsverträge iSd § 33 TROG 2016 abzuschließen.

Von der Verpflichtung zum Abschluss eines solchen Raumordnungsvertrages ausdrücklich ausgenommen sind die Eigentümer/innen von Liegenschaften,



deren Grundstück zum Zeitpunkt der Genehmigung dieser Richtlinie durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Zirl laut dem Plan Anlage A nicht in den rot dargestellten Geltungsbereich fallen und es sich nicht um Neuwidmungen der Widmungskategorien nach §§ 38 und 40 TROG 2016 handelt.

2. Der Abschluss eines Raumordnungsvertrages hat dabei grundsätzlich stets dann zu erfolgen, wenn im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung einer Liegenschaft eine Änderung der bestehenden Planungsgrundlagen zu Gunsten der Bauwerberin/des Bauwerbers erfolgen soll, sei es, dass dadurch erstmals die Voraussetzungen für eine Bebauung einer Liegenschaft geschaffen werden, sei es, dass eine höhere Bebauungsdichte und damit ein größeres Bauprojekt ermöglicht wird, indem seitens des Gemeinderates der Marktgemeinde Zirl

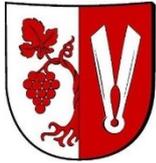
- ein Flächenwidmungsplan (die Änderung eines Flächenwidmungsplanes) und / oder
- ein Bebauungsplan (die Änderung eines Bebauungsplanes)

erlassen werden soll, der für die Verwirklichung des entsprechenden Projektes erforderlich ist.

3. Die Anwendung des Instrumentes der Vertragsraumordnung setzt in gegenständlichem Zusammenhang – mit Ausnahme der Grundabtretung – das Überschreiten einer entsprechenden Erheblichkeitsschwelle im Sinne der nachfolgenden Ausführungen voraus.

Die Anwendung der Vertragsraumordnung gilt ab einer Nutzflächendichte von 0,375 (vgl. Tabelle von DI Friedrich Rauch Version 9, gem. Gemeinderatsbeschluss vom 26.06.2020).

Widmungsakte, die kleinräumige Grundflächen betreffen, sind ausdrücklich von der Verpflichtung zum Abschluss eines Raumordnungsvertrages ausgenommen. Als solche kleinräumigen Grundflächen sind insbesondere Flächen anzusehen, die



der Abrundung bereits bestehender, nicht befristet gewidmeter Baulandbereiche, der Schaffung ausreichend großer Bauplätze oder der Herstellung einer einheitlichen Widmung eines Bauplatzes dienen. Als solche Flächen gelten insbesondere Flächen, die sich aufgrund ihrer Größe und ihrer räumlichen Gestalt für eine eigenständige Bebauung nicht eignen.

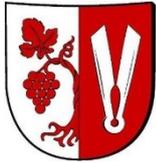
Jedenfalls als kleinräumige Flächen im Sinne dieser Bestimmung anzusehen sind – unabhängig von der Größe der Liegenschaft selbst – des Weiteren auch alle Bebauungen zukünftig mit maximal 3 (in Worten: drei) selbstständigen Einheiten und/oder Bebauungen mit einer oberirdischen Nutzfläche von insgesamt maximal 400 m². Bebauungen mit maximal 3 selbstständigen Einheiten und einer oberirdischen Gesamtnutzfläche von maximal 400 m² fallen sohin nicht unter die Regelung der Vertragsraumordnung und sind in diesem Sinne „vertragsfreie Bauvorhaben“.

4. Gleichfalls von der Vertragsraumordnung ausgenommen sind jene Baugrundstücke, bei welchen eine zukünftige Bebauung mit einer Nettonutzflächendichte (NFD) von maximal 0,40 geplant ist.

II. Inhalt des Raumordnungsvertrages

1. Allgemeines

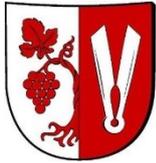
Kerninhalte der von der individuellen Bauwerberin/dem individuellen Bauwerber im Falle der Notwendigkeit der Erlassung eines Widmungsaktes mit der Marktgemeinde Zirl abzuschließenden Raumordnungsverträge sind insbesondere folgende Verpflichtungen:



- die Verpflichtung zur Grundabtretung an die Gemeinde (die Abwicklung erfolgt mit einem separaten Vertrag, der gleichzeitig mit dem Raumordnungsvertrag zu unterfertigen ist);
- die Verpflichtung zur Errichtung und zum Verkauf eines Teiles von Wohnungen nach den geltenden Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung einschließlich der Verpflichtung zur Projekteinreichung beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung;
- die Verpflichtung zur Einräumung eines (befristeten) Vergaberechtes der Gemeinde hinsichtlich eines bestimmten Anteiles an den neu zu schaffenden, nach den Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung zu errichtenden Flächen / Wohnungen samt Preisbindung (Wohnbauförderungspreis), sofern aufgrund des erlassenen Planungsaktes eine Erhöhung der Netto-Nutzflächendichte entsprechend der Tabelle von Diplom-Ingenieur Friedrich Rauch stattfindet;
- die Sicherung des Vergaberechtes durch die Vorlage von Kaufanbot(en) verbunden mit dem Erlag einer Bankgarantie oder durch die Einräumung eines Vorkaufsrechtes;
- die Aufnahme einer gesonderten Regelung für den Fall, dass die Ausnahme vom Vergaberecht der Marktgemeinde laut Vergaberichtlinie der Marktgemeinde Zirl i.d.g.F. in Anspruch genommen wird;
- die Festlegung von Fristen für den Baubeginn und die Baufertigstellung;
- den Abschluss einer Nutzungs- bzw. Verwendungsvereinbarung;
- die Vereinbarung einer Konventionalstrafe bzw. einer Pönale;
- die Verpflichtung zur Aushändigung einer Bankgarantie bzw. einer Sicherheitsleistung.

2. Verpflichtung zur Grundabtretung

Erfolgt die Umwidmung von Freiland in Bauland zur Verwirklichung eines konkreten Wohnprojektes (Ein- oder Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnanlagen, Wohnbauprojekte etc.), so hat die Bauwerberin der



Marktgemeinde Zirl eine Grundfläche im Ausmaß von 50 % der von der Umwidmung betroffenen Fläche zu jeweils aktuellen Wohnbauförderungspreisen zu verkaufen oder aber nach Wahl der Marktgemeinde Zirl dieser gemäß der ermöglichten Bebauung hinsichtlich einer der Abtretungsfläche von 50 % entsprechenden Wohnnutzfläche (Abtretungsfläche mal Nutzflächendichte) zu 100 % ein (befristetes) Vergaberecht zu Wohnbauförderungspreisen einzuräumen.

Wird durch den Widmungsakt der Gemeinde die Nutzflächendichte etc. erhöht, sodass dadurch die Bebaubarkeit einer bestimmten, bereits gewidmeten Fläche mit einem größeren Wohnprojekt ermöglicht wird, so hat die Bauwerberin der Marktgemeinde Zirl hinsichtlich einer adäquaten Wohnnutzfläche gemäß der Liste DI Friedrich Rauch, Version 9 gem. Gemeinderatsbeschluss vom 25.06.2020, ein (befristetes) Vergaberecht zu Wohnbauförderungspreisen einzuräumen.

Bauwerberinnen, die sich bereits im Zuge der Umwidmung ihrer Liegenschaft von Freiland in Bauland vertraglich zu einer entsprechenden Grundabtretung bzw. Vergabe verpflichtet haben, unterliegen bezüglich einer erhöhten Baudichte auch den Vorgaben dieser Richtlinie und müssen sohin entsprechend der Richtlinie Vergabewohnungen anbieten.

3. Verpflichtung zur Projekteinreichung

Die Bauwerberin/der Bauwerber hat innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft des vom Gemeinderat der Marktgemeinde Zirl beschlossenen Planungsaktes, unter Einhaltung der formellen und materiellen Vorgaben der baurechtlichen Vorschriften, um Erteilung der Baubewilligung für ein dem erlassenen Planungsakt entsprechendes Bauvorhaben anzusuchen.

Innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides hat die Bauwerberin/der Bauwerber das

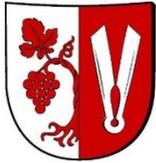


Wohnbauprojekt entsprechend den jeweils gültigen Wohnbauförderungsrichtlinien beim Amt der Tiroler Landesregierung zur Genehmigung und zur Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn einzureichen.

Hinsichtlich des Baubeginns sowie der Fertigstellung des Bauvorhabens sind die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung geltenden Vorschriften der TBO, betreffend das Erlöschen der Baubewilligung, maßgeblich. So erlischt gemäß § 35 Abs. 1 lit. b TBO 2018, LGBl. Nr. 28/2018 idF LGBl. Nr. 134/2020, die Baubewilligung, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft oder der in der Baubewilligung festgelegten längeren Frist mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Die gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten der Festlegung einer längeren Frist für den Baubeginn sowie der Erstreckung der Frist für die Bauvollendung bleiben ausdrücklich aufrecht.

4. Vergaberecht der Marktgemeinde Zirl und Preisbindung

Die Bauwerberin/der Bauwerber verpflichtet sich gegenüber der Marktgemeinde Zirl zur Einräumung des ausschließlichen Vergaberechtes für die sich aus der beigeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil der Richtlinie bildenden Tabelle des DI Friedrich Rauch Version 9, gem. Gemeinderatsbeschluss vom 25.06.2020, in der jeweils geltenden, vom Gemeinderat der Marktgemeinde Zirl beschlossenen Fassung ergebenden Flächen samt den diesbezüglich vereinbarten Wohnungen zu Wohnbauförderungspreisen. Der Bauwerberin/dem Bauwerber kommt mit Hinblick auf die sich nach der Tabelle von DI Friedrich Rauch, Version 9, gem. Gemeinderatsbeschluss vom 25.06.2020, im konkreten Fall ergebende Fläche das Recht zu, diese Fläche auf mehrere Wohneinheiten aufzuteilen. Allerdings haben die Vertragsparteien sich bezüglich der Wohnungsgrößen (2 – 4 Zimmer-Wohnungen) ins Einvernehmen zu setzen. Der Bauträger hat



anschließend gemeinsam mit der Marktgemeinde Zirl eine Informationsveranstaltung über das geplante Projekt abzuhalten.

Die „Vereinbarung von Wohnungen zu Wohnbauförderungspreisen“ bezieht sich dabei ausschließlich auf eine zweckmäßige Festlegung der Wohnungsgrößen (2 – 4 Zimmer-Wohnungen) entsprechend den Planungsvorgaben der Bauwerberin/des Bauwerbers und beinhaltet ausdrücklich kein diesbezügliches freies Wahlrecht der Gemeinde.

Die Inanspruchnahme der Wohnbauförderung durch die/den vom Vergaberecht der Gemeinde erfassten Wohnungswerberin/Wohnungswerber unterliegt nicht der Ingerenz der Bauwerberin/des Bauwerbers und stellt daher ausdrücklich keine Bedingung des mit der Gemeinde abzuschließenden Raumordnungsvertrages dar. Soweit die Marktgemeinde Zirl auf eine Inanspruchnahme der Wohnbauförderung besteht, hat sie diese unmittelbar mit der jeweiligen Wohnungswerberin/dem jeweiligen Wohnungswerber, etwa im Zuge des Abschlusses der Vergabvereinbarung, vertraglich festzuschreiben.

Die Bauwerberin/der Bauwerber hat der Gemeinde längstens innerhalb von 2 Monaten nach Rechtskraft des Baubescheides den Musterkaufvertrag, die Anbote bezüglich der geförderten Wohnungen, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Kaufpreisliste sowie die Käuferpläne (bezogen auf die jeweiligen Wohnungseinheiten, die von der Gemeinde vergeben werden können) vorzulegen, wodurch die Gemeinde erst in die Lage zu versetzt wird, von ihrem Vergaberecht wirksam Gebrauch zu machen.

Das Vergaberecht der Gemeinde besteht maximal in einer Dauer von 6 Monaten. Die Frist zur Ausübung dieses Rechtes beginnt mit dem nachweislichen, vollständigen Einlangen der vorstehend angeführten Unterlagen zu laufen. Die Unterlagen sind in diesem Zusammenhang von der Bauwerberin/dem Bauwerber direkt im Gemeindeamt abzugeben. Die Gemeinde hat die vollständige Vorlage



bei Abgabe zu bestätigen. Das Vergaberecht gilt als fristgerecht konsumiert, wenn der Bauwerberin/dem Bauwerber innerhalb der Frist die Mitteilung über die erfolgte Vergabe unter Nennung der Käuferin/des Käufers zugeht.

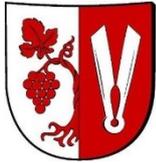
Mit fruchtlosem Verstreichen der 6-Monatsfrist werden die zu diesem Zeitpunkt von der Marktgemeinde Zirl noch nicht vergebenen Wohnungen frei, sodass die Bauwerberin/der Bauwerber diese Wohnungen nachfolgend frei und ohne Bindung an eine Wohnungsvergabe der Gemeinde verkaufen kann.

5. Sicherung des Vergaberechts

Zur Sicherung des der Gemeinde einzuräumenden Vergaberechts kann die Bauwerberin/der Bauwerber zwischen der Legung von Kaufanboten und der Einräumung eines Vorkaufsrechtes entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen wählen.

5.1. Sicherung durch Kaufanbot

Die Bauwerberin/der Bauwerber hat der Marktgemeinde Zirl zum Nachweis der Einhaltung der Bedingung des Vergaberechtes den mit der jeweiligen Käuferin/dem jeweiligen Käufer abzuschließenden Kaufvertrag in Form eines von ihr/ihm bereits unterfertigten und damit (einseitig) verbindlichen Kaufanbotes vorzulegen, das nach der Zuweisung der Wohnung an eine Käuferin/einen Käufer von dieser gegengefertigt wird. Diesem (zunächst nur einseitig verbindlichen) Kaufanbot samt Musterkaufvertrag ist eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung beizulegen, von der grundsätzlich nicht abgewichen werden darf. Soweit von der Käuferin/dem Käufer eine Abweichung gegenüber der Bauträgerin/dem Bauträger verlangt wird, darf die damit in Zusammenhang stehende Preiserhöhung (bezogen auf den Kaufpreis der Wohnung) nicht mehr als 10 % betragen und muss nach den jeweils gültigen Wohnbauförderungsbestimmungen zulässig sein.



5.2. Sicherung durch Vorkaufsrecht

Der Marktgemeinde Zirl ist hinsichtlich der jeweils gegenständlichen Liegenschaft ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB für alle Veräußerungsarten iSd § 1078 ABGB (entgeltliche wie unentgeltliche) zum Wohnbauförderungspreis einzuräumen. Dieses ist nach der Begründung von Wohnungseigentum auf die der Vergabe unterliegenden Wohnungen einzuschränken, die anderen Wohnungen sind seitens der Marktgemeinde Zirl freizustellen. Darüber hinaus sind die verbleibenden Vorkaufsrechte hinsichtlich der Vergabewohnungen zeitlich bis zum Ablauf des Vergaberechts der Gemeinde beschränkt.

Wird eine Wohnung innerhalb der Vergabefrist an einen Wohnungswerber (eine Käuferin/einen Käufer) vergeben, wird mit diesem eine Vergabevereinbarung abgeschlossen.

Das von der Bauwerberin/dem Bauwerber eingeräumte und grundbücherlich sichergestellte Vorkaufsrecht wird Zug um Zug mit der grundbücherlichen Einverleibung des vom Wohnungswerber der Marktgemeinde Zirl eingeräumten Wohnungsrecht gelöscht.

Wird kein Wohnungseigentum begründet oder wird die Ausnahme vom Vergaberecht der Gemeinde in Anspruch genommen, so bleibt das Vorkaufsrecht an der gesamten Liegenschaft/allen Wohnungseigentumsanteilen bis zum Ablauf der Frist von 20 Jahren bestehen, welche auch mit den Wohnungswerbern in den Vergabevereinbarungen festgelegt wird.

Die Frist zur Einlösung des Vorkaufsrechtes ist in jedem Fall auf 90 Tage zu verlängern.



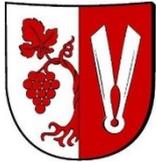
6. Vergabe und Abwicklung

Die Bauwerberin/der Bauwerber hat der Gemeinde – bei Wahl des Sicherungsmittels Kaufanbot – für jede der Vergabe unterliegende Wohnung ein bereits unterfertigtes verbindliches Kaufanbot vorzulegen. Dieses Kaufanbot kann nach Zuweisung der Wohnung an eine Käuferin/einen Käufer durch die Gemeinde von der Käuferin/dem Käufer angenommen werden. Die Annahme erfolgt durch Gegenfertigung des Kaufanbotes durch die Käuferin/den Käufer.

Die Gemeinde hat das von der Käuferin/dem Käufer angenommene Kaufanbot unverzüglich, längstens innerhalb von einer Woche ab Unterfertigung nachweislich der Bauwerberin/dem Bauwerber zu übermitteln. Wurde das Vorkaufsrecht als Sicherungsmittel gewählt, so ist die Bauwerberin/der Bauwerber ebenfalls binnen Wochenfrist umgehend über die erfolgte Vergabe samt Nennung der für die Erstellung des Kaufvertrages relevanten Daten der Käuferin/des Käufers zu informieren.

Die Bauwerberin/der Bauwerber hat die Käuferin/den Käufer nach Einlangen des beiderseitig unterfertigten Kaufanbotes bzw. der Mitteilung über die Vergabe zeitnah (ca. 30 Tage) aufzufordern, den verbücherungsfähigen Kaufvertrag beglaubigt zu unterfertigen.

Sollte die Käuferin/der Käufer innerhalb einer weiteren Frist von 30 Tagen nach Aufforderung zur Unterfertigung den verbücherungsfähigen Kaufvertrag nicht beglaubigt unterfertigt haben, kann die Bauwerberin/der Bauwerber nach Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen vom verbindlichen Kaufanbot zurücktreten. Erfolgt der Rücktritt, so hat die Gemeinde ein neuerliches Vergaberecht mit einer neuerlichen Frist von 6 Monaten ab Zugang des Rücktrittes. Dieses neuerliche Vergaberecht der Gemeinde beginnt mit dem Zugang des Rücktrittes und ist bei neuerlichem Rücktritt auf die Dauer von höchstens bis zu 2 Jahren nach der ersten Rücktrittsanzeige beschränkt. Die Bauträgerin/der Bauträger hat die



Gemeinde zu diesem Zweck unter gleichzeitiger Vorlage eines neuen von ihm unterfertigten Kaufanbotes unverzüglich vom erfolgten Rücktritt zu informieren.

Bevor seitens der Gemeinde eine Zuweisung der wohnbaugeförderten Wohnung an eine Kaufinteressentin/einen Kaufinteressenten erfolgt, hat der Zuweisungsempfänger (die Kaufinteressentin/der Kaufinteressent) einen verbindlichen schriftlichen Gesamtfinanzierungsnachweis zu erbringen. Vor Vorliegen der Gesamtfinanzierung kann eine gültige Zuweisung durch die Gemeinde nicht erfolgen. Die Gemeinde hat der Bauwerberin/dem Bauwerber das unterfertigte Kaufanbot samt verbindlicher schriftlicher Gesamtfinanzierungszusage zu übermitteln.

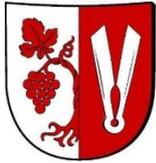
Die Bauwerberin/der Bauwerber hat der Marktgemeinde Zirl binnen 14 Tagen ab beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages diesen in Abschrift zu übermitteln.

7. Absicherung sämtlicher vertraglicher Verpflichtungen

7.1. Konventionalstrafe / Pönale

Die Einhaltung der von der Bauwerberin/dem Bauwerber übernommenen vertraglichen Verpflichtungen ist entsprechend sicherzustellen. Zu diesem Zweck ist primär eine Konventionalstrafe/Pönale vertraglich vorzusehen.

Primäre Bezugsgröße für die Festlegung der Konventionalstrafe/Pönale ist der für die Bauwerberin/den Bauwerber aus einer Vertragsverletzung im jeweils konkreten Fall resultierende Gewinn. Darüber hinaus stellt auch die sich nach der Vereinbarung errechnende Wohnnutzfläche, die als solche seitens der Gemeinde zu Wohnbauförderungspreisen vergeben werden kann, eine weitere Bezugsgröße dar.



Entsprechend den jeweiligen Bezugsgrößen im Einzelfall bestimmt sich die Höhe der Pönale nach der Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten Wohnbauförderungspreis und dem von der Bauwerberin/dem Bauwerber unter Missachtung desselben tatsächlich erzielten Kaufpreis.

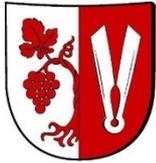
7.2. Bankgarantie/Versicherungsgarantie

Die Bauwerberin/der Bauwerber hat zusätzlich zur Vereinbarung einer Konventionalstrafe/Pönale dann eine Bankgarantie/Versicherungsgarantie (nach dem Muster der Gemeinde) eines inländischen Bank- bzw. Versicherungsinstitutes zu Gunsten der Marktgemeinde Zirl in angemessener Höhe zu legen, wenn das Sicherungsmittel Kaufanbot gewählt wurde. Die Legung der Bankgarantie gegenüber der Gemeinde hat vor Beschlussfassung des Gemeinderates der Marktgemeinde Zirl über das im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss in Aussicht gestellte Planungsinstrument zu erfolgen.

Die Bankgarantie dient der Sicherstellung der Konventionalstrafe/Pönale, weshalb die Höhe der Bankgarantie in einer entsprechenden Relation zur maximalen Konventionalstrafe/Pönale stehen muss. Sie beträgt € 1.000,00 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche sämtlicher Vergabewohnungen.

Die Laufzeit der Bankgarantie darf nicht vor Ablauf des Vergaberechtes der Marktgemeinde Zirl enden. Sie beträgt mindestens 1 Jahr. Sie ist spätestens einen Monat vor ihrem Auslaufen zu verlängern, sollte bis dahin das Vergaberecht der Gemeinde nicht konsumiert sein. Erfolgt die Verlängerung nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Bankgarantie ohne weitere Erklärung abzurufen.

Im Übrigen darf die Bankgarantie nur nach erfolgter Vertragsverletzung durch die Bauwerberin/den Bauwerber abgerufen werden.



Wird die Bankgarantie seitens der Marktgemeinde teilweise oder zur Gänze in Anspruch genommen, so ist diese von der Bauwerberin/dem Bauwerber nach Inanspruchnahme umgehend wieder auf die volle Höhe aufzustocken.

Kommt ein rechtsgültiger Beschluss über das von der Bauwerberin/dem Bauwerber angestregte Planungsinstrument nicht zustande, hat die Gemeinde dieser/diesem die Bankgarantie unverzüglich zurückzustellen.

8. Verpflichtung zur Vergabe der „freien“ Wohnungen an „Zirler“

Die Marktgemeinde und die Bauwerberin/der Bauwerber kommen überein, dass 60 % (inklusive der Vergabewohnungen laut Punkt 4. dieser Richtlinie) der Wohnungen an Käufer/innen veräußert werden, die als ‚Zirler Bürger/innen‘ gelten und die die Wohnungen selbst als Hauptwohnsitz nutzen.

‚Zirler Bürger/innen‘ sind jene Personen, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, seit mehr als 5 Jahren ununterbrochen in Zirl ihren ordentlichen Hauptwohnsitz haben, oder seit mehr als 5 Jahren in Zirl berufstätig sind, oder mehr als 15 Jahren ununterbrochen ihren ordentlichen Hauptwohnsitz in Zirl hatten. Des Weiteren müssen sie volljährige österreichische Staatsbürger/innen oder volljährige Personen, die österreichischen Staatsbürgerinnen/Staatsbürgern gleichgestellt sind sowie Bürger/innen der Schweiz und des Fürstentums Liechtenstein oder Drittstaatenangehörige, sofern sie zum Zeitpunkt der Antragstellung langfristig aufenthaltsberechtigt sind, sein. Nicht anrechenbar ist die Wohnsitzdauer in einer Betreuungseinrichtung des Landes oder Bundes oder einschlägiger Vereine.

Diese Verpflichtung besteht maximal in einer Dauer von 24 Monaten ab Baubeginnsanzeige. Sollten nicht ausreichend Zirler/innen interessiert sein, werden die nicht vergebenen Wohnungen nach 24 Monaten frei.