

Kufstein, 01.04.2021

KUNDMACHUNG

Gemäß § 63ff. TROG 2016 wird nachstehender, in der 02. GEMEINDERATSSITZUNG am 31.03.2021 gefasster Beschluss öffentlich kundgemacht:

Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes 2013 - ÖROK Neu

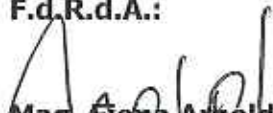
Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 18.03.2021 und über Antrag des Stadtrates vom 29.03.2021 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 67 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, den von Terra Cognita Claudia Schönegger KG ausgearbeiteten **Entwurf** über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Kufstein vom **22.03.2021**, **Planbezeichnung: ÖROK Kufstein AE 2021 leistbares Wohnen**, Zahl VIII-611/3b-11/2021, siehe Beilage ./1a inkl. Erläuterungsbericht siehe Beilage ./1b, durch vier Wochen hindurch vom 01.04.2021 bis 30.04.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme **aufzulegen**. Die maßgeblichen Unterlagen liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Stadtbauamt Kufstein (4. Stock) zur Einsichtnahme auf und die Kundmachung ist im Internet unter www.kufstein.gv.at einzusehen.

Gleichzeitig wird gemäß § 67 Abs. 1 lit. c TROG 2016 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes **gefasst**.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

F.d.R.d.A.:


Mag. Fiona Arhold
Stadtdirektorin



Der Bürgermeister:

Mag. Martin Krumschnabel e.h.

Angeschlagen am: 01.04.2021

Abzunehmen am: 30.04.2021

Abgenommen am:

Stadtgemeinde KUFSTEIN



SITRO
NUMMER
70513

Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes - 1. Fortschreibung **VERORDNUNGSTEXT** **2021 Leistbares Wohnen | Bonusmodell Neu**

Fortlaufende
Änderungsnummer:

Planbezeichnung:
ÖROK_Kufstein_AE_
2021_Leistbares Wohnen

PLANUNGSBEREICH: Gesamtes Gemeindegebiet

Betroffene Grundstücke:
.....

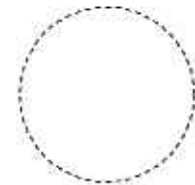
Planerstellungsdatum:

22.03.2021

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFLEGEN
gem. § 67 TROG 2016

vom bis
vom bis
vom bis

GEMEINDESIEGEL:



ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
.....

DER BÜRGERMEISTER:

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

VERMERK DER LANDESREGIERUNG:

KUNDMACHUNG gem. § 67 TROG 2016

vom
bis



DER BÜRGERMEISTER:

Die Planverfasserin:

terraCognita

Terra Cognita Claudia Schönegger KG
TB für Raumplanung und angewandte Geographie
Schallmooser Hauptstraße 85 A, 5020 Salzburg

Verordnung

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Kufstein vom

mit der das örtliche Raumordnungskonzept geändert wird:

Auf Grund des § 32 Abs. 2 lit. a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101/2016 wird verordnet:

Artikel I

Die Verordnung der Stadtgemeinde Kufstein zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (ÖROK 2012) inkl. der rechtskräftigen Änderungen bis zum 22.03.2021 wird im Verordnungstext wie folgt geändert - **ÖROK Änderung 2021 Leistbares Wohnen | Bonusmodell neu:**

1. **§ 2 Allgemeine Aufgaben und Ziele: Abs. (2) und (3) hat neu zu lauten, die Absätze (1), sowie (4) bis (8) bleiben unverändert:**

(2) Moderate und entschleunigte Bevölkerungsentwicklung: Im Planungszeitraum 2012 bis – 2022 wird von einer Bevölkerungszunahme auf ca. 20.500 Einwohner (Zunahme absolut ca.3.100 EW) und einer damit verbundenen Zunahme der Wohnungen um ca. 1.500 Wohnungen ausgegangen

(3) Nachhaltige und ausgewogene Stadtentwicklung: Sicherstellung eines vielfältigen und den demographischen Entwicklungen angepassten Wohnungsangebotes unter Bedachtnahme auf die Schaffung von Wohnraum zu leistbaren Bedingungen (vgl. § 27 Abs. 2 lit. b, TROG 2016 idgF) und angemessenen Preisen (vgl. § 27 Abs. 2 lit d)- Leistbares Wohnen, sozial-, raum- und umweltverträgliche Dichten sowie Erfordernisse eines hochwertigen Wohnumfeldes und attraktiven öffentlichen Raumes.

Berücksichtigung bestehender Umwelteinflüsse (z.B. Lärm, Luft) und Vermeidung von Auswirkungen auf die Wohnqualität durch Sicherstellung gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen in den entsprechenden Planungsinstrumenten (FWP und Bebauungsplan).

Vermeidung von Nutzungskonflikten durch vorsorgende Festlegung bzw. Änderung von Nutzungskategorien (gegenüber dem ÖROK 2000) für Entwicklungsbereiche.

Umsetzung von Maßnahmen in Bezug auf Klima- Umwelt und Artenschutz zur Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele – insbesondere zur Begrenzung der maximalen Erderwärmung um 1,5 Grad Celsius (vgl. Erklärung zum Klimanotstand der Stadtgemeinde Kufstein, Juli 2019)

2. **§ 4 Siedlungsentwicklung: Die Abs. (1), (2), (5), (6), (7), (8), (9) haben neu zu lauten:**

- (1) Aufbauend auf das in § 2 Abs. (2) genannte Ziel zur moderaten und entschleunigten Bevölkerungsentwicklung wird der Baulandbedarf für Wohnnutzung (inkl. erforderliche innere Erschließungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes) mit ca. 36 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung von Bebauungsplänen sowie der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen (Privatrechtliche Maßnahmen gemäß § 10 der ÖROK Fortschreibung sowie § 33 des TROG 2016 idgF) haben in Einklang mit dieser Zielvorgabe zu erfolgen.
- (2) Im Zusammenhang mit der Neuwidmung von Bauland und Sonderflächen sowie Änderung der Widmungsfestlegungen von bestehendem Bauland bzw. Sonderflächen wird der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen gemäß § 10 dieser Verordnung bzw. Raumordnungsverträgen gemäß § 33 TROG idgF zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Kufstein angestrebt, um damit eine entsprechend dem Bedarf sowie fristgerechte und widmungsgemäße Verwendung sicherstellen zu können.

Grundsätzlich können nachstehende Bedarfskriterien geltend gemacht werden:

- Eigenbedarf (eigene Nutzung) zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum bzw. wirtschaftlicher Entwicklung durch den Eigentümer selbst bzw. dessen Kinder bzw. sonstige Verwandte im ersten Verwandtschaftsgrad
- Deckung des Wohnungsbedarfes bzw. der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadtgemeinde Kufstein zur Stärkung ihrer Funktion als regionales Zentrum für Wohnen und Arbeiten entsprechend der in § 2 festgehaltenen allgemeinen Ziele (z.B. Bevölkerungsziel)

In beiden Bedarfsfällen ist seitens des Grundeigentümers zum Zeitpunkt der Anregung für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Erklärung über die beabsichtigte Nutzung (Eigenbedarf bzw. Verkauf oder Einräumung von Nutzungsrechten) abzugeben

- (5) Für die baulichen Entwicklungsbereiche, Sonderflächen und Bauland ist, in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone, die Widmung als Bauland oder Sonderfläche bzw. Nutzung dessen unter folgenden Bedingungen zulässig:

z1:

- Gebiete mit der Festlegung z1 verfügen bereits über die erforderlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit und können zur Deckung des unmittelbaren Baulandbedarfes gewidmet bzw. herangezogen werden. Für Gebiete und Grundflächen, für die aufgrund ihrer Größe und Lage eine geordnete verkehrsmäßige und bodensparende Bebauung sicherzustellen ist, sind Bebauungspläne zu erlassen. Diese Gebiete werden im Entwicklungsplan als Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung (BI) festgelegt.

zA:

- Gebiete (derzeit Freiland sowie Sonderflächen) mit der Festlegung zA dürfen erst umgewidmet bzw. genutzt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen für eine Widmung gegeben sind. Als Voraussetzungen gelten dabei das Vorliegen eines Erschließungs- und Nutzungskonzeptes sowie das Einvernehmen mit der Stadt betreffend die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen. Für Gebiete mit der Festlegung zA besteht die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes (B!)

Für alle im Entwicklungsplan enthaltenen baulichen Entwicklungsbereiche (Freiland sowie Baulandreserven und Umstrukturierungsflächen für Wohnen) ist grundsätzlich der Nachweis des Baulandbedarfes im Zusammenhang mit den angestrebten Bevölkerungszielen aus Sicht der Stadtgemeinde Kufstein entsprechend der Baulandbedarfsberechnung für Wohnen gegeben. Die festgelegten Zeitzonen orientieren sich daher nicht nach dem Bedarf, sondern nach technischen bzw. städtebaulichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit.

(6) Baumassendichten für die im Entwicklungsplan festgelegten Dichtestufen

Die im Entwicklungsplan festgelegten Dichtestufen und die darin definierte bauliche Ausnutzbarkeit in Form von Mindest- bzw. Höchstbaumassendichten (Baumassendichte = BMD) sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. bei Zu- und Aufbauten von Gebäuden sowie bei der Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

- a. Dichtestufe 1 – BMD 1,00 bis 1,59
- b. Dichtestufe 2 – BMD 1,60 bis 2,29
- c. Dichtestufe 3 – BMD 2,30 bis 2,89

Die Ermittlung der BMD für die jeweiligen Grundflächen erfolgt vor Abzug der gegebenenfalls erforderlichen Flächen für die innere Erschließung (Fläche innerhalb von Straßenfluchtlinien bzw. als Verkehrsfläche der Gemeinde festgelegte Flächen) sowie Anbindung an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz und bezieht sich auf die Gesamtfläche des Baugebietes (Berechnungsbasis für die Ermittlung der Baumasse ist das Ausmaß der Grundfläche vor Abzug von nicht bebaubaren Flächen). In den jeweiligen Bebauungsplänen können damit entsprechend höhere Werte für die maximale Baumassendichte festgelegt werden (BMD für „Nettobauland“). Die Übereinstimmung mit den Festlegungen des ÖROK hat im Rahmen der Stellungnahme bzw. Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan zu erfolgen und muss entsprechend dokumentiert werden.

Zulässige Überschreitungen der festgelegten Dichtestufen – Kufsteiner Bonusmodell

Bei Realisierung und Aufrechterhaltung von nachstehend näher definierten Kriterien kann es (ohne Begründung eines Rechtsanspruches) zu einer Überschreitung der maximalen BMD gemäß Dichtestufe um bis zu max. 30% im Rahmen der Bebauungsplanung kommen, sofern die Realisierung und Aufrechterhaltung dieser Kriterien vertraglich zwischen Gemeinde und Grundeigentümer sowie dessen Rechtsnachfolger entsprechend sichergestellt werden kann und dies mit den Zielen zu einer nachhaltigen und ausgewogenen Stadtentwicklung gemäß § 2 Abs. 3 in Einklang zu bringen ist.

- a) Förderung der Verwendung von **ökologisch vorteilhaften Baustoffen** aufgrund des Klimanotstandes:

Eine Überschreitung von **5%** der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist bei Verwendung von ökologisch vorteilhaften Baustoffen möglich.

Von ökologisch vorteilhaften Baustoffen wird dann gesprochen, wenn Baustoffe zum Einsatz kommen, die den Kriterien des Landes Tirol für Zuschüsse für energiesparende umweltfreundliche Maßnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung entsprechen

- b) Förderung der **Qualitätsverbesserung des Standortes** aufgrund des Klimanotstandes zur Vermeidung von städtischen Hitzeinseln

Eine Überschreitung von **5%** der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist bei einer qualitätvollen und nachhaltigen Gestaltung des Außenraums der baulichen Anlage in Bezug auf Bepflanzungen, Bodenversiegelung, Aufenthaltsqualität des Außenraums oder Zurverfügungstellung von öffentlichen Flächen bzw. der Gestaltung der baulichen Anlage in Bezug auf Dach- und Fassadenbegrünungen möglich.

Das Kriterium zur Qualitätsverbesserung des Standortes wird seitens der Stadtgemeinde Kufstein in einem entsprechenden Kriterienkatalog durch Beschluss des Gemeinderates näher definiert

- c) Förderung der **Qualität und Anzahl von Fahrradabstellanlagen** zur Steigerung des Radverkehrsanteils und Minimierung des verkehrsbedingten CO₂ Ausstoßes

Eine Überschreitung von **5%** der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist bei einer entsprechenden Anzahl von Fahrradabstellplätzen, die jene der Vorgaben gem. § 12 Abs. 3 der TBO 2018 übersteigt, sowie qualitätvollen Gestaltung der Fahrradabstellanlagen in Bezug auf Größe der Stellplätze, Ausgestaltung und Erreichbarkeit der Abstellräume sowie Infrastruktur für Elektrofahrräder möglich.

Das Kriterium zur Förderung der Qualität und Anzahl von Fahrradabstellanlagen wird seitens der Stadtgemeinde Kufstein in einem entsprechenden Kriterienkatalog durch Beschluss des Gemeinderates näher definiert

- d) Förderung eines **architektonisch qualitätvollen Orts- und Straßenbildes**

Eine Überschreitung von **5%** der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist möglich, wenn im Rahmen der Entscheidungsfindung ein Architekturwettbewerb durchgeführt wurde oder der Stadtgemeinde mindestens drei städtebauliche Entwürfe vorgelegt werden.

Die Entscheidungsfindung für den am besten geeigneten Entwurf hat unter Einbindung der Stadtgemeinde Kufstein zu erfolgen. Die Stadtgemeinde Kufstein kann sich dabei weiterer Experten bedienen.

- e) Förderung der Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Kufsteiner Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen

Eine Überschreitung von **10%** der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist bei Schaffung von neuen bzw. zusätzlichen Wohnungen (Hauptwohnsitze) im Ausmaß von mindestens 30% der Wohnnutzfläche des jeweiligen Gebäudes (Definition der Wohnnutzfläche gemäß § 61 Abs. 5 TROG 2016) zu leistbaren Bedingungen für Personen mit sog. Kufstein-Bezug, welche förderungswürdig im Sinne der Tiroler Wohnbauvorschriften sind, möglich.

Von Wohnungen zu leistbaren Bedingungen wird dann gesprochen, wenn die Kaufpreise bzw. Mietzinse für diese Wohnungen von Gesetzes wegen entsprechend gedeckelt werden, jedenfalls aber innerhalb der von den Tiroler Wohnbau-fördervorschriften gezogenen Grenzen liegen.

Bei größeren zusammenhängenden **städtebaulichen Entwicklungsgebieten** (zusammenhängende Planungsgebiete mit mehr als 5.000 m² Grundfläche = Summe der Grundstücksflächen innerhalb des Planungsgebietes) **ist ein Gesamtkonzept erforderlich**. In diesem Gesamtkonzept kann das Gebiet zeitlich und/oder räumlich in mehrere Bauphasen unterteilt werden, wobei der maximale Wert der BMD gemittelt über das gesamte Planungsgebiet anzuwenden ist. Überschreitungen dieses Wertes in Bebauungsplänen für Teilgebiete sind zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die gemäß Bonusmodell ermittelte zulässige Baumassendichte für das Gesamtgebiet nicht überschritten wird.

Die jeweiligen Instrumente zur vertraglichen Absicherung werden seitens der Stadtgemeinde Kufstein durch Beschluss des Gemeinderates in der „Richtlinie für privatrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung des ÖROK“ näher definiert.

(7) Gebiete ohne Festlegung von Dichtestufen

Für Gebiete, für die keine Dichtestufe festgelegt wird, gilt als Referenzwert die Bebauungsdichte bzw. Dichtestufe der bestehenden Bebauung im Umfeld = „Ist-Referenzwert BMD“

Der Ist-Referenzwert BMD entspricht der Baumassendichte, die aus der Baumassendichte der relevanten Bebauung im relevanten Umfeld abgeleitet wird und bezieht sich auf die Bestandssituation.

Eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Bereich von überwiegend bebauten Gebieten wird ausgehend von bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen grundsätzlich angestrebt. Dazu kann für jene Gebiete, für die konkrete Nachverdichtungsabsichten mit einer höheren Baumassendichte als jener des Ist-Referenzwert bestehen, seitens der Stadt auf Basis einer fachlichen Stellungnahme bzw. eines Gutachtens ein **„Ziel-Referenzwert BMD“** für die Baumassendichte im jeweiligen Nachverdichtungsgebiet ermittelt werden.

Für Nachverdichtungsgebiete, für die ein Ziel-Referenzwert zur Baumassendichte ermittelt wurde, sind Bebauungspläne zu erstellen und der Ziel-Referenzwert als höchstzulässige Baumassendichte zu bestimmen.

Die Festlegung des Ziel-Referenzwertes erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und möglichen Auswirkungen auf die technische sowie soziale Infrastruktur und beinhaltet eine **Umsetzung der drei Qualitätskriterien**

(Bonusmodell), wie sie in Abs. 6 unter a) Verwendung von ökologischen Baustoffen, b) Förderung der Qualitätsverbesserung des Standortes sowie d) Förderung eines architektonisch qualitätvollen Orts- und Straßenbildes festgelegt wurden.

Können diese Qualitätskriterien nicht entsprechend sichergestellt werden, erfolgt eine Reduktion des Ziel-Referenzwertes zur Baumassendichte um jeweils 5% je nicht erreichtem Kriterium im Rahmen der Festlegung der höchstzulässigen Baumassendichte im Bebauungsplanung.

Der **Ziel-Referenzwert** zur Baumassendichte, bzw. der reduzierte Ziel-Referenzwert bei Fehlen der Qualitätskriterien a) bis c) wie im oberen Absatz beschrieben, **kann** bei Festlegung der höchstzulässigen Baumassendichte **um 10% erhöht werden**, wenn die Kriterien wie sie in Absatz d) zur Förderung des dauernden Wohnungsbedarfes der Kufsteiner Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen festgelegt sind, sichergestellt werden können.

- (8) Unabhängig von den oben ausgeführten Zu- und Abschlägen zum Ziel-Referenzwert als Grundlage für die Festlegung einer höchstzulässigen Baumassendichte gilt, dass bei **Schaffung von mehr als 800 m² Nutzfläche für Wohnen** (Definition der Nutzfläche entsprechend der Bestimmungen zur Nutzflächendichte gemäß § 61 Abs. 5 TROG 2016 idgF) im Rahmen der Nachverdichtung grundsätzlich für mindestens **30%** der neu geschaffenen Nutzfläche die Voraussetzungen **für leistbares Wohnen** gem. § 4 Absatz 6 lit. d) zu gewährleisten sind.

Im Falle von gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen in Streulage ist ein dem Landschafts- und Stadtbild verträglicher Wert, der den allgemeinen Grundsätzen und Zielen des § 2 und des TROG entspricht, anzustreben.

Für gewerblich-industrielle Gebiete sowie Gebiete für öffentliche Nutzung oder Sondernutzung wie sie im Entwicklungsplan ausgewiesen wurden, sind keine Festlegungen zur Dichtestufe getroffen worden (D-). Die Festlegung einer entsprechenden Bebauungsdichte erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, wenn für diese Gebiete im Entwicklungsplan die Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen (BI) festgelegt wurde.

(9) Bebauungsregeln

Für Gebiete mit Bebauungsregel Nr. 1 wird die Dichtestufe 1 und damit BMD 1,0 bis 1,59 vorgegeben.

Für das Gebiet mit Bebauungsregel Nr. 2 wird die Dichtestufe 2 und damit BMD 1,60 - 2,29 festgelegt.

Das in Abs. 6 Ausgeführte (Art und Weise der Ermittlung der BMD, zulässige Überschreitungen der festgelegten Dichtestufen bei Realisierung und Aufrechterhaltung von Qualitätskriterien – Bonusmodell sowie Absicherung durch geeignete privatrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung des ÖROK) gilt sinngemäß auch für Gebiete mit Bebauungsregeln und ist nur durch Erlassung eines Bebauungsplanes möglich.

In Bezug auf die Überschreitung gemäß Bonusmodell besteht jedoch kein Rechtsanspruch.

Die jeweiligen Instrumente zur vertraglichen Absicherung werden seitens der Stadtgemeinde Kufstein durch Beschluss des Gemeinderates in der **Richtlinie „Privatrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung des ÖROK“** näher definiert.

3. **§ 4 Siedlungsentwicklung: Abs. (3) und Abs. (4) bleiben unverändert, der bisherige Abs. (8) erhält die Absatzbezeichnung (10)**
4. **§ 8 Behördliche Maßnahmen Zähler 9: Städtebauliche Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiet Kasernenareal, der 5. Absatz wird ersetzt durch:**

Als durchschnittliche Dichte wird für die für überwiegend Wohnnutzung vorgesehene Teilfläche die Dichtestufe 3 (BMD 2,30 – 2,89) vorgegeben. Diese kann innerhalb des Standortes variieren und muss im Zuge der Bebauungsplanung für einzelne Teilgebiete konkretisiert werden. Das in § 4 Abs. 6 Ausgeführte (Art und Weise der Ermittlung der Baumassendichte, zulässige Überschreitungen der festgelegten Dichtestufen bei Realisierung und Aufrechterhaltung von Kriterien – Bonusmodell, kein Rechtsanspruch auf Überschreitung der höchstzulässigen BMD) gilt sinngemäß.

5. **§ 10 Privatrechtliche Maßnahmen wird zur Gänze neu wie folgt festgelegt**

- (1) Zufolge des § 33 Abs. 1 TROG 2016 haben die Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzustreben.

Die Gemeinden können zufolge des § 33 Abs. 2 TROG 2016 zum Zwecke der Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere jenes nach § 27 Abs. 2 lit d. TROG 2016 zur Deckung des Grundbedarfs an Wohnraum und an Fläche für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen mit Grundeigentümern Verträge abschließen.

Nach § 33 TROG 2016 können dabei sog. Verwendungsverträge und sog. Überlassungsverträge geschlossen werden. Der Abschluss solcher Raumordnungsverträge mit Festlegung entsprechender Verpflichtungen des Grundeigentümers ist daher grundsätzlich anzustreben und die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise sicher zu stellen.

- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept zielt in § 2 auf die Schaffung von Wohnraum zu leistbaren Bedingungen und angemessenen Preisen – leistbares Wohnen – ab. Diese Ziele zum leistbaren Wohnen bilden auch einen integralen Bestandteil zu den Festlegungen in § 4 Siedlungsentwicklung Abs. 6, 7 und 8 zum Kufsteiner Bonusmodell für zulässige Überschreitungen der festgelegten Dichtestufen für bauliche Entwicklungsbereiche und Baulandreserven sowie zur Nachverdichtungen im bestehenden Bauland (Gebiete ohne Dichtestufen).

Der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen zur Sicherung von leistbarem Wohnen in Verbindung mit den Kriterien zur Förderung der Verwendung ökologischer Baustoffe, Qualitätsverbesserung am Standort, sowie Förderung der Qualität von Fahrradabstellanlagen soll eine nachhaltige und ausgewogene Stadtentwicklung entsprechend den Zielen der örtlichen Raumplanung gem. TROG 2016 gewährleisten.

- (3) Verwendungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen können nachstehende Verpflichtungen eines Grundeigentümers vorsehen, insbesondere, wenn die Anwendung des Kufsteiner Bonusmodells sowie die Bestimmungen im Zusammenhang mit Nachverdichtungen Grundlage für die Erlassung oder Änderung von Bebauungsplänen ist:
- a) Grundflächen innerhalb einer angemessenen Frist einer bestimmten Verwendung zuzuführen, insbesondere zu bebauen (Verwendungsvertrag)
 - b) zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Kufsteiner Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen beizutragen,
 - c) Maßnahmen zur Förderung der Verwendung von ökologisch vorteilhaften Baustoffen zu setzen
 - d) Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung des Standortes zu setzen
 - e) Maßnahmen zur Förderung der Qualität und Anzahl von Fahrradabstellanlagen
- (4) Überlassungsverträge beinhalten den Erwerb von Grundstücken (Grundstücksteilen, Miteigentumsanteilen) durch die Gemeinde und den Tiroler Bodenfonds (für bestimmte Zwecke wie geförderter Wohnbau bzw. Schaffung leistbarer Wohnungen, verkehrsmäßige Erschließung, Schaffung infrastruktureller Einrichtungen, usw.) bzw. durch eine gemeinnützige Bauvereinigung (ausschließlich für Zwecke des geförderten Wohnbaus bzw. Schaffung leistbarer Wohnungen).
- Ein Überlassungsvertrag soll insbesondere im Zusammenhang mit Neu- bzw. Umwidmungen von (in) Bauland iSd §§ 37 bis 40 TROG 2016 (Wohngebiet, Gewerbe- und Industriegebiet bzw. Mischgebiet) ein und desselben Grundeigentümers ab einem Gesamtflächenausmaß von 4.000 m² zur Anwendung gelangen, auch wenn die betreffenden Neu- bzw. Umwidmungen in zeitlichem Abstand bzw. in getrennten Verfahren innerhalb von fünf Jahren erfolgen.
- (5) Der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen bzw. Verwendungs- oder Überlassungsverträge mit Grundeigentümern begründen keinen Anspruch auf eine Umwidmung bzw. auf Erlassung des betreffenden Bebauungsplanes. Die rechtswirksame Umwidmung bzw. die rechtswirksame Erlassung des betreffenden Bebauungsplanes stellen aufschiebende Bedingungen dar. Die Umwidmung bzw. die Erlassung des betreffenden Bebauungsplanes sind somit nicht Gegenstand der Vereinbarungen
- (6) In den privatrechtlichen Vereinbarungen bzw. Verwendungs- oder Überlassungsverträgen ist eine entsprechende Überbindungspflicht auf Rechtsnachfolger zu gewährleisten.
- (7) Der Gemeinderat hat die näheren Bestimmungen zu privatrechtlichen Vereinbarungen bzw. Verwendungs- und Überlassungsverträgen in Richtlinien für privatrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzept zu regeln.

6. **§ 10 Schlussbestimmungen erhält neu die Paragraphenbezeichnung §11**

Artikel II

Diese Verordnung tritt gemäß § 71 Abs. 1 iVm § 68 Abs. 1 TROG 2016 mit Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Kufstein

Mag. Martin Krumschnabel

Stadtgemeinde KUFSTEIN



SITRO
NUMMER
70513

Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes - 1. Fortschreibung ERLÄUTERUNGSBERICHT zum Verordnungstext 2021 Leistbares Wohnen | Bonusmodell Neu

Fortlaufende
Änderungsnummer:

Planbezeichnung:
ÖROK_Kufstein_AE_
2021_Leistbares Wohnen

PLANUNGSBEREICH: Gesamtes Gemeindegebiet

Betroffene Grundstücke:

Planerstellungsdatum:

22.03.2021

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFLEGEN
gem. § 67 TROG 2016

vom bis
vom bis
vom bis

GEMEINDESIEGEL:



ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
.....

DER BÜRGERMEISTER:

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

VERMERK DER LANDESREGIERUNG:

KUNDMACHUNG gem. § 67 TROG 2016

vom
bis



DER BÜRGERMEISTER:

Die Planverfasserin:

terraCognita

Terra Cognita Claudia Schönegger KG
TB für Raumplanung und angewandte Geographie
Schallmooser Hauptstraße 85 A, 5020 Salzburg

1. Sachverhalt und Ausgangslage für die ÖROK Änderung 2021 „Leisbares Wohnen | Bonusmodell Neu“

Die Stadtgemeinde Kufstein hat bereits in der Fortschreibung des ÖROK 2012 das Ziel für eine Moderate und entschleunigte Bevölkerungsentwicklung sowie nachhaltige und ausgewogene Stadtentwicklung als Grundlage für die Raumordnung und Entwicklung der Stadt verankert und dazu Instrumente und Maßnahmen formuliert, die zum einen der demographischen Entwicklung gerecht werden, und zum anderen die Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes sowie attraktiven öffentlichen Raum gewährleisten.

Seit der Fortschreibung 2012 wurden sowohl die Entwicklungen in der Stadt selbst als auch die allgemeinen Trends, wie sie maßgeblich für einen nachhaltige und ausgewogene Stadtentwicklung sind, beobachtet und der entsprechende Handlungsbedarf geschärft. Maßgebliche Punkte finden sich dabei auch im Raumordnungsplan „Lebensraum Tirol Agenda 2030, wie er am 0.204.2019 von der Landesregierung Tirol beschlossen wurde.

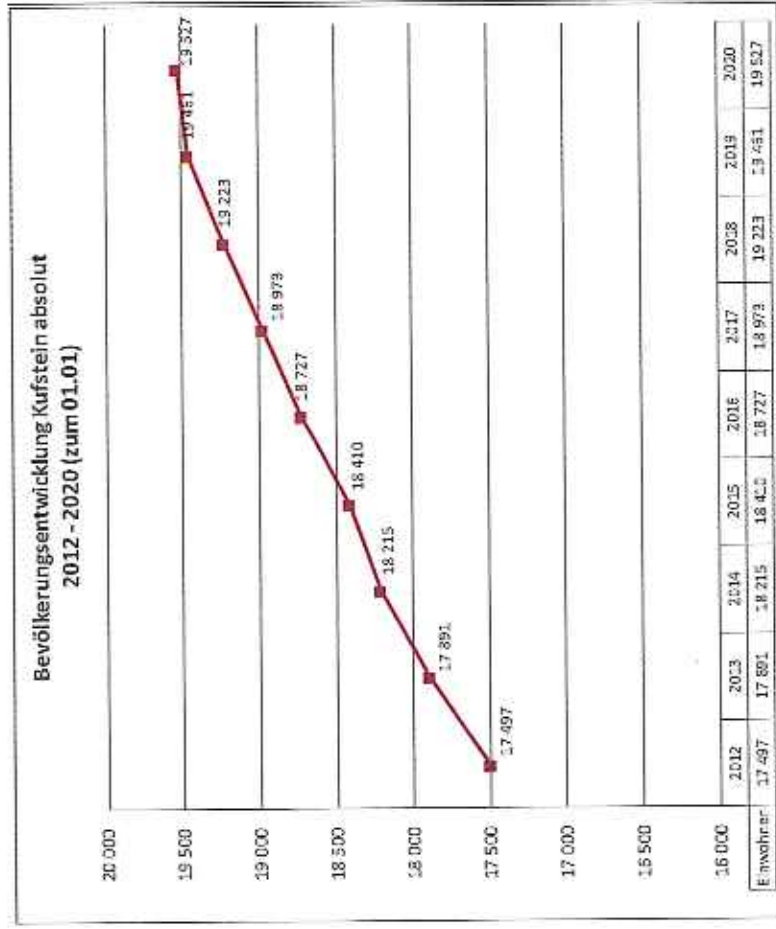
Mit der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sollen die Ziele der Stadt Kufstein geschärft werden und damit auch ein Beitrag zu den Zielen und Handlungsempfehlungen zur räumlichen Entwicklung des Landes geleistet werden.

Nachstehende Entwicklungen können als Auslöser für die Änderung des Verordnungstextes zusammenfassend festgehalten werden:

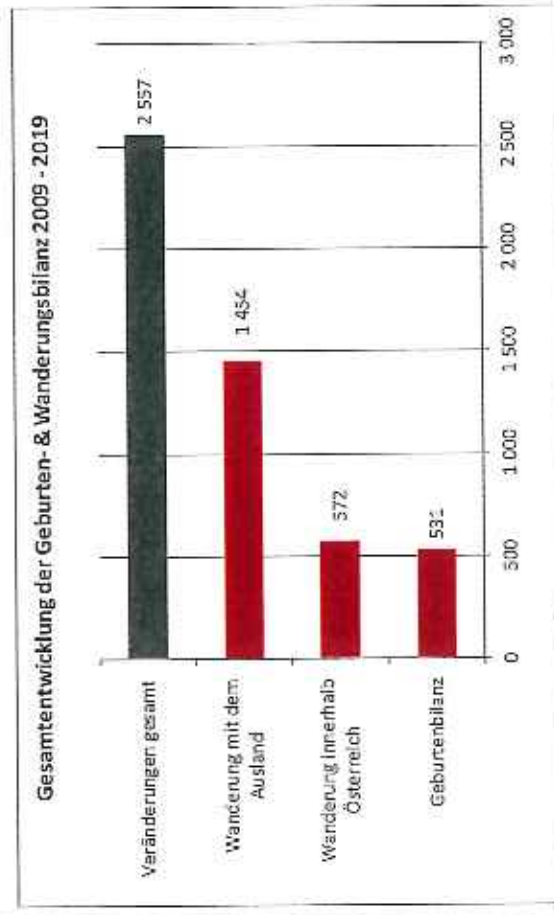
- **Hohe Bevölkerungsdynamik; Zuzug und steigende Preise für Wohnen:** Die Stadt Kufstein weist eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung auf, die dem Trend nach Zuwanderung in Zentren sowie Stadtregionen entspricht und in den nächsten Jahren weiterhin verstärkt zu erwarten ist. Diese Dynamik zeigt auch Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt und führt zu steigenden Immobilien- sowie Bodenpreisen. Trotz Wachstum und Zuwanderung sind aber auch Abwanderungstendenzen in angrenzende Gemeinden spürbar, die überwiegend im Zusammenhang mit den steigenden Preisen für Wohnen in der Stadt Kufstein stehen.
- **Verstärkte Nachfrage nach Wohnungen – insbesondere leistbaren Wohnungen:** Ausgehend von der hohen Bevölkerungsdynamik sowie der sich verändernden Haushaltsstrukturen und -größen besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in Kufstein – vor allem nach leistbarem Wohnraum. Die Stadt Kufstein ist dabei insbesondere bestrebt, Personen mit Kufsteinbezug das Bleiben in ihrer Stadt zu ermöglichen und dafür leistbare Angebote zusätzlich zu den Angeboten der gemeinnützigen Wohnbauträger zu schaffen. Damit soll den Entwicklungslagen der in manchen Jahren gegebenen negativen Wanderungsbilanz innerhalb Österreichs z.B. 2019 Rechnung getragen werden.
- **Hoher Grad an Nachverdichtungen im bestehenden Bauland und in zentralen Lagen:** Eine Analyse der zwischen 2010 und 2018 neu errichteten Wohnungen in der Stadt Kufstein hat klar aufgezeigt, dass diese Wohnungen überwiegend im bestehenden Bauland bzw. durch Neu- Um- und Ausbauten auf bereits bebauten Grundstücken erfolgt ist.
- **Klimakrise und Klimanotstand:** Die Stadt Kufstein hat ausgehend von den sich deutlich abzeichnenden Folgen des Klimawandels den Klimanotstand ausgerufen und aufbauend auf ihrem Umweltleitbild 2017 Handlungen und Maßnahmen für eine Reduktion der Treibhausgase sowie Eingrenzung der Erderwärmung auf 1,5 Grad zum Ziel gesetzt. Dazu zählen unter anderem der sorgsame Umgang mit Ressourcen, der Erhalt natürlicher Lebensgrundlagen, die Unterstützung sanfter Mobilitätsformen und die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen. Mit dem Bonusmodell zur Festlegung der Bebauungsdichte sollen diese Ziele in den Raumordnungsinstrumenten umgesetzt werden.

Nachstehende Abbildungen und Graphiken im Rahmen der Grundlagenforschung verdeutlichen diese Entwicklungen:

Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2020



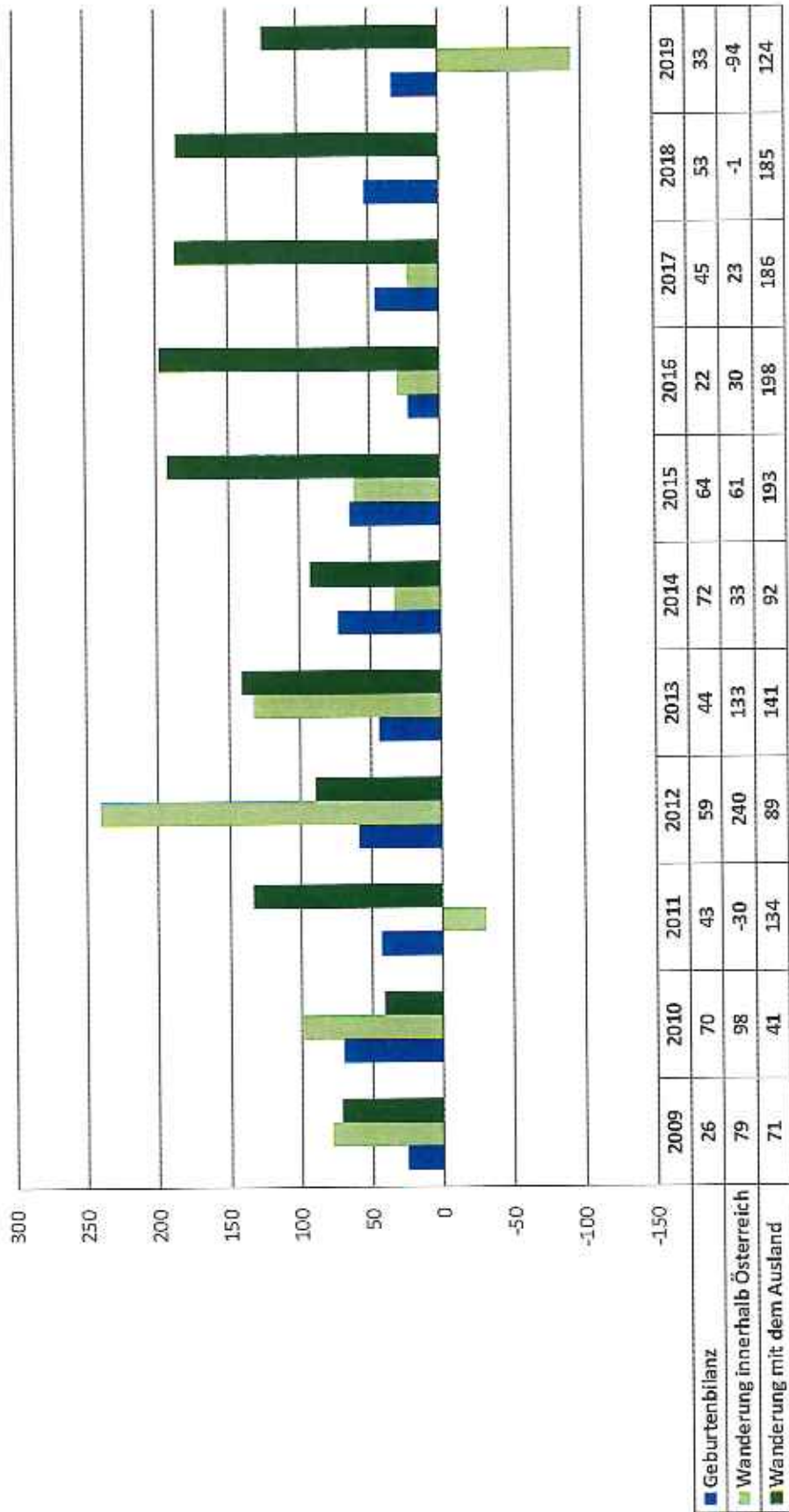
Gesamtentwicklung der Geburten- und Wanderungsbilanz 2009-2019



Quelle: Statistik Austria, ein Blick auf die Gemeinde; eigene Auswertungen

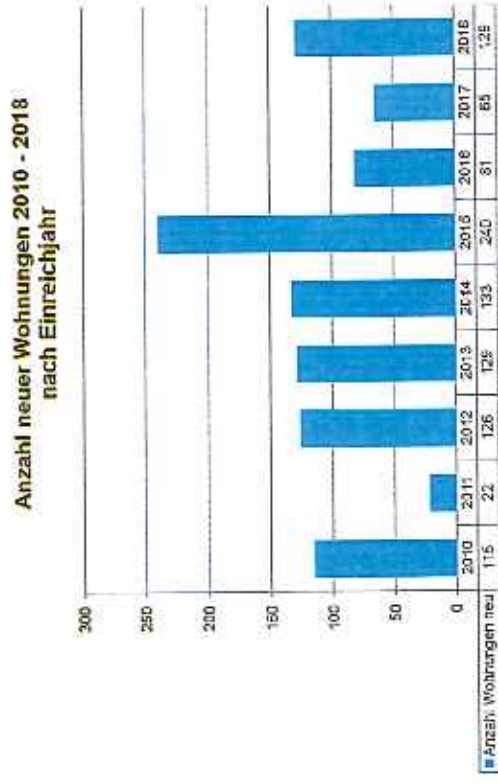
Entwicklung der Geburten- und Wanderungsbilanz nach Einzelfaktoren und Jahren 2009-2019

Entwicklung der Geburten- & Wanderungsbilanz 2009 bis 2019



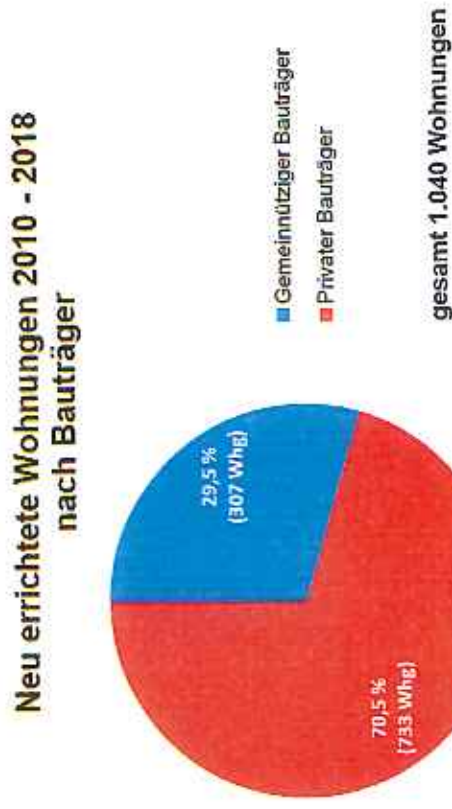
Quelle: Statistik Austria, ein Blick auf die Gemeinde; eigene Auswertungen

Anzahl der neu errichteten Wohnungen in Kufstein zwischen 2010 und 2018



Quelle: eigene Auswertungen, Bauakte Stadt Kufstein

Neu errichtete Wohnungen 2010 – 2018 nach Bauträgern



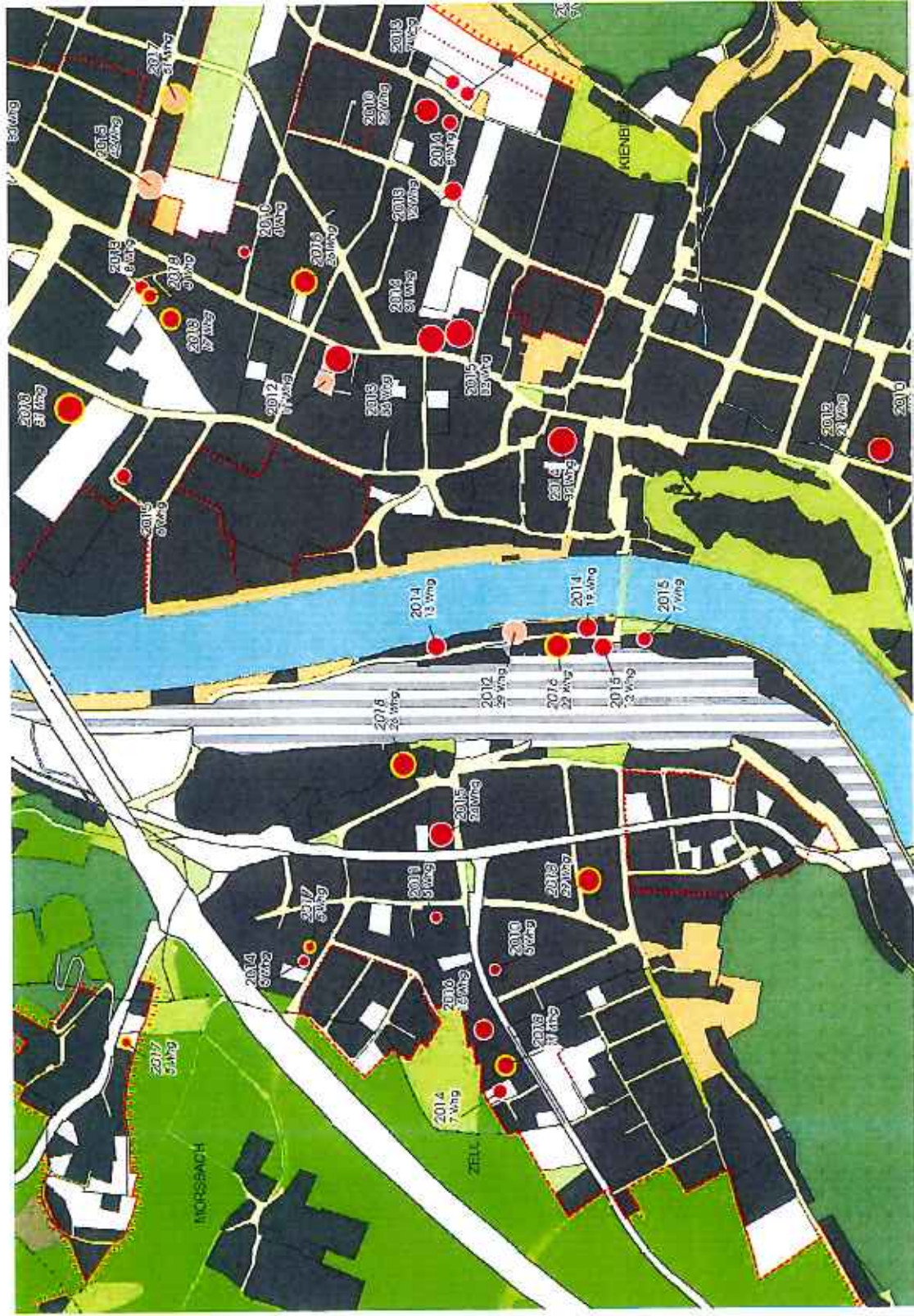
Quelle: eigene Auswertungen, Bauakte Stadt Kufstein

Legende für nachstehende Abbildung: Lage und Jahr der neu errichteten Wohnungen 2010 – 2018 (Auszug für Zentrumsbereich)

LEGENDE

- | Gemeinnütziger Bauträger | Privater Bauträger |
|--------------------------|-------------------------|
| ● 1 bis 5 Wohnungen | ● 1 bis 5 Wohnungen |
| ● 6 bis 10 Wohnungen | ● 6 bis 10 Wohnungen |
| ● 11 bis 20 Wohnungen | ● 11 bis 20 Wohnungen |
| ● 21 bis 30 Wohnungen | ● 21 bis 30 Wohnungen |
| ● mehr als 30 Wohnungen | ● mehr als 30 Wohnungen |

Lage und Jahr der neu errichteten Wohnungen 2010 – 2018 (Auszug für Zentrumsbereich)



2. Erläuterungen zu den Änderungen

Nachstehend werden jeweils die Formulierung des ÖROK „alt“ mit den Änderungen des ÖROK 2021 gegenübergestellt und im Anschluss die maßgeblichen Erläuterungen und Begründungen für die Änderungen angeführt. Die Änderungen sind gelb hinterlegt

2.1 Allgemeine Aufgaben und Ziele – Änderungen in Abs. (2) und (3)

"ALT" Stand ÖROK Fortschreibung Beschluss GR 20.11.2013	"NEU" - Entwurf Änderungen ÖROK Fortschreibung 2021
<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p style="text-align: center;"><i>Allgemeine Aufgaben und Ziele</i></p> <p>Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumplanung gem. § 27 Abs. (2) TROG 2011 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Stadtgemeinde Kufstein folgende grundsätzlichen Festlegungen und Ziele getroffen:</p> <p>(2) Moderate und entschleunigte Bevölkerungsentwicklung: Im Planungszeitraum 2012 – 2022 wird von einer Bevölkerungszunahme auf ca. 19.000 Einwohner (Zunahme absolut ca. 1.600 EW) und einer damit verbundenen Zunahme der Wohnungen um ca. 1.000 Wohnungen ausgegangen.</p> <p>(3) Nachhaltige und ausgewogene Stadtentwicklung: Sicherstellung eines vielfältigen und den demographischen Entwicklungen angepassten Wohnungsangebotes unter Bedachtnahme auf sozial-, raum- und umweltverträgliche Dichten sowie Erfordernisse eines hochwertigen Wohnumfeldes und attraktiven öffentlichen Raumes.</p>	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p style="text-align: center;"><i>Allgemeine Aufgaben und Ziele</i></p> <p>Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumplanung gem. § 27 Abs. (2) TROG 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Stadtgemeinde Kufstein folgende grundsätzlichen Festlegungen und Ziele getroffen:</p> <p>(2) Moderate und entschleunigte Bevölkerungsentwicklung: Im Planungszeitraum bis 2022 wird von einer Bevölkerungszunahme auf ca. 20.500 Einwohner (Zunahme absolut ca. 3.100 EW) und einer damit verbundenen Zunahme der Wohnungen um ca. 1.500 Wohnungen ausgegangen.</p> <p>(3) Nachhaltige und ausgewogene Stadtentwicklung: Sicherstellung eines vielfältigen und den demographischen Entwicklungen angepassten Wohnungsangebotes unter Bedachtnahme auf die Schaffung von Wohnraum zu leistbaren Bedingungen (vgl. § 27 Abs. 2 lit. b, TROG 2016 idgF) und angemessenen Preisen (vgl. § 27 Abs. 2 lit d) - Leisbares Wohnen - , sozial-, raum- und umweltverträgliche</p>

<p>Berücksichtigung bestehender Umwelteinflüsse (z.B. Lärm, Luft) und Vermeidung von Auswirkungen auf die Wohnqualität durch Sicherstellung gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen in den entsprechenden Planungsinstrumenten (FWP und Bebauungsplan).</p> <p>Vermeidung von Nutzungskonflikten durch vorsorgende Festlegung bzw. Änderung von Nutzungskategorien (gegenüber dem ÖROK 2000) für Entwicklungsbereiche.</p>	<p>Dichten sowie Erfordernisse eines hochwertigen Wohnumfeldes und attraktiven öffentlichen Raumes.</p> <p>Berücksichtigung bestehender Umwelteinflüsse (z.B. Lärm, Luft) und Vermeidung von Auswirkungen auf die Wohnqualität durch Sicherstellung gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen in den entsprechenden Planungsinstrumenten (FWP und Bebauungsplan).</p> <p>Vermeidung von Nutzungskonflikten durch vorsorgende Festlegung bzw. Änderung von Nutzungskategorien (gegenüber dem ÖROK 2000) für Entwicklungsbereiche.</p> <p>Umsetzung von Maßnahmen in Bezug auf Klima- Umwelt und Artenschutz zur Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele – insbesondere zur Begrenzung der maximalen Erderwärmung um 1,5 Grad Celsius (vgl. Erklärung zum Klimanotstand der Stadtgemeinde Kufstein, Juli 2019)</p>
--	---

Allgemeine Erläuterungen zu den Änderungen in § 2 Abs. 2 und 3:

Mit der Änderung der Zielzahlen zur Bevölkerung und der damit verbundenen Änderung der zusätzlichen Wohneinheiten wird Entwicklungen Rechnung getragen bzw. werden diese aufgrund der aktuellen Zahlen entsprechend angepasst. Da die im Zeitraum 2010 – 2018 errichteten Wohnungen zum überwiegenden Teil im bestehenden Bauland realisiert wurden, ist auch weiterhin davon auszugehen, dass der ermittelte Baulandbedarf von 36 ha, nicht angehoben werden muss. Grundsätzlich werden mit den Änderungen des ÖROK 2021 auch maßgebliche Ziele und Strategien des Raumordnungsprogrammes **Lebensraum Tirol Agenda 2030** unterstützt: wie z.B:

- *Kompakte Orte schaffen - Fokus auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung legen*
- *Bauland mobilisieren und Strategien zur Senkung des Preisniveaus von Bauland anwenden*
- *Aufgrund der hohen Nutzungsdichten bei der Planung besonderes Augenmerk auf die Lebens- und Umweltqualität der Siedlungen und Stadtquartiere legen*
- *Optimierung der Mobilität innerhalb der Verdichtungsräume*

Erläuterungen zu den konkreten Änderungen:

- Bevölkerungsziel bis 2022 neu 20.500 EinwohnerInnen:
 - Das ursprüngliche Ziel von 19.000 EinwohnerInnen wurde bereits 2018 (vgl. Graphik zur Bevölkerungsentwicklung) erreicht – ausgehend von 19.500 EinwohnerInnen im Jahr 2020 wird das Ziel einer moderaten Entwicklung bis 2022 mit 20.500 EinwohnerInnen beibehalten
- Zusätzliche Anzahl von Wohnungen neu 1.500:
 - Das ursprüngliche Ziel von zusätzlichen ca. 1.000 Wohnungen wurde ebenso bereits 2018 erreicht; auch hier erfolgte eine moderate Anhebung der Anzahl an Wohneinheiten auf 1.500 Wohnungen
- Aufnahme des Zieles zur Sicherstellung von Wohnraum zu leistbaren Bedingungen:
 - Mit diesem Ziel soll die nachhaltige und ausgewogene Stadtentwicklung weiter konkretisiert werden und als wichtiges Ziel – v.a. im Zusammenhang mit dem erkennbaren negativen Wanderungsbilanz innerhalb Österreichs und damit der Abwanderung von BewohnerInnen aus Kufstein Rechnung getragen werden. Damit in Verbindung stehen vor allem auch die weiteren Bestimmungen zur Integration des leistbaren Wohnens in das Bonusmodell (vgl. § 4 Abs. 6) und vor allem auch zu den Bestimmungen zur Nachverdichtung (vgl. § 4 Abs. 7).
Leisbares Wohnen soll dabei aber auch eng mit der Qualität des Wohnumfeldes sowie der Möglichkeiten zur sanften Mobilität verknüpft und im Sinne einer integrierten und gesamthafter Stadtentwicklung gesehen werden.
Neben den Bestimmungen zur Bebauungsdichte sowie Nachverdichtung bildet der neu eingefügte § 10 Privatrechtliche Maßnahmen eine wichtigen Hebel zur Umsetzung dieser allgemeinen Ziele. Auch hier wurde auf das Ziel zum leistbaren Wohnen und auf die Qualität der Standorte referenziert.
- Ergänzung der Ziele im Zusammenhang mit den internationalen Klimaschutzzielen und der Erklärung des Klimanotstandes der Stadtgemeinde Kufstein:
 - Mit dieser Ergänzung wird das grundsätzliche Ziel nochmals dezidiert angeführt. Die Kriterien des Bonusmodells zur Erhöhung der Baumassendichte wird an Qualitäten geknüpft, die einen Beitrag zu den Klimaschutzzielen leisten können. Dazu wurden Kriterien zu nachhaltigen Baustoffen, Qualitätsverbesserungen des Standortes sowie Qualität und Anzahl von Fahrradabstellplätzen als Bonusstufen festgelegt.

2.2 § 4 Siedlungsentwicklung Änderungen in Abs. (1), (2), (5), (6), (7), (8), (9) – Neuformulierung Bonusmodell und Nachverdichtung

2.3 § 4 Siedlungsentwicklung Abs. (3) und (4) bleiben unverändert, der bisherige Abs. (8) erhält die Absatzbezeichnung (10)

§ 4	
Siedlungsentwicklung	Siedlungsentwicklung
<p>(1) Aufbauend auf das in § 2 Abs. (2) genannte Ziel zur moderaten und entschleunigten Bevölkerungsentwicklung wird der <u>Baulandbedarf</u> für Wohnnutzung (inkl. erforderliche innere Erschließungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes) mit ca. 36 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes, die Erarbeitung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung von Bauungsplänen sowie der Abschluss privatrechtlicher Verträge haben in Einklang mit dieser Zielvorgabe zu erfolgen.</p> <p>(2) Zur Steigerung der Verfügbarkeit sowie Mobilisierung von Baulandreserven und Entwicklungsflächen (bauliche Entwicklungsbereiche derzeit Freiland) größer 2.000 m² sind, sofern erforderlich und sinnvoll, privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Stadt und Grundbesitzer zu treffen, die eine spezifische Verwertung sowie Nutzung innerhalb einer bestimmten Frist regeln. Sanktionen bei Nichterfüllung sind dabei ebenso zu vereinbaren.</p>	<p>(1) Aufbauend auf das in § 2 Abs. (2) genannte Ziel zur moderaten und entschleunigten Bevölkerungsentwicklung wird der <u>Baulandbedarf</u> für Wohnnutzung (inkl. erforderliche innere Erschließungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes) mit ca. 36 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung von Bauungsplänen sowie der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen (Privatrechtliche Maßnahmen gemäß § 10 der ÖROK Fortschreibung sowie § 33 des TROG 2016 idGF) haben in Einklang mit dieser Zielvorgabe zu erfolgen.</p> <p>(2) Im Zusammenhang mit der Neuwidmung von Bauland sowie Änderung der Widmungsfestlegungen von bestehendem Bauland wird der Abschluss privatrechtlichen Vereinbarungen gemäß § 10 dieser Verordnung sowie § 33 TROG idGF zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Kufstein angestrebt, um damit eine entsprechende dem Bedarf sowie fristgerechte und widmungsge- mäßige Verwendung sicherstellen zu können.</p> <p>Grundsätzlich können nachstehende Bedarfskriterien geltend gemacht werden:</p>

- **Eigenbedarf (eigene Nutzung) zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum bzw. wirtschaftlicher Entwicklung durch den Eigentümer selbst bzw. dessen Kinder bzw. sonstige Verwandte im ersten Verwandtschaftsgrad**
- **Deckung des Wohnungsbedarfes bzw. der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadtgemeinde Kufstein zur Stärkung ihrer Funktion als regionales Zentrum für Wohnen und Arbeiten entsprechend der in § 2 festgehaltenen allgemeinen Ziele (z.B. Bevölkerungsziel)**

In beiden Bedarfsfällen ist seitens des Grundeigentümers zum Zeitpunkt der Anregung für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Erklärung über die beabsichtigte Nutzung (Eigenbedarf bzw. Verkauf oder Einräumung von Nutzungsrechten) abzugeben.

(5) (...)

Für alle im Entwicklungsplan enthaltenen baulichen Entwicklungsbereiche (Freiland sowie Baulandreserven und Umstrukturierungsflächen für Wohnen) ist grundsätzlich der Nachweis des Baulandbedarfes (40-Jahresbedarf) im Zusammenhang mit den angestrebten Bevölkerungszielen aus Sicht der Stadtgemeinde Kufstein entsprechend der Baulandbedarfsberechnung für Wohnen gegeben. Die festgelegten Zeitzonen orientieren sich daher nicht nach dem Bedarf sondern nach technischen bzw. städtebaulichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit.

Um eine entsprechende zeitgerechte Nutzung des Baulandes sicherstellen und die Hortung von unbebautem Bauland vermeiden zu können, muss seitens der Antragsteller der Bedarf an einer widmungsgemäßen Verwendung nachgewiesen und die angestrebte Nutzung (innerhalb von 10 Jahren) erklärt werden.

(5) (...)

Für alle im Entwicklungsplan enthaltenen baulichen Entwicklungsbereiche (Freiland sowie Baulandreserven und Umstrukturierungsflächen für Wohnen) ist grundsätzlich der Nachweis des Baulandbedarfes (10 Jahresbedarf) im Zusammenhang mit den angestrebten Bevölkerungszielen aus Sicht der Stadtgemeinde Kufstein entsprechend der Baulandbedarfsberechnung für Wohnen gegeben. Die festgelegten Zeitzonen orientieren sich daher nicht nach dem Bedarf sondern nach technischen bzw. städtebaulichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit.

Um eine entsprechende zeitgerechte Nutzung des Baulandes sicherstellen und die Hortung von unbebautem Bauland vermeiden zu können, muss seitens der Antragsteller der Bedarf an einer widmungsgemäßen Verwendung nachgewiesen und die angestrebte Nutzung (innerhalb von 10 Jahren) erklärt werden.

Dabei können folgende Bedarfskriterien geltend gemacht werden:

- Eigenbedarf (eigene Nutzung) zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum bzw. wirtschaftlicher Entwicklung durch den Eigentümer selbst bzw. dessen Kinder bzw. sonstige Verwandte im ersten Verwandtschaftsgrad
- Deckung des Wohnungsbedarfes bzw. der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadtgemeinde Kufstein zur Stärkung ihrer Funktion als regionales Zentrum für Wohnen und Arbeiten entsprechend der in § 2 festgehaltenen allgemeinen Ziele (z.B. Bevölkerungsziel)

In beiden Fällen ist seitens des Grundeigentümers eine Erklärung über die beabsichtigte Nutzung (Eigenbedarf bzw. Verkauf oder Einräumung von Nutzungsrechten) abzugeben.

- *Anmerkung dieser Absatz: dieser Absatz wurde neu in Absatz (2) verschoben*

(6)

Die im Entwicklungsplan festgelegten Dichtestufen und die darin definierte bauliche Ausnutzbarkeit in Form von Mindest- bzw. Höchstbaumassendichten (BMD) sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden sowie bei der Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

- a. Dichtestufe 1 – BMD 1,0 bis 1,3
- b. Dichtestufe 2 – BMD 1,4 bis 2,2
- c. Dichtestufe 3 – BMD 2,3 bis 2,8

(6) **Baumassendichten für die im Entwicklungsplan festgelegten Dichtestufe**

Die im Entwicklungsplan festgelegten Dichtestufen und die darin definierte bauliche Ausnutzbarkeit in Form von Mindest- bzw. Höchstbaumassendichten (Baumassendichte = BMD) sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. bei Zu- und Aufbauten von Gebäuden sowie bei der Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

- a. Dichtestufe 1 – BMD 1,00 bis 1,59
- b. Dichtestufe 2 – BMD 1,60 bis 2,29
- c. Dichtestufe 3 – BMD 2,30 bis 2,89

Zulässige Überschreitungen der festgelegten Dichtestufen

Die Ermittlung der BMD für die jeweiligen Grundflächen erfolgt vor Abzug der gegebenenfalls erforderlichen Flächen für die innere Erschließung (Fläche innerhalb von Straßenfluchtlinien bzw. als Verkehrsfläche der Gemeinde festgelegte Flächen) sowie Anbindung an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz und bezieht sich auf die Gesamtfläche des Baugebietes (Berechnungsbasis für die Ermittlung der Baumasse ist das Ausmaß der Grundfläche vor Abzug von nicht bebaubaren Flächen). In den jeweiligen Bebauungsplänen können damit entsprechend höhere Werte für die maximale Baumassendichte festgelegt werden (BMD für „Nettobauland“). Die Übereinstimmung mit den Festlegungen des ÖROK hat im Rahmen der Stellungnahme bzw. Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan zu erfolgen und muss entsprechend dokumentiert werden.

Die Ermittlung der BMD für die jeweiligen Grundflächen erfolgt vor Abzug der gegebenenfalls erforderlichen Flächen für die innere Erschließung (Fläche innerhalb von Straßenfluchtlinien bzw. als Verkehrsfläche der Gemeinde festgelegte Flächen) sowie Anbindung an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz und bezieht sich auf die Gesamtfläche des Baugebietes (Berechnungsbasis für die Ermittlung der Baumasse ist das Ausmaß der Grundfläche vor Abzug von nicht bebaubaren Flächen). In den jeweiligen Bebauungsplänen können damit entsprechend höhere Werte für die maximale Baumassendichte festgelegt werden (BMD für „Nettobauland“). Die Übereinstimmung mit den Festlegungen des ÖROK hat im Rahmen der Stellungnahme bzw. Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan zu erfolgen und muss entsprechend dokumentiert werden.

Zulässige Überschreitungen der festgelegten Dichtestufen – Kufsteiner Bonusmodell

Bei Realisierung und Aufrechterhaltung von nachstehend näher definierten Kriterien kann es (ohne Begründung eines Rechtsanspruchs) zu einer Überschreitung der maximalen BMD gemäß Dichtestufe um bis zu max. 30% im Rahmen der Bebauungsplanung kommen, sofern die Realisierung und Aufrechterhaltung dieser Kriterien vertraglich zwischen Gemeinde und Grundeigentümer sowie dessen Rechtsnachfolger entsprechend sichergestellt werden kann und dies mit den Zielen zu einer nachhaltigen und ausgewogenen Stadtentwicklung gemäß § 2 Abs. 3 in Einklang zu bringen ist.

Darüber hinaus kann eine Überschreitung der maximalen BMD gemäß Dichtestufe um bis zu max. 20% aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Stadtgemeinde und Bauwerber zu nachstehenden Qualitätskriterien im Rahmen der Bebauungsplanung festgelegt werden.

<ul style="list-style-type: none"> • 5% Überschreitung der maximalen BMD gemäß Dichtestufe, wenn für das Wohnobjekt ein Heizwärmebedarf von ≤ 15 kWh/m² nachgewiesen werden kann (Energieausweis Wert: BGF-Ref = Brutto-Grundfläche beim Referenzklima). • 5% Überschreitung der maximalen BMD gemäß Dichtestufe, wenn für das Wohnobjekt <u>ökologisch vorteilhafte Baustoffe</u> zum Einsatz kommen und dafür ein Anspruch auf Zuschuss für energiesparende umweltfreundliche Maßnahmen des Landes Tirol im Rahmen der Wohnbauförderung zugesichert wird. • 5% Überschreitung der maximalen BMD gemäß Dichtestufe für <u>Radabstellplätze</u> gemäß § 11 Abs. 3 TBO 2011 [Verpflichtung von Flächen für zwei Fahrräder je Wohneinheit bei Wohnanlagen mit mehr als fünf Wohnungen gem. § 2 Abs. 5 TBO 2011], wenn diese zusätzlich versperkbar und barrierefrei zugänglich sind. • 5% Überschreitung der maximalen BMD gemäß Dichtestufe für im Rahmen der Projektplanung und im Zusammenhang mit dem Abschluss der privatrechtlichen Vereinbarung festgelegten Maßnahmen zur <u>Qualitätsverbesserung des Standorts</u>. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>a) Förderung von ökologisch vorteilhaften Baustoffen aufgrund des Klimanotstandes:</u> Eine Überschreitung von 5% der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist beim Einsatz von ökologisch vorteilhaften Baustoffen möglich. Von ökologisch vorteilhaften Baustoffen wird dann gesprochen, wenn Baustoffe zum Einsatz kommen, die den Kriterien des Landes Tirol für Zuschüsse für energiesparende umweltfreundliche Maßnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung entsprechen • <u>b) Förderung der Qualitätsverbesserung des Standortes aufgrund des Klimanotstandes zur Vermeidung von städtischen Hitzeinseln</u> Eine Überschreitung von 5% der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist bei einer qualitätsvollen und nachhaltigen Gestaltung des Außenraums der baulichen Anlage in Bezug auf Bepflanzungen, Bodenversiegelung, Aufenthaltsqualität des Außenraums oder Zurverfügungstellung von öffentlichen Flächen bzw. der Gestaltung der baulichen Anlage in Bezug auf Dach- und Fassadenbegrünungen möglich. Das Kriterium zur Qualitätsverbesserung des Standortes wird seitens der Stadtgemeinde Kufstein in einem entsprechenden Kriterienkatalog durch Beschluss des Gemeinderates näher definiert • <u>c) Förderung der Qualität und Anzahl von Fahrradabstellanlagen zur Steigerung des Radverkehrsanteils und Minimierung des verkehrsbedingten CO₂-Ausstoßes</u> Eine Überschreitung von 5% der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist bei einer entsprechenden Anzahl von
--	--

Fahradabstellplätzen, die jene der Vorgaben gem. § 12 Abs. 3 der TBO 2018 übersteigt, sowie qualitätsvollen Gestaltung der Fahrradabstellanlagen in Bezug auf Größe der Stellplätze, Ausgestaltung und Erreichbarkeit der Abstellräume sowie Infrastruktur für Elektrofahräder möglich.

Das Kriterium zur Förderung der Qualität und Anzahl von Fahrradabstellanlagen wird seitens der Stadtgemeinde Kufstein in einem entsprechenden Kriterienkatalog durch Beschluss des Gemeinderates näher definiert

- **d) Förderung eines architektonisch qualitätsvollen Orts- und Straßenbildes**

Eine Überschreitung von **5%** der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist möglich, wenn im Rahmen der Entscheidungsfindung ein Architekturwettbewerb durchgeführt wurde oder der Stadtgemeinde mindestens drei städtebauliche Entwürfe vorgelegt werden.

Die Entscheidungsfindung für den am besten geeigneten Entwurf hat unter Einbindung der Stadtgemeinde Kufstein zu erfolgen. Die Stadtgemeinde Kufstein kann sich dabei weiterer Experten bedienen.

- **e) Förderung der Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Kufsteiner Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen**

Eine Überschreitung von **10%** der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist bei Schaffung von neuen bzw. zusätzlichen Wohnungen (Hauptwohnsitze) im Ausmaß von mindestens 30% der Wohnnutzfläche des jeweiligen Gebäudes (Definition der Wohnnutzfläche gemäß § 61 Abs. 5 TROG 2016) zu leistbaren Bedingungen für Personen mit sog. Kufstein-

Bezug, weiche förderungswürdig im Sinne der Tiroler Wohnbauvorschriften sind, möglich.

Von Wohnungen zu leistbaren Bedingungen wird dann gesprochen, wenn die Kaufpreise bzw. Mietzinse für diese Wohnungen von Gesetzes wegen entsprechend gedeckelt werden, jedenfalls aber innerhalb der von den Tiroler Wohnbaufördivorschriften gezogenen Grenzen liegen.

Von Wohnungen zu leistbaren Bedingungen wird dann gesprochen, wenn die Kaufpreise bzw. Mietzinse für diese Wohnungen von Gesetzes wegen entsprechend gedeckelt werden, jedenfalls aber innerhalb der von den Tiroler Wohnbaufördivorschriften gezogenen Grenzen liegen.

Bei größeren zusammenhängenden **städttebaulichen Entwicklungsgebieten** (zusammenhängende Planungsgebiete mit mehr als 5.000 m² Grundfläche = Summe der Grundstücksflächen innerhalb des Planungsgebietes) **ist ein Gesamtkonzept erforderlich**. In diesem Gesamtkonzept kann das Gebiet in zeitlich und/oder räumlich in mehrere Bauphasen unterteilt werden, wobei der maximale Wert der BMD gemittelt über das gesamte Planungsgebiet anzuwenden ist. Überschreitungen dieses Wertes in Bebauungsplänen für Teilgebiete sind zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die gemäß Bonusmodell ermittelte zulässige Baumassendichte für das Gesamtgebiet nicht überschritten wird.

Die Einhaltung der Vereinbarung kann durch eine Bankgarantie des Bauwerbers mit einer Mindestlaufzeit von bis zu vier Wochen nach Erteilung der Benutzungsbewilligung bzw. im Zuge der Vollendungsmeldung zumindest in Höhe der durch die Einhaltung der Qualitätskriterien verursachten Kosten abgesichert werden.

Die jeweiligen Instrumente zur vertraglichen Absicherung werden seitens der Stadtgemeinde Kufstein in der Richtlinie „für privatrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung des ÖRK“ näher definiert.

Gebiete ohne Festlegung von Dichtestufen

Für Gebiete, für die keine Dichtestufe festgelegt wird, gilt als Referenzwert die Dichtestufe der bestehenden Bebauung im Umfeld. Eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Bereich von überwiegend bebauten Gebieten wird ausgehend von bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen grundsätzlich angestrebt.

(7) Gebiete ohne Festlegung von Dichtestufen

Für Gebiete, für die keine Dichtestufe festgelegt wird, gilt als Referenzwert die Bebauungsdichte bzw. Dichtestufe der bestehenden Bebauung im Umfeld = „Ist-Referenzwert BMD“.

Der Ist-Referenzwert BMD entspricht der Baumassendichte, die aus der Baumassendichte der relevanten Bebauung im relevanten Umfeld abgeleitet wird und bezieht sich auf die Bestandssituation.

Eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Bereich von überwiegend bebauten Gebieten wird ausgehend von bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen grundsätzlich angestrebt. Dazu kann für jene Gebiete, für die konkrete Nachverdichtungsabsichten mit einer höheren Baumassendichte als jener des Ist-Referenzwert bestehen, seitens der Stadt auf Basis einer fachlichen Stellungnahme bzw. eines Gutachtens ein **„Ziel-Referenzwert BMD“** für die Baumassendichte im jeweiligen Nachverdichtungsgebiet ermittelt werden.

Für Nachverdichtungsgebiete, für die ein Ziel-Referenzwert zur Baumassendichte ermittelt wurde, sind Bebauungspläne zu erstellen und der Ziel-Referenzwert als höchstzulässige Baumassendichte zu bestimmen.

Die Festlegung des Ziel-Referenzwertes erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und möglichen Auswirkungen auf die technische sowie soziale Infrastruktur und beinhaltet eine **Umsetzung der drei Qualitätskriterien** (Bonusmodell), wie sie unter a) Förderung von ökologischen Baustoffen, b) Förderung der Qualitätsverbesserung des

Standortes sowie d) Förderung eines architektonisch qualitativollen Orts- und Straßensbildes festgelegt wurden.

Können diese Qualitätskriterien nicht entsprechend sichergestellt werden, erfolgt eine Reduktion des Ziel-Referenzwertes zur Baumassendichte um jeweils 5%, je nicht erreichtes Kriterium im Rahmen der Festlegung der höchstzulässigen Baumassendichte im Bebauungsplanung.

Der **Ziel-Referenzwert** zur Baumassendichte, bzw. der reduzierte Ziel-Referenzwert bei Fehlen der Qualitätskriterien a) bis c) wie im oberen Absatz beschrieben, **kann bei Festlegung der höchstzulässigen Baumassendichte um 10% erhöht werden**, wenn die Kriterien wie sie in Absatz d) zur Förderung des dauernden Wohnungsbedarfes der Kufsteiner Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen festgelegt sind, sichergestellt werden können.

(8) Unabhängig von den oben ausgeführten Zu- und Abschlägen zum Ziel-Referenzwert als Grundlage für die Festlegung einer höchstzulässigen Baumassendichte gilt, dass bei **Schaffung von mehr als 800 m² Nutzfläche für Wohnen** (Definition der Nutzfläche entsprechend der Bestimmungen zur Nutzflächendichte gemäß § 61 Abs. 5 TROG 2016 idGF) im Rahmen der Nachverdichtung grundsätzlich für mindestens **30%** der neu geschaffenen Nutzfläche die Voraussetzungen für **leistbares Wohnen** gem. § 4 Absatz 6 lit. d) zu gewährleisten sind.

Im Falle von gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen in Streulage ist ein dem Landschafts- und Stadtbild verträglicher Wert, der den allgemeinen Grundsätzen und Zielen des § 2 und des TROG entspricht, anzustreben

Im Falle von gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen in Streulage ist ein dem Landschafts- und Stadtbild verträglicher Wert, der den allgemeinen Grundsätzen und Zielen des § 2 und des TROG entspricht, anzustreben

Für gewerblich-industrielle Gebiete sowie Gebiete für öffentliche Nutzung oder Sondernutzung wie sie im Entwicklungsplan ausgewiesen wurden, sind keine Festlegungen zur Dichtestufe getroffen worden (D-). Die Festlegung einer entsprechenden Bebauungsdichte erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, wenn für diese Gebiete im Entwicklungsplan die Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen (B1) festgelegt wurde.

(7) Bebauungsregeln

Für Gebiete mit Bebauungsregel Nr. 1 wird die Dichtestufe 1 und damit BMD 1,0 bis 1,3 vorgegeben.

Für das Gebiet mit Bebauungsregel Nr. 2 wird die Dichtestufe 2 und damit BMD 1,4 - 2,2 festgelegt.

Für Gebiete mit Bebauungsregeln gelten ebenso die Bestimmungen zur Überschreitung der maximalen BMD bei Nachweis entsprechender durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Bauwerber und Stadtgemeinde abgesicherter Qualitätsstandards (vgl. Bonusmodell Abs. 6)

Für gewerblich-industrielle Gebiete sowie Gebiete für öffentliche Nutzung oder Sondernutzung wie sie im Entwicklungsplan ausgewiesen wurden, sind keine Festlegungen zur Dichtestufe getroffen worden (D-). Die Festlegung einer entsprechenden Bebauungsdichte erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, wenn für diese Gebiete im Entwicklungsplan die Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen (B1) festgelegt wurde.

(9) Bebauungsregeln

Für Gebiete mit Bebauungsregel Nr. 1 wird die Dichtestufe 1 und damit BMD 1,0 bis 1,59 vorgegeben.

Für das Gebiet mit Bebauungsregel Nr. 2 wird die Dichtestufe 2 und damit BMD 1,60 - 2,29 festgelegt.

Das in Abs. 6 Ausgeführte (Art und Weise der Ermittlung der BMD, zulässige Überschreitungen der festgelegten Dichtestufen bei Realisierung und Aufrechterhaltung von Qualitätskriterien – Bonusmodell) sowie Absicherung durch geeignete privatrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung des ÖROK) gilt sinngemäß auch für Gebiete mit Bebauungsregeln und ist nur durch Erlassung eines Bebauungsplanes möglich.

In Bezug auf die Überschreitung gemäß Bonusmodell besteht jedoch kein Rechtsanspruch.

Die jeweiligen Instrumente zur vertraglichen Absicherung werden seitens der Stadtgemeinde Kufstein durch Beschluss des Gemeinderates in der Richtlinie „Privatrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung des ÖROK“ näher definiert.

(8) In jenen Siedlungsbereichen, die an die Grenzen der Nachbargemeinde heranreichen, ist auf die jeweilige Entwicklung bzw. bestehende Bebauungsstruktur der Nachbargemeinde Bedacht zu nehmen.

(10) In jenen Siedlungsbereichen, die an die Grenzen der Nachbargemeinde heranreichen, ist auf die jeweilige Entwicklung bzw. bestehende Bebauungsstruktur der Nachbargemeinde Bedacht zu nehmen.

Erläuterungen zu den Änderungen in § 4:

Die Vorgaben zum Bonusmodell aus 2012 wurde in Bezug auf ihre Wirksamkeit bzw. zwischenzeitlich erfolgten weiteren rechtlichen Bestimmungen überprüft und insbesondere um Hebelwirkungen und Anreize zur Realisierung von leistbarem Wohnen ergänzt. Da diese Qualitäten nicht immer direkt mit einem Bebauungsplan abgesichert werden können, wurde neu das Instrument der privatrechtlichen Vereinbarungen zur Sicherung der Qualitäten sowie des leistbaren Wohnens eingeführt (vgl. § 10) und bereits im § 4 darauf verwiesen.

Erläuterungen zu den konkreten Änderungen in § 4 Abs. 6:

- Anpassung der Baumassendichte für die Dichtestufe 1, 2 und 3
 - Aufbauend auf die Erfahrungen mit der Anwendung der Dichtestufen vor allem in der Dichtestufe 1 werden diese geringfügig angehoben und bis auf zwei Kommastellen genau festgelegt
 - Anhebung der Dichtestufe 1: BMD 1,0 bis 1,59 (statt alt 1,3) und damit verbunden Änderung der Dichtestufe 2.Bei Dichtestufe 3 wurde die Konkretisierung von 2,8 auf 2,89 vorgenommen.
- Entfall des 5% Bonus bei einem Heizwärmebedarf von kleiner gleich 15 kWh/m²
 - Dieser Bonus ist obsolet, da gem. § 32 Abs. 2 TBV ab 01.01.2021 nur mehr Niedrigstenergiegebäude zulässig sind
- Neuformulierung des 5% Bonuskriteriums für Qualitätsverbesserung des Standortes
 - Hier wurde der Bezug zu den Herausforderungen des Klimawandels hergestellt und die Qualitätsverbesserung exemplarisch angeführt. Die Details werden im Rahmen eines Kriterienkataloges, der durch den Gemeinderat beschlossen wird, näher bestimmt. Auch wenn nicht alle Standortqualitäten unmittelbar und direkt zu einer Erhöhung der Baumasse führen, sind sie jedoch in Quartieren umso bedeutsamer, die über entsprechende Dichten verfügen. Eine höhere Baumasse und damit dichtere Bebauung erfordert umso mehr eine qualitätvolle Ausgestaltung von Frei- und Aufenthaltsräumen sowie Durchgrünung bzw. Begrünung, um Hitzeinseln zu vermeiden und aktiv auf die Auswirkungen des Klimawandels zu reagieren, um qualitätsvolle Lebens- und Wohnräume zu schaffen.

- Neuformulierung des 5% Bonuskriteriums zur Förderung der Qualität und Anzahl von Fahrradabstellanlagen:
 - Die bisherige Bestimmung beinhaltet eine geringfügige Qualitätsverbesserung der gemäß TBO gegebenen Bestimmungen von zwei Fahrradabstellplätzen je Wohneinheit. Eine echte Qualitätsverbesserung, die sich auch auf die Baumasse auswirkt, sind jedoch entsprechende Flächen je Abstellplatz sowie eine Differenzierung und Anhebung der Anzahl der Fahrradabstellplätze anhand der Wohnungsgrößen. Ebenso werden die Vorgaben der TBO über die Lage, Erreichbarkeit und Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze erweitert, sodass die Nutzung des Fahrrades im Alltag attraktiv und „selbstverständlich“ werden kann. Dem Trend zu Elektrofahrrädern, der sowohl die Anzahl der zurückgelegten Wege als auch deren Länge und Dauer positiv beeinflusst, wurde ebenso Rechnung getragen. Die entsprechenden Kriterien werden gemeinsam mit den Kriterien zur Qualitätsverbesserung des Standortes in einem Kriterienkatalog festgehalten und durch den Gemeinderat beschlossen.
- Neuaufnahme des 5% Bonuskriteriums zur Förderung eines architektonisch qualitativ vollen Orts- und Straßenbildes:
 - Die städtebauliche Qualität eines Standortes wird bereits im Rahmen der Vorentwurfplanung bestimmt. Hier ist es das Ziel der Stadtgemeinde Kufstein, bereits frühzeitig die entsprechenden Qualitäten in der Planung zu verankern und mit den Zielen der Stadt abzustimmen. Die Vorlage von drei verschiedenen Entwürfen bzw. Durchführung des Wettbewerbs soll zu einem frühen und „richtigen“ Zeitpunkt sowohl für die Stadt als auch den Vorhabensträger eine Optimierung ermöglichen und die entsprechende Baumassendichte plausibilisieren bzw. durch Qualitäten begründen.
- Neuaufnahme des 10% Bonuskriteriums zur Förderung der Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Kufsteiner Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen:
 - Mit der Verknüpfung der Möglichkeiten einer höheren Baumassendichte an die Vorgaben, durch diese Dichte auch Wohnraum zu leistbaren Bedingungen zu schaffen, wird das allgemeine Ziel für leistbares Wohnen unterstützt. Damit besteht die Möglichkeit neben dem Wohnbau durch Wohnbaugenossenschaften bzw. im Rahmen der Wohnbauförderung auch leistbare Wohnungen in „gemischten“ Objekten zu erhalten. Mindestens 30% der Wohnnutzfläche des jeweiligen Gebäudes ist für die Ausnutzung des 10% Bonus erforderlich und durch privatrechtliche Vereinbarungen abzusichern. Die Definition von „leistbarem Wohnen“ wird hier ebenso bereits vorgenommen und an die Bestimmungen der Tiroler Wohnbauförderung geknüpft.
- Ab einer Größe von 5000 m² Grundfläche ist ein Gesamtkonzept erforderlich
 - Mit diesem Gesamtkonzept besteht auch die Möglichkeit, die Dichten über das gesamte Gebiet zu mitteln. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Baumassendichte auch maßgeblich von der Grundstückseinteilung bestimmt wird, die bei größeren Gebieten mehreren Rahmenbedingungen unterliegen kann.

Erläuterungen zu den konkreten Änderungen in § 4 Abs. 7:

- Konkretisierung der Vorgaben im Zusammenhang mit Nachverdichtungen in Gebieten, für die keine Dichtestufe im ÖROK festgelegt wurde
 - Diese Bestimmungen beruhen auf den Erfahrungen und Entwicklungen, dass in Kufstein neue Wohnungen überwiegend auf bereits bebautem bzw. gewidmetem Bauland errichtet werden. Die Vorgehensweise zur Bestimmung eines IST-Referenzwertes für die Dichte bzw. die gutachterliche Ermittlung eines „Ziel-Referenzwertes“ soll eine qualitätsvolle und ebenso nachhaltige und ausgewogene Entwicklung sicherstellen. Es wurden daher hier die Bonusbestimmungen wie sie für Gebiete mit Dichtestufen gelten eingeführt. Hier jedoch in Form eines „Abschlages“ auf den ermittelten Ziel-Referenzwert, wenn sie nicht erfüllt werden. Dazu wurden die drei Bonuskriterien „ökologische Baustoffe“, „Qualität des Standortes“ und architektonisch qualitätsvolles Orts- und Straßenbild. Das Kriterium Fahrradabstellanlagen wurde bewusst nicht angeführt, da dies im Bestand eher schwierig umgesetzt werden kann.
 - Das Ziel nach leisbarem Wohnen wird durch eine Erhöhung des Ziel-Referenzwertes von 10% festgelegt, der jedoch erst nach Abzug der Bonuskriterien von 5% (wenn diese nicht erfüllt werden) auf diesen Wert aufgeschlagen wird.

Erläuterungen zu den konkreten Änderungen in § 4 Abs. 8:

- Neuaufnahme von Vorgaben für leisbares Wohnen in Bezug auf die neu geschaffene Nutzfläche bei Nachverdichtungen
 - Hier wird festgelegt, dass grundsätzlich – unabhängig von den Bestimmungen zur Ermittlung der Baumassendichte - ab 800 m² neu geschaffener Wohnnutzfläche wiederum 30% dieser Nutzfläche zu leistbaren Bedingungen vertraglich durch entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen gesichert werden müssen.

Erläuterungen zu den konkreten Änderungen in § 4 Abs. 9:

- Anpassung der Dichtestufen für Gebiete mit Bebauungsregeln an die Dichtestufen gem. Abs. 6
 - Hier wurden die Änderungen, wie sie in Abs. 6 vorgenommen wurden, auch für die Gebiete mit Bebauungsregeln übernommen

2.4 § 8 Behördliche Maßnahmen Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiet – Neufassung des 5. Absatzes

Auszug § 8 Behördliche Maßnahmen Kasernenareal Zähler 9

Zähler 9: Städtebauliches Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiet Kasernenareal

Als durchschnittliche Dichte wird für die für überwiegend Wohnnutzung vorgesehene Teilfläche die Dichtestufe 3 (BMD 2,3 – 2,8) vorgegeben. Diese kann innerhalb des Standortes variieren und muss im Zuge der Bebauungsplanung für einzelne Teilgebiete konkretisiert werden. Weiters gelten die in § 4 Abs. 6 festgelegten Bestimmungen in Bezug auf die Ermittlung der „Netto-BMD“ sowie Möglichkeiten zur Überschreitung der angegebenen maximalen BMD im Falle des Nachweises von Qualitätskriterien (max. gesamt 20%).

Auszug § 8 Behördliche Maßnahmen Kasernenareal Zähler 9:

Zähler 9: Städtebauliches Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiet Kasernenareal

Als durchschnittliche Dichte wird für die für überwiegend Wohnnutzung vorgesehene Teilfläche die Dichtestufe 3 (BMD 2,30 – 2,89) vorgegeben. Diese kann innerhalb des Standortes variieren und muss im Zuge der Bebauungsplanung für einzelne Teilgebiete konkretisiert werden. Das in § 4 Abs. 6 Ausgeführte (Art und Weise der Ermittlung der Baumassendichte, zulässige Überschreitungen der festgelegten Dichtestufen bei Realisierung und Aufrechterhaltung von Kriterien – Bonusmodell, kein Rechtsanspruch auf Überschreitung der höchstzulässigen BMD) gilt sinngemäß.

Erläuterungen zu den konkreten Änderungen in § 8 Zähler 9:

- Textliche Anpassung des 5. Absatzes
 - Hier wurden die Änderungen wie sie in Abs. 6 vorgenommen wurden in die Zählerbeschreibung übernommen

2.5 § 10 Privatrechtliche Maßnahmen – gänzliche Neufassung und Aufnahme in den Verordnungstext

ZUR GÄNZE NEU

§ 10

Privatrechtliche Maßnahmen

- (1) Zufolge des § 33 Abs. 1 TROG 2016 haben die Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzustreben.
- Die Gemeinden können zufolge des § 33 Abs. 2 TROG 2016 zum Zwecke der Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere jenes nach § 27 Abs. 2 lit d. TROG 2016 zur Deckung des Grundbedarfs an Wohnraum und an Fläche für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen mit Grundeigentümern Verträge abschließen.
- Nach § 33 TROG 2016 können dabei sog. Verwendungsverträge und sog. Überlassungsverträge geschlossen werden. Der Abschluss solcher Raumordnungsverträge mit Festlegung entsprechender Verpflichtungen des Grundeigentümers ist daher grundsätzlich anzustreben und die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise sicher zu stellen.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept zielt in § 2 auf die Schaffung von Wohnraum zu leistbaren Bedingungen und angemessenen Preisen – leistbares Wohnen – ab. Diese Ziele zum leistbaren Wohnen bilden auch einen integralen Bestandteil zu den Festlegungen in § 4 Siedlungsentwicklung Abs. 6, 7 und 8 zum Kufsteiner Bonusmodell für zulässige Überschreitungen der

- festgelegten Dichtestufen für bauliche Entwicklungsbereiche und Baulandreserven sowie zur Nachverdichtungen im bestehenden Bauland (Gebiete ohne Dichtestufen).
- Der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen zur Sicherung von leistbarem Wohnen in Verbindung mit den Kriterien zur Förderung der Verwendung ökologischer Baustoffe, Qualitätsverbesserung am Standort, sowie Förderung der Qualität von Fahrradabstellanlagen soll eine nachhaltige und ausgewogene Stadtentwicklung entsprechend den Zielen der örtlichen Raumplanung gem. TROG 2016 gewährleisten.
- (3) Verwendungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen können nachstehende Verpflichtungen eines Grundeigentümers vorsehen, insbesondere, wenn die Anwendung des Kaufsteiner Bonusmodells sowie die Bestimmungen im Zusammenhang mit Nachverdichtungen Grundlage für die Erfassung oder Änderung von Bebauungsplänen ist:
- a) Grundflächen innerhalb einer angemessenen Frist einer bestimmten Verwendung zuzuführen, insbesondere zu bebauen (Verwendungsvertrag)
 - b) zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Kaufsteiner Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen beizutragen,
 - c) Maßnahmen zur Förderung der Verwendung von ökologisch vorteilhaften Baustoffen zu setzen
 - d) Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung des Standortes zu setzen
 - e) Maßnahmen zur Förderung der Qualität und Anzahl von Fahrradabstellanlagen

- (4) Überlassungsverträge beinhalten den Erwerb von Grundstücken (Grundstücksteilen, Miteigentumsanteilen) durch die Gemeinde und den Tiroler Bodenfonds (für bestimmte Zwecke wie geförderter Wohnbau bzw. Schaffung leistbarer Wohnungen, verkehrsmäßige Erschließung, Schaffung infrastruktureller Einrichtungen, usw.) bzw. durch eine gemeinnützige Bauvereinerung (ausschließlich für Zwecke des geförderten Wohnbaus bzw. Schaffung leistbarer Wohnungen).
- Ein Überlassungsvertrag soll insbesondere im Zusammenhang mit Neu- bzw. Umwidmungen von (in) Bauland iSd §§ 37 bis 40 TROG 2016 (Wohngebiet, Gewerbe- und Industriegebiet bzw. Mischgebiet) ein und desselben Grundeigentümers ab einem Gesamflächenausmaß von 4.000 m² zur Anwendung gelangen, auch wenn die betreffenden Neu- bzw. Umwidmungen in zeitlichem Abstand bzw. in getrennten Verfahren innerhalb von fünf Jahren erfolgen.
- (5) Der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen bzw. Verwendungs- oder Überlassungsverträge mit Grundeigentümern begründen keinen Anspruch auf eine Umwidmung bzw. auf Erlassung des betreffenden Bebauungsplanes. Die rechtswirksame Umwidmung bzw. die rechtswirksame Erlassung des betreffenden Bebauungsplanes stellen aufschiebende Bedingungen dar. Die Umwidmung bzw. die Erlassung des betreffenden Bebauungsplanes sind somit nicht Gegenstand der Vereinbarungen
- (6) In den privatrechtlichen Vereinbarungen bzw. Verwendungs- oder Überlassungsverträgen ist eine entsprechende Überbindungspflicht auf Rechtsnachfolger zu gewährleisten.

Der Gemeinderat hat die näheren Bestimmungen zu privatrechtlichen Vereinbarungen bzw. Verwendungs- und Überlassungsverträgen in Richtlinien für privatrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzept zu regeln

Erläuterungen zur Neufassung des § 10 Privatrechtliche Maßnahmen:

Mit der Aufnahme des § 10 Privatrechtliche Maßnahmen wurden die Möglichkeiten gemäß § 33 TROG 2016 zur Vertragsraumordnung aufgenommen und in den Kontext der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes – insbesondere der Änderung 2021 Leistbares Wohnen | Bonusmodell Neu gesetzt.

Neben den Verwendungsverträgen, wie sie in der im Zuge von Neuwidmungen von Grundflächen für zur Sicherstellung einer widmungskonformen und zeitgerechten Bebauung (z.B. im Rahmen der Widmung von Grundstücken für die Bebauung durch den Widmungsbegünstigten) erstellt werden sollen, umfassen die Bestimmungen aber auch die Absicherung der Vorgaben im Zusammenhang mit „leistbarem Wohnen“ wie es im Zuge des Bonusmodelles sowie bei Nachverdichtungen verankert wurde.

Ergänzend dazu sind auch privatrechtliche Vereinbarungen – ev. in gesondernten Verträgen – zur Absicherung der Maßnahmen wie sie für die Geltendmachung der Bonusstufen vereinbart werden und nicht unmittelbar in einem Bebauungsplan abgesichert werden können, vorgesehen.

Die konkreten Vorgaben zum Anwendungsbereich und Vertragsinhalten, Sicherungsmittel wie z.B. Vorkaufrechte für die Gemeinde, Sanktionen, Strafbestimmungen sowie höchstzulässige Grund- und Gebäudekosten im Falle von Überlassungsverträgen werden in einer gesonderten Richtlinie für „Privatrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungsgesetzes“ geregelt, welche durch den Gemeinderat beschlossen werden. Dabei fließen die Erfahrungen der Stadt Kufstein im Zuge der bisherigen Erstellung von privatrechtlichen Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) ein.