



GEMEINDE BRIXEN

AUTONOME PROVINZ BOZEN -  
SÜDTIROL

## SCHÄTZGUTACHTEN

zur Feststellung der Angemessenheit eines geplanten Raumordnungsvertrages im Sinne des Artikels 40/bis L.G. Nr. 13 vom 11.08.1997 i.g.F., zwischen der Gemeinde Brixen und Herrn Hofer Georg, betreffend die Realisierung von Nr. 18 öffentlichen Autostellplätzen sowie eines Gehsteiges mit Übertragung der hierfür nötigen Grundflächen in der Fraktion Tils, Gemeinde Brixen



Der beauftragte Techniker

Dr. Ing. Christian Kaswalder

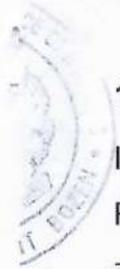


Bozen, am 05. Dezember 2018





U.S. CENSUS BUREAU  
WASHINGTON, D. C.  
APR 1954  
OFFICE OF THE ASSISTANT ATTORNEY GENERAL  
WASHINGTON, D. C.



## 1. Vorwort

In Ausübung des Auftrages zur Feststellung der Angemessenheit eines geplanten Raumordnungsvertrages im Sinne des Artikels 40/bis L.G. Nr. 13 vom 11.08.1997 i.g.F., zwischen der Gemeinde Brixen und Herrn Hofer Georg, betreffend die Realisierung von Nr. 18 öffentlichen Autostellplätzen sowie eines Gehsteiges mit Übertragung der hierfür nötigen Grundflächen in der Fraktion Tils, Gemeinde Brixen, möchte der unterfertigte Sachverständige Dr. Ing. Christian Kaswalder, ordnungsmäßig im Berufsalbum der Ingenieure der Provinz Bozen eingetragen, ebenso im Verzeichnis der Gerichtssachverständigen beim Landesgericht Bozen, hiermit das Ergebnis seiner Erhebungen erläutern.

Um dem Auftrag gerecht zu werden, hat sich der Unterfertigte zur betroffenen Liegenschaften begeben, um die nötigen Eindrücke und Informationen zu erhalten, um eine objektive Bewertung derselben durchführen zu können.

Weiteres hat er sich in das Katasteramt und Grundbuchamt von Brixen begeben, um Auskunft über die grundbücherliche und katasterliche Situation der Immobilien einzuholen, sowie die notwendigen Erhebungen der urbanistischen Widmung der Parzellen durchgeführt. Anschließend hat er die notwendigen Erhebungen über Marktwerte und Preise der Immobilien in der Umgebung durchgeführt und verschiedene Bezugsquellen herangezogen, um die notwendigen Werte ableiten zu können; dies alles um eine eingehende Antwort auf den Schätzungsauftrag geben zu können.

## 2. Prämissen und Gegenstand des Raumordnungsvertrages

Die Gemeinde Brixen beabsichtigt, in der Fraktion Tils talseitig entlang der bestehenden Gemeindestraße im Bereich der Ortseinfahrt, 18 öffentliche Parkplätze und einen Gehsteig zu realisieren. Das in Betracht kommende Teilstück weist dort eine Fahrbahn ohne Gehsteig auf. Für die Errichtung dieses Vorhabens ist eine Teilfläche der Gp. 198/1 in E.Zl. 22/I und der gemeindeeigenen Gp. 198/2 in E.Zl. 82/II, beide in K.G. Pfeffersberg betroffen. Bei den beiden Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und zwar um typische Wiesen dieser Gegend nach Osten exponiert, mit 2-3 Schnitten jährlich und maschineller Bearbeitungsmöglichkeit. Die oben genannte Parzelle, Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg, steht im Eigentum von Herrn Hofer Georg.

Die Gemeinde Brixen, auf der Suche nach einer Lösung, welche im öffentlichen Interesse die Durchführung dieser Vorhaben in wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht erleichtern





sollte, hat mit Herrn Hofer Georg, dem Eigentümer der besagten Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg, Kontakt bzw. Verhandlungen aufgenommen zur Überprüfung der Möglichkeiten, einen Raumordnungsvertrag abzuschließen.

Es hat sich ergeben, dass die Privatpartei bereit wäre, dem besagten Vorhaben der Gemeinde, im Rahmen des Abschlusses eines Raumordnungsvertrages gemäß Art. 40/bis des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13 zuzustimmen, wenn ihr als Gegenleistung auf einer Teilfläche der Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg eine Wohnbauzone ausgewiesen wird.

Der ins Auge gefasste ROV würde die kostenlose Übertragung ins Gemeindeeigentum seitens des privaten Vertragspartners, Herrn Hofer Georg, eines Teils der Grundfläche der Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg im Ausmaß von 279 m<sup>2</sup> vorsehen (Grundlage bildet das Vorprojekt betreffend die Errichtung von 18 Autostellplätzen und eines Gehsteiges, verfasst von Dr. Arch. Andreas Gruber, vom September 2018, aus welchem auch die Flächen für die nachstehenden Bewertungen entnommen wurden), auf welcher die Privatpartei entlang der bestehenden Straße Nr. 18 öffentliche Autostellplätze und einen Gehsteig errichten wird. Die im Sinne des Art. 40/bis L.G. 13/1997 i.g.F. der oben genannten vorgesehenen Infrastrukturarbeiten und Bauleistungen sollen gemäß als Anlage beigefügten Vorprojektes samt Kostenschätzung durchgeführt werden, welche wesentlicher und ergänzender Bestandteil des gegenständlichen Raumordnungsvertrages bilden.

Als Gegenleistung würde die Gemeinde zu Gunsten des privaten Vertragspartners, gemäß Absatz 3 des genannten Artikels 40/bis L.G. Nr. 13/1997 i.g.F., mittels entsprechender Änderung des Bauleitplanes, eine neue Wohnbauerweiterungszone ausweisen, und zwar durch Umwidmung einer Teilfläche der Gp. 198/1 (1.345 m<sup>2</sup>) K.G. Pfeffersberg von „landwirtschaftlicher Wohnsiedlung“ bzw. von „Landesstraße“ und „Gemeindestraße Typ E“ in „Wohnbauzone C3 X-Erweiterungszone“ mit Raumordnungsvertrag, mit einer höchstzulässigen Baudichte von 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zum Zwecke der Errichtung von Wohnvolumen im Gesamtausmaß von 2.421 m<sup>3</sup> an urbanistischer Kubatur, wobei das gesamte urbanistische Volumen, in Abweichung der Bestimmungen laut Art. 37 des Landesraumordnungsgesetzes, zur Gänze dem freien Wohnbau vorbehalten wird (ohne geförderten Anteil) und im Sinne des Art. 40/bis, Abs. 5 L.G. Nr. 13/1997 der Konventionierungspflicht laut Artikel 79 desselben Landesraumordnungsgesetzes unterliegen wird.





### 3. Rechtsgrundlage

Der Art. 40/bis des Landesraumordnungsgesetzes Nr. 13 vom 11. August 1997, sieht folgendes vor:

Die Gemeinde kann Raumordnungsverträge mit Privaten oder öffentlichen Körperschaften abschließen, um im öffentlichen Interesse die Durchführung von Vorhaben, die im Bauleitplan oder in einem Durchführungsplan vorgesehen sind, zu erleichtern.

Gemäß Absatz (2) dienen Raumordnungsverträge der Deckung des Wohnungsbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung, der Bereitstellung von Gewerbeflächen oder der Realisierung oder dem Betrieb von öffentlichen Bauten oder Anlagen.

Laut Absatz (3) dieses Artikels können Raumordnungsverträge den Erwerb von Liegenschaften und von Realrechten oder die Übernahme der Realisierungs-, Führungs- oder Folgekosten, sowie die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zur Sanierung oder Kompensation von Umwelt- oder Landschaftsschäden durch die Vertragspartner vorsehen, mit folgenden Gegenleistungen:

- a) Entschädigung in Geld
- b) Erlass von Konzessionsgebühren
- c) Tausch von Liegenschaften oder Abtretung von Baurechten, gegebenenfalls mit Ausgleichszahlungen
- d) Begründung von Baurechten mittels Änderung des Bauleitplanes, eines Durchführungs- oder Wiedergewinnungsplanes

Laut Absatz (5) kann für die Baugebiete oder die Baurechte, welche im Sinne dieses Artikels ausgewiesen bzw. begründet werden, um die Verträge durchzuführen, von den Bestimmungen laut Artikel 37 abgewichen werden; aber falls der Bau von Wohnungen vorgesehen ist, müssen 100 Prozent der entsprechenden Baumasse gemäß Artikel 79 konventioniert werden.

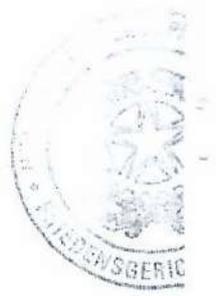
Art. 40/bis, Absatz (6), legt außerdem fest, dass die vertragsgegenständlichen Leistungen des Vertragspartners in mittelbarem kausalem Zusammenhang stehen müssen und unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände angemessen sein müssen.

Im Sinne des Art. 40/bis des Landesraumordnungsgesetzes ist es daher Aufgabe dieses Gutachtens, die vertragsgegenständlichen Leistungen wertmäßig zu begutachten, sowie



100







Die relativ niedrige vorgesehene Baudichte von 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und die Möglichkeit der Optimierung der zu verbauenden Kubatur durch die Hanglage, welche für die Realisierung halbunterirdischen Volumens genutzt werden kann, sind weitere positive erwähnenswerte Faktoren des im Rahmen dieses ROV auszuweisenden Baugrundes.

Dies alles vorausgeschickt, handelt es sich um eine Fläche mit relativ guten Merkmalen und Eigenschaften hinsichtlich der geplanten Umwidmung zu Wohnzwecken, welche eine qualitativ hochwertige Bebauung ermöglichen kann.

Die Gp. 1933/2 K.G. Pfeffersberg besteht hingegen zum Großteil aus der Fahrbahn der heutigen Gemeindestraße.

## **5. Urbanistische Lage**

Nach Einsicht in den derzeitigen Bauleitplan der Gemeinde Brixen weisen die von der geplanten Vertragsurbanistik betroffenen Parzellen folgende Widmungen auf:

**Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg:** zum Teil landwirtschaftliche Wohnsiedlung, davon ein Teil mit besonderer landschaftlicher Bindung und davon ein Teil mit Denkmalschutz, zum Teil als Landesstraße und zum Teil als Gemeindestraße – Typ E.

**Gp. 1933/2 K.G. Pfeffersberg:** zum Teil landwirtschaftliche Wohnsiedlung, zum Teil als Landesstraße und zum Teil als Gemeindestraße – Typ E.

Bezüglich der aktuellen urbanistischen Widmung der betroffenen Parzellen wird auch auf die beigefügten technischen Anlagen verwiesen.

*s. Anlagen: Auszug aus dem geltenden Bauleitplan, Auszug aus den Bescheinigungen über die urbanistische Zweckbestimmung vom 15.05.2018, Auszug aus den Unterlagen betreffend die Bauleitplanänderung, erstellt von Dr. Arch. Andreas Gruber, vom 22.08.2018*

## **6. Leistungen der jeweiligen Vertragsparteien des Raumordnungsvertrages**

### **6.1 Leistungen des privaten Vertragspartners Hofer Georg zu Gunsten der Gemeinde Brixen**

Der private Vertragspartner Hofer Georg verpflichtet sich das Eigentum an einem Teil der Grundfläche der Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg im Ausmaß von insgesamt 279 m<sup>2</sup> gemäß





beigelegter Planzeichnung in das Eigentum der Gemeinde Brixen unentgeltlich zu übertragen, vorbehaltlich des noch zu erstellenden Teilungsplanes, wobei eventuell daraus resultierende geringfügige Abweichungen bis zu maximal +/- 10%, als Fehlertoleranz anerkannt werden.

Die Privatpartei verpflichtet sich zusätzlich, auf der oben angeführten Gp. 198/1 und auf den angrenzenden gemeindeeigenen Parzellen, Gp. 1933/2 und Gp. 198/2, beide in K.G. Pfeffersberg, 18 öffentliche Autostellplätze, sowie einen Gehsteig entlang der jetzigen Straße zu errichten, entsprechend des als Anlage beigefügten Vorprojektes samt Kostenschätzung, welches wesentlicher und ergänzender Bestandteil des gegenständlichen Raumordnungsvertrages bildet.

Die talseitige Abstützung der Parkplätze samt Gehsteig wird durch die Errichtung, immer seitens des privaten Vertragspartners, einer Stützmauer aus Stahlbeton erfolgen.

Mit der Errichtung dieser Stützmauer aus Stahlbeton anstelle einer günstigeren Schwergewichtsmauer mit Mischmauerwerk reduziert sich der Flächenbedarf, womit sich die Gemeinde Brixen den Erwerb einer zusätzlichen Fläche von ca. 83 m<sup>2</sup> erspart.

Alle Arbeiten, die im Sinne dieses Raumordnungsvertrages durch die Privatpartei durchgeführt werden, sollen die erforderliche Sicherung der Stabilität, bzw. der Tragfähigkeit garantieren und befahrbar für Fahrzeuge laut Straßenzulassung, ausgeführt werden.

Des Weiteren verpflichtet sich der private Vertragspartner Hofer Georg, das Eigentum eines Teiles der Grundfläche der Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg im Ausmaß von insgesamt 22 m<sup>2</sup> gemäß beigelegter Planzeichnung, auf der sich bereits die jetzige Gemeindestraße befindet, in das Eigentum der Gemeinde unentgeltlich zu übertragen, vorbehaltlich des noch zu erstellenden Teilungsplanes, wobei eventuell daraus resultierende geringfügige Abweichungen bis zu maximal +/- 10%, als Fehlertoleranz anerkannt werden.

*s. Anlagen: Auszug aus dem geltenden Bauleitplan, Auszug aus den Unterlagen betreffend die Bauleitplanänderung, erstellt von Dr. Arch. Andreas Gruber, vom 22.08.2018, Auszug aus dem Vorprojekt betreffend die Errichtung von 18 Autostellplätzen und eines Gehsteiges, verfasst von Dr. Arch. Andreas Gruber, vom September 2018.*





## 6.2 Gegenleistungen der Gemeinde Brixen zu Gunsten des privaten Vertragspartners Hofer Georg

Die Gemeinde Brixen verpflichtet sich zu Gunsten des privaten Vertragspartners Hofer Georg das Verwaltungsverfahren zur Abänderung des Gemeindebauleitplanes, bei der eine Teilfläche der Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg mit einer Ausdehnung von 1.345 m<sup>2</sup>, als „Wohnbauzone-Erweiterungszone C3 X“ mit Raumordnungsvertrag und einer höchstzulässigen Baudichte von 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zum Zwecke der Errichtung von Wohnvolumen im Gesamtausmaß von 2.421 m<sup>3</sup> an urbanistischer Kubatur ausgewiesen wird, so wie beschrieben und gewährt, einzuleiten und baldmöglichst zum Abschluss zu bringen.

Das gesamte urbanistische Volumen wird in Abweichung der Bestimmungen laut Art. 37 des Landesraumordnungsgesetzes zur Gänze dem freien Wohnbau vorbehalten, wobei die gesamte Kubatur im Sinne des Art. 40/bis, Abs. 5 L.G. Nr. 13/1997 der Konventionierungspflicht laut Artikel 79 desselben Landesraumordnungsgesetzes unterliegen wird.

Für die neu auszuweisende Wohnbauerweiterungszone „Bacherhof-Tils“ wird in den Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan folgende Bestimmung eingefügt:

### Auszug aus den Durchführungsbestimmungen (mit Ergänzung in ROT)

#### *„Art. 28 Erweiterungszone C3*

*Es gelten folgende Bauvorschriften*

1. *höchstzulässige Baumassendichte: 1,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>*
2. *höchstzulässige überbaute Fläche: 30%*
3. *höchstzulässige Gebäudehöhe: 10,50 m*
4. *Mindestgrenzabstand: 5,00 m*
5. *Mindestgebäudeabstand: 10,00 m, Bei gegenüberliegenden Fassaden mit Fenstern mit mehr als 10 m Wandhöhe ist der Mindestabstand gleich der größeren Wandhöhe.*
6. *höchstzulässige Versiegelung des Bodens: 70%*

*Bei der im Flächenwidmungsplan gekennzeichneten Fläche auf der Gp. 198/1 KG Pfeffersberg handelt es sich um eine Zone mit Raumordnungsvertrag laut Art. 40/bis des Landesgesetzes Nr. 13/97. In dieser Zone müssen 18 öffentliche Autoabstellplätze errichtet werden. Für die Zone ist die Erstellung eines Durchführungsplanes vorgeschrieben.“*



SECRET

SECRET



s. Anlagen: Auszug aus dem geltenden Bauleitplan, Auszug aus den Unterlagen betreffend die Bauleitplanänderung, erstellt von Dr. Arch. Andreas Gruber, vom 22.08.2018.

## 7. Bewertung der Leistungen und Feststellung der Angemessenheit

Der beauftragte Gutachter,

- nach Überprüfung des Gegenstandes des geplanten Raumordnungsvertrages und nach Einsicht in die technischen Unterlagen, welche wesentlichen und integrierenden Bestandteil zum selben bilden, insbesondere:
  - Vorabzug des Raumordnungsvertrages (s. Anlagen)
  - Unterlagen betreffend die Bauleitplanänderung, erstellt von Dr. Arch. Andreas Gruber, vom 22.08.2018 (s. Anlagen)
  - Vorprojekt betreffend die Errichtung von 18 Autostellplätzen und eines Gehsteiges auf Gp. 198/1, Gp. 198/2 und Gp. 1933/2 in der K.G. Pfeffersberg, verfasst von Dr. Arch. Andreas Gruber, vom September 2018 (s. Anlagen)
- in Anbetracht der Ergebnisse des Lokalausweises
- nach Einblick in die kataster- und grundbuchamtlichen Unterlagen
- nach Einblick in den geltenden Bauleitplan und in Anbetracht der derzeitigen urbanistischen Widmung der betroffenen Parzellen
- unter Berücksichtigung der Lage und der Eigenschaften der Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg hinsichtlich der vorgesehenen Ausweisung als Baugrund zu Wohnzwecken
- in Anbetracht der guten Lage der Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg in Bezug auf die angrenzenden Gebäude und Einrichtungen und somit die Infrastrukturen, die in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden sind
- unter Berücksichtigung, dass das gesamte urbanistische Volumen, welches für die neu auszuweisende „Wohnbauzone-Erweiterungszone C3 X“ mit Raumordnungsvertrag vorgesehen ist, gemäß Artikel 40/bis, Absatz 5 des L.G. 13/1997 i.g.F., zu 100% laut Artikel 79 desselben Gesetzes, konventioniert werden muss
- unter Berücksichtigung, dass der große Mangel an freien und bebaubaren Flächen, zusammen mit den strengen und bindenden Raumordnungs- und







Landschaftsschutzvorschriften einen großen Einfluss auf die Preise der Bauflächen haben

- in Anbetracht, dass auf Grund des geringen Kaufinteresses nach Zweitwohnungen, die Konventionierungspflicht in dieser Fraktion hinsichtlich der Nachfrage nicht so einschränkend ist, und der Wertunterschied zwischen freier und konventionierter Kubatur gering ist
- unter Berücksichtigung auch der Richtlinien für die Erstellung des Angemessenheitsgutachtens zu einem Raumordnungsvertrag gemäß Art. 40/bis des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, "Landesraumordnungsgesetz", die vom Landeschätzamt ausgearbeitet wurden und mit Beschluss der Landesregierung Nr. 108 vom 04.02.2014 genehmigt wurden
- in Anbetracht der gesetzlichen Vorgaben des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, in geltender Fassung, über Enteignungen für gemeinnützige Zwecke, und in welchem die Kriterien zur Festlegung der Enteignungsvergütung angeführt sind
- unter Berücksichtigung, dass für die Ermittlung des Wertes der vom gegenständlichen ROV betroffenen Flächen ein synthetisches Verfahren angewendet wird und, dass die Ermittlung des Marktwertes demnach mittels dem Vergleichswertverfahren erfolgen wird
- in Anbetracht der derzeitigen allgemeinen Marktlage der Immobilien und zwar insbesondere in Bezug auf die Gemeinde Brixen und Umgebungsgebiete
- nach Erhebung der letztthin erzielten Preise und Enteignungsentschädigungen für ähnliche oder zumindest vergleichbare Grundstücke/Baugrundstücke/Baukubaturen in der Umgebung
- nach Erhebung der Preise, bzw. der Durchschnittspreise von Wohneinheiten/Baugrundstücken/Baukubaturen in den Datenbeständen einiger offiziellen Immobilienbörsen (s. z.B. OMI – Agentur der Einnahmen) oder von einflussreichen und akkreditierten Fachzeitschriften/Fachliteratur und Forschungsinstituten, etc.
- unter Berücksichtigung auch der Richtwerte für die Festsetzung der Enteignungsvergütung von Baugrundstücken, die mit Dekret Nr. 6117 vom 05.04.2018, im Amtsblatt der Region Nr. 15/I-II vom 12.04.2018 veröffentlicht worden sind
- in Erwägung der positiven und negativen Faktoren, welche zur Festsetzung der wahrscheinlichsten Werte der vertragsgegenständlichen Leistungen beitragen, bzw. die





Ergebnisse des Angemessenheitsgutachtens zum geplanten Raumordnungsvertrag beeinflussen,

erstellt folgende Bewertung samt Angemessenheitserklärung:

## **7.1 Bewertung der Leistungen des privaten Vertragspartners Hofer Georg zu Gunsten der Gemeinde Brixen**

### **7.1.1 Unentgeltliche Abtretung und Übertragung in das Eigentum der Gemeinde Brixen eines Teils der Grundfläche der Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg im Ausmaß von insgesamt 279 m<sup>2</sup> gemäß beigelegter Planzeichnung**

Die Bewertung der vom Raumordnungsvertrag betroffenen Fläche, und zwar jener Fläche, die von der Privatpartei in das Eigentum der Gemeinde Brixen übertragen wird, erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, in geltender Fassung, über Enteignungen für gemeinnützige Zwecke, und in welchem die Kriterien zur Festlegung der Enteignungsvergütung angeführt sind.

#### Qualifizierung/Einstufung der zu enteignenden Liegenschaften gemäß Landesgesetz Nr. 10/1991 in geltender Fassung

Laut Art. 7/bis des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, hängt die Wahl des in diesem Fall anzuwendenden Kriteriums zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung von der Einstufung der zu enteignenden Liegenschaften ab, und zwar muss in erster Linie bestimmt werden, ob von der Enteignung bebaubare, nicht bebaubare oder verbaute Flächen, betroffen sind.

#### Art. 7/bis (Festsetzungskriterien)

(1) Die Festsetzung der Enteignungsentschädigung erfolgt nach unterschiedlichen Parametern, je nachdem, ob von der Enteignung bebaubare, nicht bebaubare oder verbaute Flächen betroffen sind.

(2) Die Unterscheidung zwischen nicht bebaubaren, bebaubaren und verbauten Flächen laut diesem Gesetz gilt ausschließlich für die Festsetzung der Enteignungsentschädigung; sie hat keinen Einfluss auf die gesetzliche und verwaltungsrechtliche Regelung der Raumplanung.

... omissis ..."

Die Unterscheidung zwischen nicht bebaubaren, bebaubaren und verbauten Flächen erfolgt auf Grund der Begriffsbestimmungen gemäß Art. 7/ter des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10.



Art. 7/ter (Begriffsbestimmungen)

(1) Als nicht bebaubare Flächen gelten

a) Flächen, die in den geltenden Bauleitplänen der Bindung der Erhaltung der vorrangigen Zweckbestimmung als landwirtschaftliche Fläche, als Wald und Weidegrund oder als unproduktive Fläche unterworfen sind,

b) Flächen, die aus Gründen der hydrogeologischen Sicherheit des betreffenden Gebietes besonderen Bindungen unterworfen sind oder als Kultur- oder Landschafts- und Umweltgüter geschützt sind,

c) das Verkehrsnetz, sofern es in Zonen laut Buchstaben a) und b) fällt.

(2) Als bebaubare Flächen gelten alle Flächen mit einer anderen urbanistischen Zweckbestimmung als der in Absatz 1 Buchstaben a) und c) genannten, sowie jene, die nicht unter die Flächen fallen, die den Bindungen laut Absatz 1 Buchstabe b) unterworfen sind.

(3) Für die Zwecke dieses Gesetzes gelten Flächen, die für die Errichtung von Telekommunikationsanlagen, Anlagen für die Energieerzeugung und Aufstiegsanlagen bestimmt sind, als Flächen für Unternehmensansiedlung.

(4) Als verbaute Flächen gelten Flächen, auf denen Bauten und deren Zubehör bestehen.“

Auf Grund der Merkmale, welche die zu schätzende Liegenschaft aufweist und in Anbetracht der im Art. 7/ter des LG Nr. 10 vom 15.04.1991 (Enteignungsgesetz) angeführten Begriffsbestimmungen, ist die zu enteignende Teilfläche der Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg als potentielle Zubehörfläche einzustufen und somit erfolgt die Ermittlung der Enteignungsentschädigung auf Grund des Kriteriums gemäß Art. 8 (Entschädigung für die Enteignung von verbauten Flächen) des LG Nr. 10 vom 15.04.1991 (Enteignungsgesetz), das wie folgt lautet:

Art. 8 (Entschädigung für die Enteignung von verbauten Flächen)

(1) **Die Entschädigung für die Enteignung von Flächen, auf denen sich Gebäude, Erschließungsanlagen oder Erschließungsbauten befinden, entspricht dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erlasses des Dekrets laut Artikel 5.** Wurde der Bau ohne Baubewilligung, in Widerspruch zu einer solchen oder auf der Grundlage einer aufgehobenen Baubewilligung ausgeführt und wurde die im geltenden Landesraumordnungs- oder im Landschaftsschutzgesetz vorgesehene Geldbuße noch nicht verhängt, steht die Entschädigung nur für die im Sinne von Artikel 7/quinqüies bestimmte Fläche zu. Die Bestätigung darüber, dass allfällig bestehende Bauten ganz oder teilweise ordnungsgemäß ausgeführt wurden, muss von der Gemeinde ausgestellt werden, in deren Gebiet sich die Bauten befinden.“

Laut Art. 8 entspricht die Entschädigung für die Enteignung von verbauten Flächen, bzw. Flächen, auf denen sich Erschließungsanlagen oder Erschließungsbauten befinden, dem Verkehrswert, also dem Marktwert. In diesem spezifischen Fall handelt es sich um eine Fläche, die als Zubehörfläche von Wohngebäuden einzustufen ist. Basis für die Bewertung solcher Flächen bildet der Wert des Baugrundes, von dem nur der Verkehrswert des



reinen Grundstücksanteils, ohne Baurecht, berücksichtigt wird. Der Wert solcher Flächen entspricht somit einem prozentualen Wertanteil des Baugrundes. Der Wert einer Zubehörfäche, also eines Baugrundes ohne Baurecht (nur Grundstücksanteil) entspricht normalerweise einem Anteil von ca. 1/3 des Baugrundwertes.

Wert Baugrund: 333,00 €/m<sup>2</sup> (siehe Kapitel 7.2)

Wert der als Zubehörfäche einzustufenden Fläche = 1/3 x 333,00 €/m<sup>2</sup> = 111,00 €/m<sup>2</sup>

Daraus ergibt sich folgende Gesamtbewertung:

Wert Teilfläche Gp. 198/1 (279 m<sup>2</sup>) = 279 m<sup>2</sup> x 111,00 €/m<sup>2</sup> = € 30.969,00

### **7.1.2 Unentgeltliche Abtretung und Übertragung in das Eigentum der Gemeinde Brixen eines Teils der Grundfläche der Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg im Ausmaß von insgesamt 22 m<sup>2</sup> gemäß beigelegter Planzeichnung, auf welcher sich die heutige Gemeindestraße befindet**

In Anbetracht, dass es sich hierbei um eine Regelung der Eigentumsverhältnisse der Straße handelt, mit welcher eine Situation, die seit geraumer Zeit besteht, in Ordnung gebracht würde und unter Berücksichtigung, dass deshalb die Gemeinde auch eine Enteignung gemäß Art. 32 (Grundbücherliche Regelung anhängiger Verfahren) des Landesgesetz vom 15. April 1991, Nr. 10 (Landesenteignungsgesetzes) einleiten könnte, wobei laut demselben Artikel von der Zahlung der Entschädigung abgesehen würde, haben sich die Vertragsparteien auf eine unentgeltliche Abtretung geeinigt.

Wert Teilfläche Gp. 198/1 (22 m<sup>2</sup>) = 22 m<sup>2</sup> x 0,00 €/m<sup>2</sup> = € 0,00

### **7.1.3 Errichtung auf der Gp. 198/1 und auf den angrenzenden gemeindeeigenen Parzellen, Gp. 1933/2 und Gp. 198/2, beide in K.G. Pfeffersberg, entlang der heutigen Straße von 18 öffentlichen Autostellplätzen sowie eines Gehsteiges**

*Bezüglich der Eigenschaften der neu zu errichtenden Autostellplätze und des Gehsteiges wird auf die beigefügten technischen Anlagen verwiesen.*

Betrag gemäß Kostenschätzung, erstellt von der Abteilung technische Dienste - öffentliche Arbeiten der Gemeinde Brixen, vom 12.03.2018: € 180.000,00





#### **7.1.4 Ersparnis auf Grund der Reduzierung des Flächenbedarfs für die Errichtung der Parkplätze samt Gehsteig**

Durch die Errichtung seitens des privaten Vertragspartners einer Stützmauer aus Stahlbeton zur Abstützung der Parkplätze und des Gehsteiges, anstelle einer günstigeren Schwergewichtsmauer mit Mischmauerwerk, erspart sich die Gemeinde Brixen den Erwerb einer zusätzlichen Fläche von ca. 83 m<sup>2</sup>.

Wert Baugrund: 333,00 €/m<sup>2</sup> (siehe Kapitel 7.1.1)

Wert der als Zubehörfäche einzustufenden Fläche =  $1/3 \times 333,00 \text{ €/m}^2 = \underline{111,00 \text{ €/m}^2}$

Daraus ergibt sich folgende Gesamtbewertung:

Wert Teilfläche Gp. 198/1 (83 m<sup>2</sup>) =  $83 \text{ m}^2 \times 111,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{€ 9.213,00}}}$

\*\*\*\*\*

**Gesamtwert der Leistung des privaten Vertragspartners Hofer Georg zu Gunsten der Gemeinde Brixen = € 30.969,00 + € 0,00 + € 180.000,00 + € 9.213,00 = € 220.182,00**

\*\*\*\*\*

#### **7.2 Bewertung der Gegenleistungen der Gemeinde Brixen zu Gunsten des privaten Vertragspartners Hofer Georg**

**7.2.1 Einleitung des Verwaltungsverfahrens zur Abänderung des Gemeindebauleitplanes, womit eine Teilfläche der Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg mit einer Ausdehnung von 1.345 m<sup>2</sup> als „Wohnbauzone-Erweiterungszone C3 X“ mit Raumordnungsvertrag und einer höchstzulässigen Baudichte von 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zum Zwecke der Errichtung von Wohnvolumen im Gesamtausmaß von 2.421 m<sup>3</sup> an urbanistischer Kubatur ausgewiesen wird. Das gesamte urbanistische Volumen wird in Abweichung der Bestimmungen laut Art. 37 des Landesraumordnungsgesetzes zur Gänze dem freien Wohnbau vorbehalten, wobei die gesamte Kubatur im Sinne des Art. 40/bis, Abs. 5 L.G. Nr. 13/1997 der Konventionierungspflicht laut Artikel 79 desselben Landesraumordnungsgesetzes unterliegen wird.**

Wesentliche urbanistische Daten für die nachfolgenden Bewertungen bzgl. der neuen „Wohnbauzone“ mit Raumordnungsvertrag





Fläche der neu auszuweisenden WBZ auf der Gp. 198/1 K.G. Pfeffersberg: 1.345 m<sup>2</sup>

Baudichte: 1,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

höchstzulässige urbanistische Kubatur = 2.421 m<sup>3</sup>

*Bezüglich der Eigenschaften der neu auszuweisenden Wohnbauzone wird auf die beigefügten technischen Anlagen verwiesen.*

Der Wert der Gegenleistung zu Gunsten des Privatpartners entspricht der Wertsteigerung, welche die Fläche auf Grund der Umwidmung in Wohnbaugrund erfährt, und zwar der Differenz zwischen dem Wert der umgewidmeten Fläche („Wohnbauzone C3 X-Erweiterungszone“ mit Raumordnungsvertrag) und des Wertes derselben vor der Umwidmung („landwirtschaftliche Wohnsiedlung“).

Bei der Gewährung von Baurechten durch Widmung einer neuen Wohnbauzone ist nämlich die Leistung der öffentlichen Verwaltung im Ausmaß der Wertsteigerung, wie sie aus der Änderung der urbanistischen Zweckbestimmung entsteht, zu bewerten.

In diesem Fall ist die Wertsteigerung von „landwirtschaftliche Wohnsiedlung“ unter Berücksichtigung seiner Eignung zur Umwidmung als Baugrund in gewidmetes Bauland zu bewerten.

In der Bewertung des gewidmeten Baulandes sind die vom Schätzamt des Landes festgelegten Richtwerte für die Festsetzung der Enteignungsvergütungen, sowie die mit Beschluss der Landesregierung Nr. 751 vom 03.05.2010 festgelegten Kriterien für die Festsetzung der Entschädigung für die Enteignung von bebaubaren Flächen zu berücksichtigen.

Der Wert der Flächen, welche zur Umwidmung als Baugrund in Betracht gezogen werden, ist als prozentualer Wertanteil am ermittelten Wert für das gewidmete Bauland, unter Berücksichtigung von Lagewertigkeit, Beschaffenheit, Grundstücksgröße, Höhe der künftigen Erschließungsaufwendungen, Wahrscheinlichkeit der Umwidmung (hiermit ist eine eventuelle Umwidmung zu Wohnzwecken unabhängig vom Abschluss des gegenständlichen Raumordnungsvertrages gemeint), sowie Erwartungszeitraum für die Umwidmung, zu bestimmen.

Im speziellen hat dies unter Anwendung der nachstehenden Faktoren für die Kriterien Ortslage und Aufwand für Erschließung und Baureifmachung auf den ermittelten Wert für das gewidmete Bauland zu erfolgen.





Kriterium		Faktor*
1. Ortslage	Innerhalb des verbauten Ortskerns gemäß Art. 12, LG. 10/91	0,45 – 0,50
	angrenzend an den verbauten Ortskern bzw. bestehende Wohnbauzonen	0,30 – 0,45
	nicht angrenzend an den verbauten Ortskern bzw. bestehende Wohnbauzonen	0,15 – 0,30
2. Aufwand für Erschließung und Baureifmachung	hoch – normal	0,80 – 1,00

\*anzuwenden auf den ermittelten Wert für gewidmetes Bauland

Siehe Beschluss der Landesregierung Nr. 108 vom 04/02/2014: Richtlinien für die Erstellung des Angemessenheitsgutachtens zu einem Raumordnungsvertrag gemäß Art. 40/bis des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, "Landesraumordnungsgesetz"

Der unterfertigte Techniker, beauftragt die Wertsteigerung durch Umwidmung von „landwirtschaftlicher Wohnsiedlung“ bzw. von „Landesstraße“ und „Gemeindestraße Typ E“ in „Wohnbauzone C3 X – Erweiterungszone“ mit Raumordnungsvertrag der oben genannte Fläche zu ermitteln, legt folgende Werte fest:

#### **Wert des Grundes nach Umwidmung in Wohnbauzone**

Auf Grund der Lage und der Eigenschaften der vertragsgegenständlichen vorgesehenen neuen Wohnbauzone kann der Wert des Baugrundes, gewidmet für Wohnzwecke, mit Konventionierungspflicht gemäß Art. 79 des Landesraumordnungsgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, also nach Umwidmung mit 333 €/m<sup>2</sup> angenommen werden.

#### **Wert des Grundes vor Umwidmung in Wohnbauzone**

Wert des Grundes vor Umwidmung in Wohnbauzone (pro m<sup>2</sup>) =  
 = 333 €/m<sup>2</sup> x 0,45 (Faktor 1) x 1,00 (Faktor 2) = 149,85 €/m<sup>2</sup>

#### **Wertsteigerung durch Umwidmung (Leistung seitens der Gemeinde Brixen)**

Wertsteigerung durch Umwidmung in Wohnbauzone (pro m<sup>2</sup>) = Wert für gewidmetes Bauland (pro m<sup>2</sup>) - Wert des Grundes vor Umwidmung in Wohnbauzone (pro m<sup>2</sup>) = 333,00 €/m<sup>2</sup> – 149,85 €/m<sup>2</sup> = 183,15 €/m<sup>2</sup>





Daraus ergibt sich folgende Gesamtbewertung:

Wertsteigerung durch Umwidmung in Wohnbauzone = Fläche der neu auszuweisenden Wohnbauzone x Wertsteigerung durch Umwidmung in Wohnbauzone (pro m<sup>2</sup>) = 1.345 m<sup>2</sup> x 183,15 €/m<sup>2</sup> = **€ 246.336,75**

**7.2.2 Unentgeltliche Abtretung seitens der Gemeinde Brixen an Hofer Georg eines Teils der Grundfläche der Gp. 1933/2 K.G. Pfeffersberg im Ausmaß von insgesamt 5 m<sup>2</sup> gemäß beigelegter Planzeichnung, für die Errichtung der privaten Parkplätze**

Wert Baugrund: 333,00 €/m<sup>2</sup> (siehe Kapitel 7.2)

Wert der als Zubehörfäche einzustufenden Fläche = 1/3 x 333,00 €/m<sup>2</sup> = 111,00 €/m<sup>2</sup>

Daraus ergibt sich folgende Gesamtbewertung:

Wert Teilfläche Gp. 1933/2 (5 m<sup>2</sup>) = 5 m<sup>2</sup> x 111,00 €/m<sup>2</sup> = **€ 555,00**

\*\*\*\*\*

**Gesamtwert der Gegenleistungen der Gemeinde Brixen zu Gunsten des privaten Vertragspartners Hofer Georg = € 246.336,75 + € 555,00 = € 246.891,75**

\*\*\*\*\*

#### Zusammenfassung

Leistung zu Gunsten der Gemeinde Brixen: € 220.182,00

Gegenleistung zu Gunsten des privaten Vertragspartners Hofer Georg: € 246.891,75

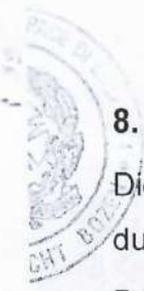
Wertdifferenz = € 220.182,00 - € 246.891,75 = - € 26.709,75; **aufgerundet: € 26.710,00**

Laut Raumordnungsvertrag verpflichtet sich der private Vertragspartner Hofer Georg der Gemeinde Brixen den Betrag in der Höhe von € 26.710,00 als Ausgleichszahlung zu entrichten.

\*\*\*\*\*







## 8. Schlussfolgerungen

Die Vorhaben, bzw. die Bedürfnisse und Notwendigkeiten der Gemeinde Brixen können durch den geplanten Raumordnungsvertrag somit erfüllt werden.

Der unterfertigte Sachverständige, in Anbetracht des Inhaltes des gegenständlichen Raumordnungsvertrages, nach Durchführung der notwendigen Erhebungen, auf Grund der im Bericht vorliegenden Betrachtungen und unter Berücksichtigung der durchgeführten Berechnungen, erachtet, dass Leistungen, Gegenleistungen, sowie der daraus resultierende Ausgleichsbetrag in der Höhe von € 26.710,00, welchen der private Vertragspartner Hofer Georg der Gemeinde Brixen als Ausgleichszahlung zu entrichten hat, den gesamten Umständen nach als angemessen zu betrachten und auf jeden Fall nicht zu Ungunsten der öffentlichen Verwaltung gewichtet sind und begutachtet abschließend den von der Gemeinde Brixen geplanten Raumordnungsvertrag als angemessen.

Anmerkung: Der unterfertigte Techniker möchte noch darauf hinweisen und daran erinnern, dass in der Angemessenheitserklärung, wie es bei Immobilienschätzungen üblich und als konsolidierte Praxis betrachtet werden kann, nur die reinen Immobilienwerte geschätzt und berücksichtigt wurden. Alle Kosten, welche die Gemeinde und/oder die Privatpartei laut Raumordnungsvertrag zusätzlich zu tragen haben (siehe sämtliche Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Registrierung des Raumordnungsvertrages, Register-, Hypothekar- und Katastergebühren sowie Mehrwertsteuer, ausgenommen jener bezüglich der Bauleistungen, Kosten/Honorare für die Ausarbeitung der Unterlagen für die Bauleitplanänderung) wurden in den oben genannten Bewertungen nicht als Vertragsgegenstände betrachtet und sind somit nicht inbegriffen.

Verfasst vom Techniker

Dr. Ing. Christian Kaswalder

Bozen, am 05. Dezember 2018



\*\*\*\*\*





Verbale di giuramento/Vereidigungsprotokoll

N.RG/Allgem.Reg.Nr. 4968/2018

Addi 05.12.2018 avanti alla sottoscritta  
Cancelliera/al sottoscritto Cancelliere è  
presente la perita/il perito

sig.ra/sig. **Kaswalder Christian**

nt. il **16/11/1978** a **Bolzano**

tipo di documento **Carta d'identità**

n° **AX4317839**

rilasciato da **Comune di Bolzano**

il **05/09/2017**

per asseverare con giuramento **l'antiestesa pe-  
rizia**. La sottoscritta Cancelliera/il sottoscritto  
Cancelliere, previo ammonizioni di legge, ha  
deferito alla perita/al perito il giuramento di rito  
che essa/egli presta nei modi di legge pronun-  
ciando la formula:

**“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto  
alle funzioni affidatemi al solo scopo di far  
conoscere al Giudice la verità”.**

Am 05.12.2018 ist vor der  
Kanzleibeamtin/dem Kanzleibeamten die/der  
Sachverständige

Frau/Herr **Kaswalder Christian**

geb. am **16/11/1978** in **Bozen**

Art des Ausweises **Identitätskarte**

Nr. **AX4317839**

ausgestellt von **Gemeinde Bozen**

am **05/09/2017**

erschieden, um **das beiliegende Gutachten**  
zu beeidigen. Die unterfertigte  
Kanzleibeamtin/der unterfertigte  
Kanzleibeamte hat die Sachverständige/den  
Sachverständigen über die strafrechtlichen  
Folgen belehrt und sie/ihn aufgefordert, den  
folgenden Eid in der gesetzlich vorgesehenen  
Form zu leisten:

**“Ich schwöre die mir anvertrauten  
Aufgaben nach bestem Wissen und  
Gewissen erfüllt zu haben, allein zum  
Zwecke dem Gericht die Wahrheit zu  
vermitteln“.**

l.c.s. La perita/Il perito - G.G.U. Die/Der Sachverständige

La Cancelliera/Il Cancelliere/Die Kanzleibeamtin/Der Kanzleibeamte

La cancelliera / Die Kanzleibeamtin  
Rag. Ingrid Bazzanella

*Ingrid Bazzanella*





## **Anlagen**

1. Vorabzug des Raumordnungsvertrages vom 28.11.2018
2. Grundbuchauszug E.Zl. 22/I K.G. Pfeffersberg (Gp. 198/1)
3. Grundbuchauszug E.Zl. 82/II K.G. Pfeffersberg (Gp. 1933/2)
4. Mappenauszug
5. Orthofoto
6. Abgrenzung verbaute Ortskerne LG 10/91
7. Auszug aus dem geltenden Bauleitplan
8. Bescheinigungen über die urbanistische Zweckbestimmung vom 15.05.2018
9. Auszug aus den Unterlagen betreffend die Bauleitplanänderung, erstellt von Dr. Arch. Andreas Gruber, vom 22.08.2018
10. Auszug aus dem Vorprojekt betreffend die Errichtung von 18 Autostellplätzen und eines Gehsteiges, verfasst von Dr. Arch. Andreas Gruber, vom September 2018
11. Kostenschätzung erstellt von der Abteilung technische Dienste - öffentliche Arbeiten der Gemeinde Brixen, vom 12.03.2018
12. Fotodokumentation

\*\*\*\*\*

