

# **„Und täglich grüßen neue Heraus(Über)forderungen in der Gemeindeverwaltung“**

## **Erste Erfahrungen nach Neuordnung der Gemeinden zum Thema Baulandmobilisierung und Optionsvertrag**

Dipl.-Ing. Maximilian Pumpernig

Geschäftsführender Gesellschafter  
Pumpernig & Partner ZT GmbH



# ROG 1974 – ROG 2010

- **Stmk. ROG 1974**, LGBl. Nr. 127/1974 idF LGBl. Nr. 20/2003 (RK: 25.03.2003)
  - § 26 / Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik
  - § 26 a .....kann.....
  - § 26 b ..... hat anlässlich einer Revision ..... für eine Planungsperiode (§ 30 (4))
  - § 26 c .....kann.....
  
- **Stmk. ROG 2010**, LGBl. Nr. 49/2010 (RK: 01.07.2010)
  - § 34 - Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik
  - § 35 .....kann.....
  - § 36 ..... hat anlässlich einer Revision ..... für eine Planungsperiode (ohne Definition derselben)
  - § 37 .....kann.....
  
- **RZ 3/4 Maßnahmenmöglichkeiten:**
  - „hat“ als Verpflichtung nur dann, wenn angestrebte Entwicklungsziele zu verwirklichen sind, diese ergeben sich aus dem ÖEK
  - § 35 können nicht im FWP festgesetzt werden. Vereinbarungen sind Voraussetzungen für bestimmte Festlegungen im FWP.



## § 35 ROG 2010 Privatwirtschaftliche Maßnahmen (Vertragsraumordnung)

### Zweck:

Beschaffung von Grundstücken für den förderbaren Wohnbau und Gewerbe durch Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer

Rechtsgrundlagen bilden Optionsverträge

### Mindestinhalte:

- Beabsichtigte Verwendung der Grundstücke
- Bestimmte Optionszeit
- Bestimmter Preis
- Sicherstellung der Übertragung an Dritte
- Berücksichtigung bestehender Rechte (zB Servitute, ..)



## § 36 ROG 2010 Bebauungsfrist

### Zweck:

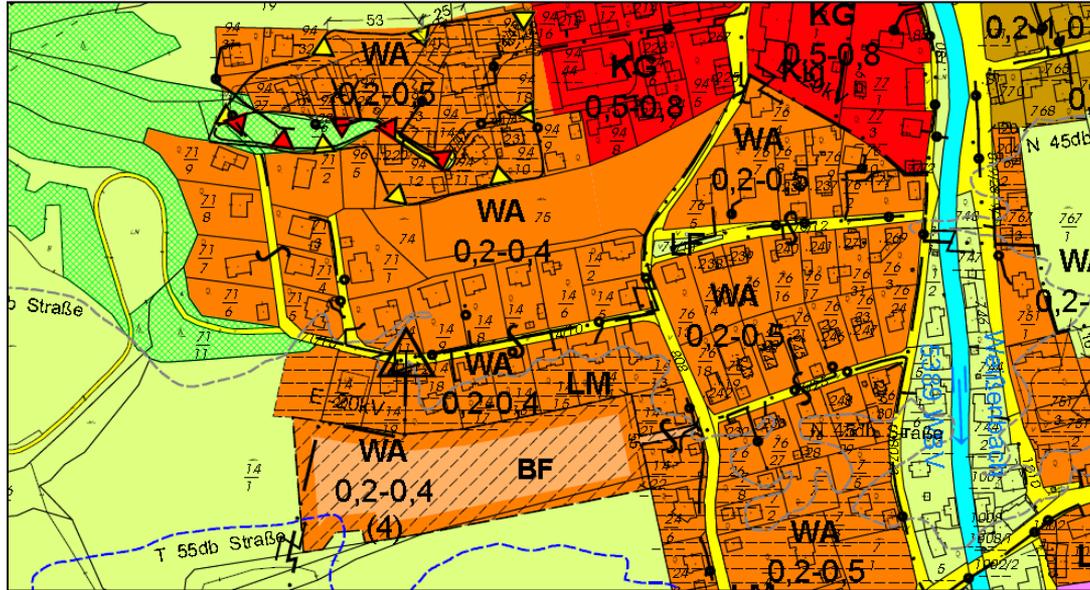
Sicherung einer Bebauung von größeren, unbebauten Grundstücksflächen

### Rahmenbedingungen:

- a) Gilt für vollwertiges Bauland und Aufschließungsgebiete größer 3.000 m<sup>2</sup> (zusammenhängend) eines Eigentümers
- b) Anwendung nur im Zuge der Revision des Flächenwidmungsplanes für eine Planungsperiode
- c) Frist (10 – 12 Jahre) endet mit Rohbaufertigstellung



## Beispiel Bebauungsfrist mit Sanktionen:



Grdst. Nr.	Flächenwidmung	Beginn der Bebauungsfrist
<b>KG</b> [REDACTED]		
14/1, 24/1 (jeweils Tfl.)	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet, lfd. Nr. 4	Rechtskraft des festgelegten Planungsinstrumentes Bebauungsplan (sh. Z. 2)

Z. 2 Bei allen übrigen Aufschließungsgebieten nach § 29 (3) leg. cit. erfolgt der Fristbeginn nach Rechtskraft des jeweils festgelegten Planungsinstrumentes bzw. nach Entfall von rechtlichen Einschränkungen (RE) gem. § 3 (2) Z.1 aufgrund geltender Materienrechte.

Z. 3 Als Sanktion wird für alle oben aufgelisteten Flächen bei fruchtlosem Fristablauf die Investitionsabgabe von € 1,-/m<sup>2</sup>/Jahr gem. geltendem ROG festgelegt.

Z. 1 Der Beginn des Fristenlaufes mit Rechtskraft des 4. Flächenwidmungsplanes wird für jene Baulandgebiete festgelegt, welche Bauland gem. § 29 (2) Stmk ROG bzw. Aufschließungsgebiete nach § 29 (3) leg. cit. darstellen und ausschließlich die Grundstückseigentümerinnen für die Herstellung der Aufschließungsanfordernisse verantwortlich sind.

## § 37 ROG 2010 Vorbehaltsflächen

### Rahmenbedingungen:

Flächensicherung für Wohnen und Gewerbe, wenn öffentliches Interesse überwiegt (im ÖEK vorsehen).

Bei Nichtzustandekommen Löschung des Vorbehaltes durch GR Beschluss (anlässlich einer Revision).

Bei Nichteinigung über Kaufpreis entscheiden die Gerichte.



## Praxisberichte (1)

- **Modell SG L (Oberstmk.):**
  - FWP Nr. 4.00 (RK: 05.04.2005) – gewählte Maßnahmen/Sanktionsfolge
    - Bebauungsfrist (eine Planungsperiode) gem. § 26 b
    - Sanktionsfolge: Beibehaltung Bauland/ Investitionsabgabe
    - Summe Bauland: 41,9 ha; hievon: 10,33 ha (Bebauungsfrist ab RK FWP)
  
  - FWP Nr. 5.00 (RK: 30.01.2014) – Fortschreibung Bebauungsfristen
    - Eine Planungsperiode gem. § 36
      - „alte“ Bebauungsfristen wurden fortgesetzt:  $\Sigma$  4,4 ha (40.000 €/a)
  
- Succus:
  - Gemeindeabgaben weitere 10 bis 12 Jahre nicht lukrierbar.



# Praxisberichte (1)

- **Modell SG L (Oberstmk.):**

- FWP Nr. 4.00/ RK: 05.04.2005 - § 26 b (Bebauungsfrist) mit Investitionsabgabe
- Welche Frist wurde festgelegt?
  - eine Planungsperiode (5 Jahre)

- **Behördenanfrage an A13:**

- Pkt. 1: ROG 74 idgF – „Planungsperiode“ erstreckt sich auf 5 Jahre (§ 26 b iV § 30 (4)) → Frist ist abgelaufen (05.04.2010); Einleitung Revision nach RK ROG 2010 (§ 69 ROG 74 außer Kraft). Fristbeginn und -ende fallen in Geltungszeitraum von zwei Gesetzen – was tun?
- Pkt. 2: „Planungsperiode“ = Zeitraum zwischen zwei rechtskräftigen FWPs, d.h. Frist endet mit RK FWP Nr. 5.00; ist danach Investitionsabgabe einzuheben? Wann ist Einlöseantrag zu stellen?
- Pkt. 3: ROG 2010 wurde vor Ablauf der Periode Nr. 4.00 rechtskräftig, „alte“ Frist ist noch nicht abgelaufen und reicht in neues Gesetz hinein.  
Können die Mobilisierungsmaßnahmen exekutiert werden oder erfolgt Verlängerung der Frist um eine weitere Planungsperiode (nunmehr 10-12 Jahre)?



## Praxisberichte (1)

- Antworten A13/ LVD:
  - bei nicht gegebenem Fristablauf zum Revisionszeitpunkt (?) → Voraussetzungsprüfung  
→ neuerliche Festsetzung Bebauungsfrist (Anm.: in Ermangelung einer taxativen Frist für SG L zutreffend, da „Periode“ festgelegt).
  - wenn Bebauungsfrist zum Revisionszeitpunkt (? sh. oben) abgelaufen, kann Investitionsabgabe auf Grundlage ROG 2010 vorgeschrieben werden (§26b → § 36)  
(Bestimmungen ROG 74/ ROG 2010 sind gleich geblieben)
  - Gesetzgeber hat keine Übergangsbestimmung festgelegt, daher zurück an den Start und Neufestlegung der Frist und des Fristenlaufes.

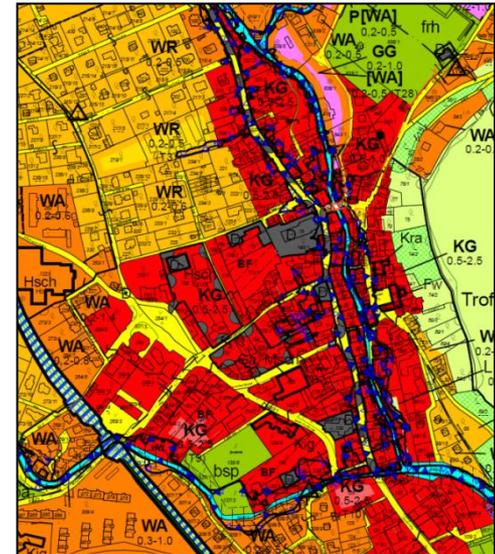
## Praxisberichte (2)

### ▪ Modell SG T (Oberstmk.):

- FWP Nr. 1.00 / RK: 30.10.2014
- Wahl für § 36 (2) lit.a (Freiland) + Frist: 5 Jahre vorgesehen (rechtlich nicht durchsetzbar; sh. unten)  
 (ab Rechtskraft FWP bzw. Rechtskraft BBPL, wenn Aufschließungserfordernis im Wirkungsbereich Eigentümer)

### ▪ Rechtsmeinung A13/ LVD:

- Sanktionsfolge der Freilandfestlegung in zentralen/ gut erschlossenen Lagen stehe im Widerspruch zu ROG (Ziele gem. § 34 – Maßnahmen zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere zur Vorsorge von Wohnungen)
- Gebotene Gleichbehandlung aller Mobilisierungsmaßnahmen betroffener Grundeigentümer sei nicht gegeben
- Hier: gewählte Sanktionsfolge müsse im STEK Deckung finden (es fehle die gebietsweise Baulandabgrenzung bei Vorbehaltsfl.)
- Gewählte Festlegungen (Rückführung Freiland) stellen eine Umgehung der Verpflichtung zur Baulandmobilisierung dar
- fehlender Baulandbedarf sei bei Baulandrücknahme keine ausreichende Begründung (Judikatur VwGH)
- Wenn wiederverlautbarte Pläne gem. Stmk. ROG 2010 in Rechtskraft, dann läuft Frist weiter (Bsp. Seiersberg-Pirka).



# Rechtsunsicherheiten

- Wie tun mit den Fristen (Planungsperiode = unzureichend)
- Bebauungsfrist und Folgen nach fruchtlosem Fristablauf - Festlegung nach welchen Kriterien? Im ROG gibt es keine Handlungsanweisungen.
- Wie sind zentralörtlich gelegene Grundflächen („zentrale Lagen“) von nicht zentralen Lagen zu unterscheiden (Beurteilungskriterien? iS WBF9?)?
- § 36 (2) lit. b): wo und welche Sondernutzungen (§ 33 (3)) können als Sanktionsfolge festgelegt werden? (hiez zu kein Kommentar zu finden, im ÖEK nicht gedeckt, da entsprechende Vorsorge schwer festlegbar)
- Welchen Niederschlag hat Sanktionsfolge im STEK/ÖEK zu finden:  
 Dauer der Planungsperiode FWP: max. 10 Jahre  
 Dauer der Planungsperiode ÖEK/STEK: max. 15 Jahre  
 → unabhängig von Dauer der Fristsetzung ist immer Deckung im ÖEK/STEK nachzuweisen (außer Investitionsabgabe)



## Ausblick

- Baulandmobilisierung wurde zur Kreativwerkstatt aller Planer (sh. Zusammenspiel 1.00 Generation).
- Es fehlen ausreichende Anleitungen/ Beurteilungskriterien.
- Es fehlen rechtliche Ausführungsbestimmungen (Fallbeispiele gäbe es genug).





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

