



Ulli Jäger-Hochreiter
Vorsitzende der SPÖ-Frauen

SPÖ Frauen aktuell

Für das kommende Jahr 2024 dürfen wir bereits jetzt folgende Veranstaltungen ankündigen:

Kinderfasching

Am 10. Februar 2024 starten wir mit unserem Kinderfasching. Von 14 bis 17 Uhr in der LMS erwartet unsere Gäste ein beeindruckendes Zauber- & Clown-Programm, Spieleanimation, Mini-Disco und dem kreativen Modellieren von bunten Ballons. Wir freuen uns auf eine großartige Party.

Frühlingsbasar

15. und 16. März 2024
in der LMS

Herbstbasar

04. und 05. Oktober 2024
in der LMS

Wir wünschen allen ein schönes friedvolles Weihnachtsfest und ein gesundes neues Jahr.

Ihre Scharnsteiner SozialdemokratInnen
und die SPÖ-Frauen



Max Ebenführer
Vizebürgermeister

Aktive Bodenpolitik

Ein in der Gemeinde Gallneukirchen beschlossenes Paket zur Bereitstellung von leistbarem Bauland kann als Vorzeigemodell für andere Gemeinden angesehen werden. Das Modell sieht dort eine Grundstückspreisdeckelung von 190 Euro pro Quadratmeter, acht weitere Kriterien für eine Umwidmung von Grünland in Bauland sowie ein Vorkaufsrecht von Grünlandflächen für die Gemeinde vor. Der Gallneukirchner Bürgermeister Sepp Wall-Strasser und Rechtsanwalt Heinz Häupl, der mit ihm die entsprechenden Verträge ausgearbeitet hat, geben einen Einblick in das von ihnen entwickelte Modell.

Wie funktioniert das Modell Gallneukirchen?

Ausgangspunkt ist das OÖ ROG, und hier v.a. die § 15/16:

§15 (2) Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen, insbesondere Baulandsicherungsverträge, zu unterstützen (aktive Bodenpolitik). Entsprechend dem voraussehbaren Bedarf ist dabei insbesondere auf die Vorsorge für Wohnungen und für die Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen.

§ 16 (1) Als privatwirtschaftliche Maßnahmen im Sinne des § 15 Abs. 2 kommen insbesondere in Betracht:

1. Vereinbarungen der Gemeinde mit den Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken sowie die Tragung von die Grundstücke betreffenden Infrastrukturkosten; dabei ist sicherzustellen, dass auch unter Berücksichtigung der nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften einzuhebenden Beiträge die voraussichtlich tatsächlich anfallenden Kosten nicht überschritten werden.
2. Der Erwerb von Grundflächen durch die Gemeinde, insbesondere um den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken zu ortsüblichen Preisen decken zu können;
3. Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus, soweit für diesen Zweck in der Gemeinde ein Bedarf besteht und dafür Flächen vorbehalten werden sollen.

Aus den Paragraphen 15 und 16 ROG OÖ lässt sich der gesetzliche Auftrag für Gemeinden ableiten, dass sie sich **AKTIV** am Immobilienmarkt beteiligen und diese Aufgabe eben nicht Investoren überlassen sollen. Bei der Beteiligung von Gemeinden am Immobilienmarkt handelt es sich also rechtlich um die Erfüllung eines gesetzlichen Auftrags, bspw. leistbares Bauland (durch eine Grundstückspreisdeckelung) für örtliche Jungfamilien im Zuge von Umwidmungsverfahren zu erwirken.

Leistbares Bauland durch Grundstückspreisdeckelung

Eine wichtige Voraussetzung für die Beteiligung von Gemeinden am Immobilienmarkt ist die Einvernehmlichkeit von entsprechenden Verträgen mit Grundstückseigentümern. Sie sollen im Zuge von Gesprächen zu der Einsicht bewegt werden, dass sie mit ihren Umwidmungswünschen an den Interessen der Gemeinde (bspw. leistbares Bauland für Jungfamilien) nicht vorbeikommen.

Wie entsteht eine Optionsvereinbarung zw. Grundeigentümer und Gemeinde?

Am Beginn einer Optionsvereinbarung zwischen Gemeinde und umwidmungswilligen Grundeigentümern steht ein Umwidmungsinteresse. Ein entsprechendes Grünland muss aus raumplanerischer Sicht für eine Umwidmung in Bauland grundsätzlich geeignet sein. Die Zustimmung der überörtlichen Raumordnungsbehörde muss eingeholt werden.

Zudem ist wichtig, dass die Gemeinde nicht ihre Umwidmungsmacht gegenüber dem Umwidmungswerber ausspielt. Es muss ganz im Gegenteil eine Freiwilligkeit der gegenseitigen Vertragsvereinbarungen dokumentiert werden können. Ansonsten würden rechtliche Vereinbarungen bei Einsprüchen kaum halten.

Es folgt die Erstellung eines Optionsvertrages des Grundeigentümers mit der Gemeinde:

1. Die Gemeinde nimmt die angebotenen Flächen zum Preis x je Quadratmeter (Grundpreis inkl. Aufschließungskosten, preisindiziert) in Option. Danach kann die Projektentwicklung beginnen.
2. Eruiieren der Aufschließungskosten (für die Gemeinde kostenneutral) – Aufteilen der Gesamtkosten auf die zukünftigen Grundstückseigentümer
3. Kaufvertrag abschließen
4. Einleitungsbeschluss plus Baulandsicherungsvertrag (Vorkaufsrecht der Gemeinde integrieren)
5. Projektabwicklungsplanung erstellen

Vorteile des Modells

- Die Gemeinden handeln im Rahmen eines gesetzlichen Auftrags (§ 15, 16 ROG OÖ).
- Die Gemeinden bestimmen, was gebaut wird.
- Die Gemeinden vereinbaren einen leistbaren Grundstückspreis, ansonsten wird nicht umgewidmet.
- Die Gemeinden entscheiden im Fall des Nichtzustandekommens eines Projekts über die Weitergabe eines Grundstücks an Dritte.



Nicht dubiose Investoren sollten sich um die Planung des Hopfengartens kümmern, sondern die Gemeinde!

Reaktionen auf das Gallneukirchner Modell

Die Reaktionen auf den Beschluss im Gallneukirchner Gemeinderat waren gewaltig. Sowohl die regionale als auch die bundesweite Presse interessierte sich umgehend für das Modell. Laut Bürgermeister Sepp Wall-Strasser „verhalten sich die Grundbesitzer sehr ruhig und potenzielle Häuslbauer jubeln“. Kollegen aller Fraktionen in der näheren Umgebung gratulierten ihm zu diesem bahnbrechenden Schritt und wollen nun ähnliche Modelle in ihren Gemeinden umsetzen.

Günstige Grundstücke für Ortsansässige

Viele Gemeinden haben bereits Modelle für die Vergabe von Grundstücken in ihrem Gemeindegebiet vereinbart. Den Gemeinden wird von Juristen empfohlen, solche Vereinbarungen überfraktionell auszuhandeln und danach im Gemeinderat einvernehmlich zu beschließen.

Resümee

Abschließend sei angemerkt, dass es sich bei dem vorgestellten Baulandmodell nur um noch nicht gewidmetes Bauland handelt. Es geht zudem nicht um die Ausnützung der Umwidmungsmacht der Gemeinden, sondern vielmehr „um die Erfüllung eines gesetzlichen Auftrags“. Fingerspitzengefühl ist gefragt und es ist unumgänglich, dass es eine gemeinsame Strategie einer qualifizierten Gemeinderatsmehrheit für ein solches Konzept gibt. Am besten - vor allem für die bauwilligen Familien im Ort - wäre natürlich eine einhellige Unterstützung aller Fraktionen.