

---

**Bericht**

***Baurechtsaktion des Landes NÖ***

---

## Zusammenfassung

Die Baurechtsaktion des Landes NÖ wurde im Jahr 1982 als Raumordnungsmaßnahme eingerichtet, um der Abwanderung aus wirtschaftlich benachteiligten Regionen in die Ballungsgebiete entgegenzuwirken. Im Rahmen der Aktion werden seither vom Land NÖ Baugrundstücke in bestimmten Gebieten angekauft und förderungswürdigen Personen unter festgelegten Bedingungen zur Errichtung eines eigenen Wohnhauses zur Verfügung gestellt.

Der Ankauf sowie die Vergabe der Grundstücke erfolgt seit dem Bestehen der Aktion auf der Grundlage von durch die NÖ Landesregierung beschlossenen Richtlinien, die im Laufe der Jahre mehrmals angepasst wurden.

Die derzeit gültigen Richtlinien werden in einigen Punkten als nicht optimal angesehen. So sollten vor allem einige Bestimmungen, die im Zusammenhang mit den eigenen Einnahmen der Baurechtsaktion stehen, neu überdacht werden. Weiters wurde durch den Landtag von NÖ in zwei Resolutionsanträgen die Ausdehnung und Änderung der Baurechtsaktion gefordert. Die Richtlinien sind daher unter Berücksichtigung der vom Landtag von NÖ beschlossenen Resolutionsanträge so rasch wie möglich zu überarbeiten bzw. neu zu gestalten.

Durch das Zusammentreffen einer verstärkten Inanspruchnahme der Baurechtsaktion und der Ankäufe einiger Großgrundflächen kam es ab dem Jahr 1998 zu einem Finanzmittelengpass, wodurch vielfach längere Wartezeiten für die Baurechtswerber entstanden. Zur Bedeckung des erhöhten Finanzmittelbedarfes wurde im Jahr 1999 ein rückzahlbarer Betrag von 50,0 Mio S vom Wohnungsförderungsbudget zur Baurechtsaktion übertragen. Die Übertragung erfolgte auf der Grundlage einer zwischen den zuständigen Regierungsmitgliedern abgeschlossenen Vereinbarung. Der LRH vertritt hiezu die Ansicht, dass für die Übertragung der Budgetmittel – wie in der Vereinbarung auch vorgesehen – formell ein Beschluss des Landtages von NÖ erforderlich gewesen wäre.

Eine Anpassung der in der Vereinbarung vorgesehenen Zinsen an die Verzinsung der bestehenden Rücklagen der Wohnungsförderung wurde angeregt.

Neben Einzelgrundstücken, die nur über Antrag von Baurechtswerbern angekauft werden, wurden durch das Land NÖ auch Großgrundflächen erworben, zu Baugrundstücken gestaltet und an förderungswürdige Personen vergeben. Die Administration der Förderung wurde in beiden Bereichen stichprobenartig überprüft, wobei in allen Fällen eine den Richtlinien entsprechende Vorgangsweise festgestellt wurde.

Bei einigen Großgrundstücken konnten noch nicht alle Bauparzellen vergeben werden. Dies ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass versucht wurde, das Ziel der Raumordnung hinsichtlich eines geringen Flächenverbrauches zu realisieren. Dadurch sind gewisse Einschränkungen bei der Bauführung gegeben. In diesem Zusammenhang wurde eine Verbesserung der Förderungsbedingungen für Großgrundparzellen vorgeschlagen. Jene Grundflächen, für die trotzdem keine Interessenten gefunden werden können, sollten nach einem gewissen Zeitraum wieder veräußert werden.

Die Stellungnahme der NÖ Landesregierung zur Übertragung der Wohnbauförderungsmittel zur Baurechtsaktion konnte nicht zur Kenntnis genommen werden und der LRH bleibt bei seiner formellen Kritik. Zu allen anderen Ergebnispunkten hat die NÖ Landesregierung zugesagt, den Beanstandungen und Empfehlungen Rechnung zu tragen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines .....	2
1.1	Prüfungsauftrag .....	2
1.2	Prüfgegenstand und –umfang .....	2
1.3	Organisatorische Eingliederung .....	2
2	Rechtliche Grundlage .....	3
3	Richtlinien .....	3
3.1	Entwicklung der Richtlinien .....	4
4	Finanzen .....	6
4.1	Teilabschnitt 1/02201 „Baurechtsaktion“ .....	7
4.2	Teilabschnitt 2/02204 „Baurechtsaktion (ZG)“ .....	7
4.3	Rücklagen .....	8
4.4	Zusätzliche Mittel für die Baurechtsaktion .....	9
4.5	Gesamtausgaben 1996 bis 1999 .....	14
5	Administration .....	14
5.1	Antrag, Gutachten .....	15
5.2	Vorvertrag, Ankauf .....	16
5.3	Baurechtsvertrag, Bauzins .....	16
6	Inanspruchnahme der Baurechtsaktion .....	18
6.1	Positive Anträge, abgeschlossene Baurechtsverträge .....	18
6.2	Erledigungsdauer bei Einzelgrundstücken .....	19
6.3	Verkauf von Grundstücken .....	21
7	Großgrundflächen .....	22
7.1	Kritische Beurteilung .....	24

# 1 Allgemeines

Das Baurecht bietet die Möglichkeit, ein Grundstück zu bebauen, obwohl der Bauherr nicht grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft ist.

Im Rahmen der Baurechtsaktion des Landes NÖ, in der Folge kurz „Baurechtsaktion“ genannt, werden Bauflächen bzw. Grundstücke durch das Land angekauft. In der Folge wird Baurechtswerbern vom Land NÖ ein Baurecht auf den einzelnen Bauparzellen gewährt. Nach Abschluss des Baurechtsvertrages und Eintragung des Rechts im Grundbuch kann der nunmehr Bauberechtigte ein Wohnhaus errichten. Als Gegenleistung für das eingeräumte Baurecht hat der Bauberechtigte an das Land NÖ einen Bauzins zu entrichten.

Durch die Baurechtsaktion wird förderungswürdigen Personen die Möglichkeit geboten, sich durch die Errichtung eines Hauses eigenen Wohnraum zu schaffen, ohne dass das Bauvorhaben durch die meist relativ große finanzielle Belastung durch den Grundkauf gefährdet oder unrealisierbar wird.

Zusätzlich kann das Baurecht als Sicherstellung für eventuell im Zuge der Bauführung notwendige Kredite verwendet werden.

Die Option auf den Ankauf des Grundstückes durch die Bauberechtigten bzw. deren Rechtsnachfolger, der spätestens bei Ablauf des Baurechtsvertrages erfolgen muss, ist gegeben.

Die näheren Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Baurechtsaktion sowie die Modalitäten der Abwicklung sind in Förderungsrichtlinien, in der Folge kurz „Richtlinien“ genannt, festgelegt.

## 1.1 Prüfungsauftrag

Der Rechnungshof-Ausschuss hat in seiner Sitzung am 20. Jänner 2000 den Landesrechnungshof gemäß Art. 51 Abs. 3 lit b L-VG mit der Überprüfung der Baurechtsaktion des Landes NÖ beauftragt.

## 1.2 Prüfgegenstand und –umfang

Die ggst. Prüfung umfasste im Wesentlichen die in den Rechnungsjahren 1996 bis 1999 bei den Voranschlagsteilabschnitten 1/02201 „Baurechtsaktion“ und 1/02204 „Baurechtsaktion (ZG)“ zur Verrechnung gelangten Ausgaben, sowie die beim Teilabschnitt 2/02204 „Baurechtsaktion (ZG)“ verrechneten Einnahmen.

Des Weiteren wurde die formale Abwicklung der Aktion einer näheren Betrachtung unterzogen. Zusätzlich wurden, wo dies aus sachlichen Gründen erforderlich erschien, Förderungsfälle bzw. Grundankäufe aus den Vorjahren in die Prüfung einbezogen.

## 1.3 Organisatorische Eingliederung

Nach der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung, LGBl. 0001/1, ist Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll seit ihrem Bestehen für die Baurechtsaktion des Landes NÖ zuständig.

Gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung ist die Baurechtsaktion des Landes NÖ der Abteilung Umweltwirtschaft und Raumordnungsförderung (RU3) zugewiesen.

## 2 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage, auf Grund der die Baurechtsaktion durchgeführt werden kann, stellt das Gesetz vom 26. April 1912, RGBL. Nr. 86, betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz – BauRG), in der Fassung des Bundesgesetzes vom 25. April 1990, BGBl. Nr. 258, dar.

Gemäß § 1 kann ein Grundstück mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht). Das Baurecht kann sich auch auf Teile des Grundstückes erstrecken, die für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für dessen Benützung vorteilhaft sind. Die Beschränkung des Baurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig.

Gemäß § 3 Abs. 1 kann das Baurecht nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als hundert Jahre bestellt werden.

## 3 Richtlinien

Die im Jahr 1999 gültigen Richtlinien mit der Bezeichnung „Baurechtsaktion des Landes NÖ, Förderungsrichtlinien 1997“, wurden von der NÖ Landesregierung in ihrer Sitzung am 13. Jänner 1998 beschlossen und traten rückwirkend mit 1. Jänner 1998 in Kraft.

Gemäß Pkt. 1 der Richtlinien ist das Ziel der Förderungsaktion, geeignete Grundstücke für Wohnzwecke verfügbar zu machen. Dies soll dadurch erreicht werden, dass das Land NÖ solche Grundstücke ankauft und bestimmten Personen zur Begründung ihres Hauptwohnsitzes zur Verfügung stellt. Förderungen können nur im Rahmen der vom Landtag von NÖ zur Verfügung gestellten Kreditmittel gewährt werden. Es besteht weder ein Rechtsanspruch der Grundeigentümer sowie der Gemeinden auf Ankauf der Liegenschaften noch der Interessenten auf Förderung. Die durch den Bauzins bzw. Verkauf der Liegenschaften zurückfließenden Mittel sind für neue Grundbeschaffungen zweckgebunden.

Im Pkt. 2 wird detailliert festgelegt, welche Art von Grundstücken im Rahmen der Baurechtsaktion angekauft werden kann und welche Voraussetzungen hinsichtlich Preis, Lage und Größe gegeben sein müssen. Angekauft werden können grundsätzlich nur Grundstücke in Abwanderungsgemeinden oder in finanzschwachen Gemeinden. Die in Frage kommenden Gemeinden sind in einer Anlage zu den Richtlinien aufgelistet. Neben Einzelgrundstücken (Bauparzellen) können auch größere Grundflächen angekauft werden, wenn dadurch die Deckung einer zukünftigen Nachfrage sichergestellt werden kann und die Erreichung überörtlicher Ziele der Raumordnung gefördert wird. Beim Ankauf dieser größeren Grundflächen sind besondere Kriterien zu berücksichtigen.

Im Pkt. 3 wird die Bereitstellung der angekauften Grundstücke an die Baurechtswerber geregelt. Neben der Höhe des jährlichen Bauzinses und der Höhe des Kaufpreises im Falle der Optionsausübung werden hier die Voraussetzungen für die Förderungswürdigkeit festgelegt. Als besonders förderungswürdig gelten:

- Jungfamilien, das sind Familien und Einzelpersonen jeweils unter 35 Jahren mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind;
- Jungehepaare, das sind Ehepaare unter 30 Jahren;
- Familien mit drei oder mehr Kindern, für die Familienhilfe bezogen wird;
- Familien, für deren Ansiedlung besondere Gründe gegeben sind.

Zusätzlich ist die Förderungswürdigkeit an eine Maximalhöhe des jährlichen Nettoeinkommens der Familie gebunden.

Hinsichtlich der gegenständlichen Richtlinien wird die Ansicht vertreten, dass sie in einigen Punkten neu überdacht bzw. klarer formuliert werden sollten. Beispielhaft werden in der Folge nur zwei Punkte angeführt. Weitere Anregungen, die bei einer Änderung bzw. allfälligen Neugestaltung der Richtlinien berücksichtigt werden sollten, werden im Zuge des Berichts dargestellt.

Gemäß Pkt. 2.8 können Baurechtsverträge auch mit gemeinnützigen Bauvereinigungen abgeschlossen werden. In den letzten vier Jahren wurde nur ein Baurechtsvertrag mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung abgeschlossen. Der Hauptgrund dürfte in der Tatsache liegen, dass diese auf Grund ihrer Finanzierungsmöglichkeiten nicht auf das Instrument der Baurechtsaktion angewiesen sind. Zudem gelten für diese Baurechtsverträge besondere Bedingungen, die hinsichtlich der Bebauung eine gewisse Einschränkung bedeuten. Eine Notwendigkeit zur Beibehaltung dieses Punktes scheint nicht gegeben. Auf Grund der geringen Inanspruchnahme sollte überlegt werden, ob die im Jahre 1996 erfolgte Ausdehnung der Aktion auf gemeinnützige Bauvereinigungen wieder rückgängig gemacht werden sollte.

Gemäß Pkt. 3.4.2 kann im Falle der Ausübung der Ankaufsoption der Zinssatz, bei Nachweis einer ökologischen Bauweise, von 3 auf bis zu 1,5 % herabgesetzt werden. Tatsächlich kann jedoch derzeit eine Reduktion des Zinssatzes auf 1,5 % in keinem Fall erreicht werden. Im Musterbaurechtsvertrag wird unter Artikel 3 ausgeführt, dass sich bei Inanspruchnahme der Ökovariante der Zinssatz auf 2 % reduziert. Dieser Zinssatz ist auch in allen in dieser Form abgeschlossenen Baurechtsverträgen enthalten. Zwischen den Richtlinien und der geübten Vorgangsweise besteht somit ein Widerspruch.

## **Ergebnis 1**

### **Die bestehenden Richtlinien der Baurechtsaktion sind zu überarbeiten.**

*LR: Die Abteilung Umweltwirtschaft und Raumordnungsförderung ist, wie der NÖ Landesrechnungshof auch in Punkt 3.1 vermerkt hat, ständig bemüht, die Richtlinien so zu gestalten, dass der Wirkungs- und Effizienzgrad der Baurechtsaktion gesteigert wird. Die Anregungen dieses Ergebnispunktes werden vollinhaltlich berücksichtigt werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **3.1 Entwicklung der Richtlinien**

Die Förderungsaktion wurde durch Beschluss der ersten Richtlinien am 7. Dezember 1982 unter dem Titel „Billige Baugründe für NÖ Jungfamilien“ ins Leben gerufen. Sie wurde damals in erster Linie unter dem Gesichtspunkt eingerichtet, der Abwanderung aus den ländlichen Bereichen des Landes entgegenzuwirken. Gleichzeitig sollten nicht so vermögende Jungfamilien beim Bau eines eigenen Wohnhauses unterstützt und damit die Ansiedlung in Abwanderungsregionen gefördert werden.

Im Dezember 1987 wurde von der NÖ Landesregierung eine Neufassung der Richtlinien beschlossen. Auf Grund der Änderungen war es ab Beginn des Jahres 1988 möglich, dass im Rahmen der Aktion auch Grundstücke mit unbewohnten, erhaltungswürdigen Wohnhäusern durch das Land NÖ angekauft, und den Baurechtswerbern im Baurecht (zum Ausbau bzw. zur Sanierung) überlassen wurden. Im Zuge dieser Erweiterung der Aktion wurde auch der Name der Aktion auf „Baurechtsaktion des Landes NÖ“ geändert.

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 28. April 1992 wurde im Sinne einer aktiven Grundankaufspolitik (Bodenvorratspolitik) der vorausschauende Ankauf von Wohnbauland in die Richtlinien aufgenommen. Nunmehr konnten Grundflächen auch ohne vorliegenden Antrag eines Baurechtswerbers, also ohne Vorhandensein eines konkreten Interessenten, angekauft werden.

Weiters wurde ab diesem Zeitpunkt die Wertsicherung des Bauzinses, die durch die Baurechtsgesetznovelle 1990 möglich geworden war, eingeführt.

Bei der am 6. Februar 1996 beschlossenen Richtlinienänderung wurden spezielle Kriterien für den Ankauf größerer Baulandflächen festgelegt. Dabei wurden vor allem überörtliche Gesichtspunkte der Raumordnung wie die Entlastung des Wiener Umlandes und der Aspekt eines umfassenden Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes für solche Flächen aufgenommen. Der Ankauf erhaltungswürdiger Wohnhäuser wurde, da die wenigen diesbezüglichen Ansuchen durchwegs nicht geeignete Objekte zum Gegenstand hatten, eingestellt.

Am 13. Jänner 1998 wurden die Richtlinien auf Grund der wachsenden Bedeutung des nachhaltigen Umweltschutzes ergänzt. Konkret kann ab diesem Zeitpunkt der Zinssatz der jährlich anfallenden Zinsen, der beim Kauf einer Liegenschaft durch den Baurechtswerber zur Verrechnung gelangt, durch den Nachweis einer ökologischen Bauweise gesenkt werden.

Zu den überblicksartig dargestellten Richtlinienänderungen ist anzumerken, dass nur die jeweils wichtigsten Neuerungen angeführt wurden. Die Aufzählung zeigt, dass seit Bestehen der Baurechtsaktion immer wieder versucht wurde, Erfahrungswerte und die sich daraus ergebenden neuen Aspekte, sowie geänderte gesetzliche Bestimmungen in die Richtlinien, und damit in die Förderaktion, zu integrieren. Im Gegensatz dazu wurde jedoch der seit der Einsetzung der Baurechtsaktion bestehende Grundsatz bzw. das spezielle Ziel, Grundstücke nur in finanzschwächeren und von der Abwanderung betroffenen Regionen anzukaufen, nie abgeändert. Die Baurechtsaktion wurde als Maßnahme und Instrument der Raumordnung geschaffen. Aus diesem Grund wurde auch die Administration der Abt. RU3 übertragen. Ebenfalls beibehalten wurde bei allen Änderungen die Einschränkung der Förderungswürdigkeit auf einen bestimmten Personenkreis (Jungfamilien und -ehopaare, Familien mit mehr als zwei Kindern etc.).

**Die bisher mehrmals durchgeführte Änderung und Anpassung der Richtlinien, als Versuch den Wirkungs- und Effizienzgrad der Baurechtsaktion zu steigern, wird grundsätzlich als positiv bewertet.**

Der NÖ Landtag hat in seiner Sitzung vom 18. März 1999 einen Resolutionsantrag beschlossen, in dem die NÖ Landesregierung aufgefordert wurde, die Grundlagenforschung mit dem Ziel, die Baurechtsaktion auszudehnen, zu überarbeiten. In der Antragsbegründung wurde u.a. ausgeführt, dass auch in Gemeinden die nicht zu den Fördergebieten zählen, Familien mit hohen Grundstückspreisen kämpfen.

Die Stellungnahme wurde von der NÖ Landesregierung in ihrer Sitzung vom 15. Februar 2000 beschlossen und daraufhin dem Landtag von NÖ vorgelegt. Darin sind Vorschläge für eine Aktualisierung der Baurechtsaktion und eine inhaltliche Adaptierung der Richtlinien enthalten. Weiters wurde die Einleitung von notwendigen Schritten zur Realisierung dieses neuen Modells, nach Maßgabe der finanziellen Mittel, angekündigt.

Einstimmig wurde in der Sitzung des Landtages von NÖ am 29. Juni 2000 ein Resolutionsantrag betreffend die Verbesserung der Baurechtsaktion beschlossen. Dabei wurde die

NÖ Landesregierung aufgefordert, Vorschläge zur Änderung der Baurechtsaktion zu erarbeiten und dem Landtag darüber zu berichten. In der Antragsbegründung wird auf die bereits vorliegende Stellungnahme und die darin enthaltenen Vorschläge für eine Baurechtsaktion „Neu“ Bezug genommen, und die eheste Aufnahme von Gesprächen zur Änderung der Baurechtsaktion gefordert.

Seitens der NÖ Landesregierung wurden bis zum Stichtag 1. Oktober 2000 noch keine weiteren Schritte zur Präzisierung und Umsetzung der in ihrer Stellungnahme vom Februar 2000 präsentierten Ideen und Vorschläge unternommen.

## **Ergebnis 2**

**Eine Neugestaltung der Baurechtsaktion im Sinne der vom Landtag von NÖ beschlossenen Anträge sollte so rasch wie möglich durchgeführt und die Richtlinien entsprechend angepasst bzw. abgeändert werden.**

*LR: Die Richtlinien der Baurechtsaktion werden als dynamisches Instrument verstanden, das zu den gegebenen Zeitpunkten den aktuellen gesellschaftlichen, raumordnerischen, ökologischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen ist. Die dargestellte Empfehlung ist eine Folge der zeitlichen Koinzidenz zwischen der 1. Resolution des Landtages vom 18. März 1999 und dem Prüfungsauftrag des Rechnungshofes vom 20. Jänner 2000. Die in Befolgung der Landtagsresolution vom 18. März 1999 zu erhebenden Grundlagen waren zu diesem Zeitpunkt bereits vorhanden und wurden dem Landtag auch in Form eines Zwischenberichtes am 15. Februar 2000 vorgelegt. Es erschien aber nicht sinnvoll, vor Abschluss der Prüfung des NÖ Landesrechnungshofes eine neuerliche Änderung der Richtlinien zu beschließen ohne auf allfällige Kritikpunkte zu reagieren. Daher lagen weder zum Zeitpunkt der 2. Landtagsresolution vom 29. Juni 2000 noch zum Stichtag 1. Oktober 2000 geänderte Richtlinien vor. Die Landesregierung wird aber nunmehr nach Vorliegen des Überprüfungsergebnisses die erforderlichen Änderungen der Richtlinien in Angriff nehmen. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass seit dem Zwischenbericht an den Landtag vom 15. Februar 2000 sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentlich geändert haben und die öffentlichen Haushalte bedeutenden Kürzungen unterzogen worden sind. Selbst die in diesem Zwischenbericht dargestellten Lösungsansätze müssen nochmals auf ihre finanzielle Durchführbarkeit unter den gegebenen budgetären Rahmenbedingungen untersucht werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **4 Finanzen**

Die Ausgaben der Baurechtsaktion umfassen die Kosten für den Erwerb und gegebenenfalls für die Teilung von Liegenschaften, sowie die Kosten für die rechtliche Abwicklung der Erwerbs- und Veräußerungsvorgänge und die sonstigen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Verwaltung und Vergabe der Grundstücke.

Die Verrechnung der Ausgaben erfolgt bei den Teilabschnitten 1/02201 „Baurechtsaktion“ und 1/02204 „Baurechtsaktion (ZG)“.

Die Einnahmen der Baurechtsaktion stammen zur Gänze aus der Veräußerung von Baurechts-

grundstücken sowie anderer Liegenschaften aus dem Besitz des Landes NÖ und dem Bauzins. Verrechnet werden die Einnahmen ausschließlich beim Teilabschnitt 2/02204 „Baurechtsaktion (ZG)“.

#### 4.1 Teilabschnitt 1/02201 „Baurechtsaktion“

Vom Landtag von NÖ werden jährlich im Rahmen des Beschlusses über den Voranschlag Budgetmittel für die Baurechtsaktion zur Verfügung gestellt. Im Jahre 1999 wurden Ausgaben in der Höhe von S 14.648.000,00 veranschlagt; der Rechnungsabschluss des Landes NÖ weist Ausgaben von S 14.945.320,75 aus. Die ausgewiesenen Mehrausgaben in der Höhe von S 297.320,75 sind auf Grund der im Pkt. 5 des Beschlusses über den Voranschlag 1999 erklärten Deckungsfähigkeit mit anderen Teilabschnitten der Raumordnung gedeckt.

In der Folge wurden die in den Jahren 1996 bis 1999 veranschlagten Beträge den im jeweiligen Rechnungsabschluss des Landes NÖ ausgewiesenen Beträgen gegenübergestellt:

Jahr	Voranschlag/S	Rechnungsabschluss/S
1996	15.301.000,00	15.301.000,00
1997	15.301.000,00	13.661.585,00
1998	15.301.000,00	15.301.000,00
1999	14.648.000,00	14.945.320,75

Der gegenüber dem Voranschlag niedrigere Ausgabenbetrag im Jahr 1997 ist größtenteils auf die in diesem Rechnungsjahr nicht erfolgte Aufhebung der von der NÖ Landesregierung am 17. Dezember 1996 beschlossenen Kreditkürzung zurückzuführen.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass für das Rechnungsjahr 1999 ein geringerer Ausgabenbetrag als in den Vorjahren veranschlagt wurde. In den Voranschlägen für die Rechnungsjahre 2000 und 2001 wurde ebenfalls jeweils nur ein Ausgabenbetrag in der Höhe von S 14.648.000,00 vorgesehen.

#### 4.2 Teilabschnitt 2/02204 „Baurechtsaktion (ZG)“

Die Einnahmen aus dem Bauzins und dem Verkauf von Grundflächen, die im Rahmen der Baurechtsaktion erworben wurden, sind für neue Grundbeschaffungen zweckgebunden. Die Genehmigung der Zweckbindung dieser an das Land zurückfließenden Mittel für weitere Grundankäufe der Baurechtsaktion wurde durch den Landtag von NÖ erstmals im Oktober 1990 im Rahmen des Beschlusses über den Nachtragsvoranschlag für das Jahr 1990 erteilt. Ab dem Rechnungsjahr 1991 erfolgte die Zweckbindung der Einnahmen alljährlich im Zuge des Beschlusses über den Voranschlag des betreffenden Jahres. Gemäß den Erläuterungen zum Voranschlag sind auch die Erlöse aus dem Verkauf anderer Liegenschaften, die von der Raumordnung verwaltet werden, für die Baurechtsaktion zweckgebunden.

In den Jahren 1996 bis 1999 gelangten unter dem Teilabschnitt 2/02204 „Baurechtsaktion (ZG)“ nachstehende zweckgebundene Einnahmen zur Verrechnung. In der Aufstellung wurden die Erlöse aus dem Verkauf von im Rahmen der Baurechtsaktion erworbenen Grundstücken und jene Erlöse, die aus dem Verkauf anderer von der Raumordnung verwalteten Liegenschaften stammen, getrennt dargestellt.

Jahr	2/022041 Bauzins S	2/022043 Verkaufserlöse (Bauparzellen) S	2/022043 Verkaufserlöse (andere Grundstücke) S	2/02204 gesamt S
1996	3.872.971,30	4.293.455,27	3.645.532,58	11.811.959,15
1997	3.983.249,88	2.717.126,10	3.733.895,54	10.434.271,52
1998	4.438.753,12	5.620.538,00	7.396.691,18	17.455.982,30
1999	4.821.511,18	5.295.036,00	3.544.952,00	13.661.499,18
Summe	17.116.485,48	17.926.155,37	18.321.071,30	53.363.712,15

Die Einnahmen dienen zur Bedeckung der unter dem Teilabschnitt 1/02204 „Baurechtsaktion (ZG)“ zur Verrechnung gelangenden Ausgaben. Allfällige Teile von im laufenden Rechnungsjahr nicht benötigten zweckgebundenen Einnahmen werden für künftige Grundbeschaffungen im Rahmen der Baurechtsaktion einer Rücklage zugeführt.

### 4.3 Rücklagen

Im Rechnungsabschluss des Landes NÖ für das Jahr 1999 ist im Teil „Nachweise“ die bei der Baurechtsaktion bestehende Rücklage unter der Kto.Nr.9420 007 mit einer Höhe von S 78.423.771,32 ausgewiesen.

Im Zeitraum 1996 bis 1999 hat sich der Stand der Rücklage entwickelt wie folgt:

Jahr	Anfänglicher Stand S	Veränderung +/-/S	Jahresendstand S
1996	73.955.277,96	+ 3.084.113,36	77.039.391,32
1997	77.039.391,32	- 15.526.450,98	61.512.940,34
1998	61.512.940,34	- 18.342.470,16	43.170.470,18
1999	43.170.470,18	+ 35.253.301,14	78.423.771,32

Der mit Ende des Rechnungsjahres 1999 ausgewiesene Stand der Rücklage stellt betragsmäßig den Höchststand seit Bestehen der Baurechtsaktion dar. Begründet ist dieser Höchststand durch die erfolgte Überrechnung von 50,0 Mio S aus Mitteln der Wohnungsförderung in das Budget der Baurechtsaktion. Ohne diese Überrechnung im Jahr 1999 hätte zur Bedeckung der Ausgaben eine Rücklagenentnahme in der Höhe von S 14.746.698,86 durchgeführt werden müssen. Der Rücklagenstand hätte sich dadurch mit Ende des Rechnungsjahres 1999 auf einen Betrag von S 28.423.771,32 verringert.

## **4.4 Zusätzliche Mittel für die Baurechtsaktion**

### **4.4.1 Sachverhalt**

Durch das Ansteigen der Zahl der Anträge im Jahr 1998 war ein höherer Finanzbedarf für den Ankauf von Grundstücken (inkl. Nebenkosten) im Rahmen der Baurechtsaktion für die folgenden Rechnungsjahre absehbar bzw. gegeben.

Trotz einer Steigerung des Ankaufsvolumens im Jahr 1998 auf S 51.051.452,46 waren mit Beginn des Jahres 1999 noch 88 Anträge mit einem Kaufpreisvolumen von ca. 43,4 Mio S aus den Vorjahren offen. Zudem wurden von der NÖ Landesregierung Anfang des Jahres 1999 drei Ankäufe von Großgrundflächen (Teesdorf, Krumbach, Haag) mit einem Kaufpreisvolumen von ca. 35,4 Mio S beschlossen. Für das Jahr 1999 selbst mussten Anträge mit einem Ankaufsvolumen von zumindest ca. 40,0 Mio S (Durchschnitt der Jahre 1996 bis 1998) erwartet werden.

Diesem Gesamtbedarf standen für das Jahr 1999 verfügbare Finanzmittel in der Höhe von insgesamt ca. 71,0 Mio S (Budgetmittel 1999, Rücklagen sowie Einnahmen aus dem Bauzins und aus Grundstücksverkäufen) gegenüber.

Auf Grund langjähriger Erfahrungswerte war nicht anzunehmen, dass alle Grundstücksankäufe im Jahr 1999 realisiert und damit allein aus den für dieses Jahr zur Verfügung stehenden Finanzmitteln beglichen werden müssen. Es wurde jedoch für den Fall, dass neben der forcierten Aufarbeitung von bestehenden Einzelanträgen alle bereits gegebenen Ankaufszusagen kurzfristig schlagend werden, ein Finanzierungseingpass bereits für das Jahr 1999 erwartet.

Im Sommer des Jahres 1999 wurde auf Grund der dargestellten Finanzsituation zwischen Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll, Landeshauptmannstellvertreter Liese Prokop und Landesrat Mag. Wolfgang Sobotka eine „Vereinbarung betreffend Dotierung der Baurechtsaktion aus Mitteln der Wohnungsförderung“ abgeschlossen. Ein genaues Unterzeichnungsdatum scheint in der Vereinbarung nicht auf.

Der Inhalt der Vereinbarung lautet wie folgt:

„Im Rahmen dieser Vereinbarung stellt die Wohnungsförderung aus den verbleibenden nicht zweckgebundenen Bundesmitteln des Jahres 1999 der Baurechtsaktion 50 Mio S befristet und verzinslich zur Verfügung.

Die Abwicklung erfolgt im Umschichtungsbudget 1999.

Die Rückführung der 50 Mio S in das Budget der Wohnungsförderung, samt Zinsen, erfolgt folgendermaßen:

Jahr	Tilgung	Zinsen	(Konstant)
2000	0,00	1.750.000,00	3,5 %
2001	0,00	1.750.000,00	-“-
2002	0,00	1.750.000,00	-“-
2003	0,00	1.750.000,00	-“-
2004	0,00	1.750.000,00	-“-
2005	10.000.000,00	1.750.000,00	-“-
2006	10.000.000,00	1.400.000,00	-“-
2007	10.000.000,00	1.050.000,00	-“-
2008	10.000.000,00	700.000,00	-“-
2009	10.000.000,00	350.000,00	-“- “

Auf Grund der zwischen den drei Mitgliedern der NÖ Landesregierung abgeschlossenen Vereinbarung wurde von der Abteilung Wohnungsförderung eine Umbuchungsanordnung (Zl. F2-1-500/226-99) erstellt. Die Umbuchungsanordnung wurde von der Abteilung Finanzen am 7. Dezember 1999 zustimmend zur Kenntnis genommen. Daraufhin wurde der Betrag von 50,0 Mio S von VS 1/482409/7292 „Wohnbauförderung, sonstige Maßnahmen; Sonstige Sachausgaben, Ermessensausgaben; Überweisungen mit Gegenverrechnung“ auf VS 2/022043/8262 „Baurechtsaktion (ZG), Zweckgebundene Einnahmen, Vermögensgebahrung; Überweisungen mit Gegenverrechnung“ umgebucht. Mit Ende des Rechnungsjahres 1999 wurde der Betrag der bestehenden Rücklage zugeführt.

Im Rechnungsabschluss 1999 wurden die laut Vereinbarung festgelegten Tilgungsraten als nicht fällige Verwaltungsschulden bei VS 1/022049/7292 „Baurechtsaktion (ZG), Sonstige Sachausgaben, Ermessensausgaben; Überweisungen mit Gegenverrechnung“ dargestellt. Die Zinsen wurden bei derselben Voranschlagsstelle in die Phase 3 der Mehrphasenbuchhaltung als Verpflichtungen für künftige Jahre eingebucht.

Korrespondierend sind die Tilgungsraten im Bereich der Wohnbauförderung bei der VS 2/482343/8262 „Wohnbauförderung, Tilgung von Darlehen (ZG), Überweisungen mit Gegenverrechnung“ als nicht fällige Verwaltungsforderungen dargestellt. Die vorgesehene Verzinsung wurde bei der VS 2/482323/8262 „Wohnbauförderung, Zinsen von Darlehen (ZG), Überweisungen mit Gegenverrechnung“ in die Phase 3 der Mehrphasenbuchhaltung als Berechtigungen für künftige Jahre eingebucht.

Im Voranschlag 2001 wurde die in diesem Jahr fällige Zinsenzahlung gemäß den Vorlaufbuchungen in der Mehrphasenbuchhaltung als Ausgabe im Bereich der Baurechtsaktion und als Einnahme bei der Wohnbauförderung veranschlagt.

Die durchgeführte Übertragung von 50,0 Mio S aus dem Budget der Wohnungsförderung zur Baurechtsaktion sowie die gemäß der Vereinbarung fälligen Tilgungsraten und Zinsenzahlungen wurden entsprechend den für das Land NÖ gültigen Verrechnungsvorschriften ordnungsgemäß verbucht und dargestellt.

#### 4.4.2 Formale Kritik

Der Landtag von NÖ hat in seiner Sitzung vom 16. Dezember 1999 das Umschichtungsbudget des Landes NÖ für das Jahr 1999 beschlossen. Die erfolgte Übertragung von 50,0 Mio S aus dem Budget der Wohnungsförderung zur Baurechtsaktion ist entgegen der Formulierung in der zitierten Vereinbarung im Umschichtungsbudget 1999 nicht enthalten. Die Abteilung Finanzen hat die Rechtsansicht vertreten, dass dies nicht erforderlich sei und begründete diese Vorgangsweise wie folgt: „Die Übertragung der Mittel ist im laufenden Jahr 1999 ohne Zu-

stimmung des Landtages, jedoch gestützt auf die Ermächtigung des Landtages an die Landesregierung zur Vollziehung des Voranschlages 1999 erfolgt. Die Zustimmung des Landtages erfolgt mit der Genehmigung des Rechnungsabschlusses 1999.“

Weiters wurde ausgeführt: „Im vorliegenden Fall werden lediglich Mittel der Wohnungsförderung einer Organisationseinheit übertragen, die durch den Ankauf von Grundstücken und die Überlassung an Bauwillige die Errichtung von Wohnungen fördert. Diese Vorgangsweise ist der Übertragung von Mitteln der Wohnungsförderung an Wohnbauträger, Gemeinden oder auch den Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland NÖ grundsätzlich gleichzuhalten und somit nur eine von zahlreichen Möglichkeiten, die veranschlagten Mittel dem vorgesehenen Zweck zuzuführen.“

Dieser Rechtsansicht kann sich der LRH aus folgenden Erwägungen nicht anschließen:

Im Beschluss des Landtages zum Voranschlag des Landes Niederösterreich für das Jahr 1999 wurde unter 3.1. Mittelverwendung ausgeführt: „Die bei den einzelnen Voranschlagsstellen bewilligten Ausgabenkredite dürfen nur zu den dort vorgesehenen Zwecken verwendet werden. Die Verwendung der für Sachausgaben bewilligten Kredite für Personalerfordernisse oder die Verwendung der für Personalausgaben bewilligten Kredite für Sacherfordernisse ist nicht gestattet. Die Landesregierung wird ermächtigt, innerhalb eines jeden Teilabschnittes die Gliederung nach finanzwirtschaftlichen sowie nach ökonomischen Gesichtspunkten zu ändern und zu ergänzen.“

Hiezu wird festgehalten, dass die Baurechtsaktion im Voranschlag 1999 in der Gruppe 0 (Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung) unter dem Unterabschnitt „Raumordnung und Raumplanung“ veranschlagt war. Gemäß den Erläuterungen zum Voranschlag steht der Ankauf von Grundflächen im Sinne einer raumordnungspolitisch erwünschten, langfristigen Sicherung von Baugrund und gegebenenfalls die Gestaltung zu optimalen Baugrundstücken im Wege von weiteren Erwerbsvorgängen (z.B. Tausch) im Mittelpunkt der Baurechtsaktion.

Die Wohnbauförderung ist dagegen in der Gruppe 4 (Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung) des Voranschlages veranschlagt. Die Erläuterungen zum Voranschlag definieren die Aufgaben der Wohnbauförderung mit der Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie dem Ankauf von Wohnhäusern und Wohnungen, unter bestimmten Voraussetzungen auch Geschäftsräumen.

Obwohl die Baurechtsaktion in der Praxis eine gewisse Vorstufe für eine spätere Wohnbauförderung darstellt, war auf Grund der formalen Vorgaben des Voranschlages die ohne Zustimmung des Landtages durchgeführte Übertragung der Mittel nicht gedeckt.

### **Ergebnis 3**

**Für die Übertragung von 50,0 Mio S aus dem Budget der Wohnungsförderung zur Baurechtsaktion wäre formal ein Beschluss des Landtages von NÖ erforderlich gewesen.**

*LR: Der Beschluss des Landtages, mit dem formal die Übertragung von 50,0 Mio S aus dem Budget der Wohnungsförderung zur Baurechtsaktion ermöglicht wurde, ist der Beschluss des Landtages über den Voranschlag des Landes Niederösterreich für das Jahr 1999.*

*Dieser Landtagsbeschluss ermächtigt in dem vom NÖ Landesrechnungshof zitierten Punkt 3.1. „Mittelverwendung“ formal die Landesregierung, „innerhalb eines jeden Teilabschnittes die Gliederung nach finanzwirtschaftlichen sowie nach ökonomischen Gesichtspunkten zu ändern und zu ergänzen.“*

*Auf Grund dieser Ermächtigung wurde im Teilabschnitt für sonstige Maßnahmen der Wohnungsförderung die Gliederung der Ausgaben und im Teilabschnitt für die zweckgewidmete Gebarung der Baurechtsaktion die Gliederung der Einnahmen bearbeitet. Dabei wurden die von der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997 vorgeschriebenen Gliederungselemente verwendet.*

*Auf Grund der Ermächtigung, die der Landtag der Landesregierung durch die angeführte Bestimmung über die Ausnahmen bei der Mittelverwendung erteilt hat, ist formal für die Änderung der Gliederung der beiden Teilabschnitte ein weiterer Beschluss des Landtages nicht erforderlich.*

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Gliederung innerhalb von Teilabschnitten wurde nicht kritisiert.

Die formale Kritik des LRH bezieht sich auf den ersten Satz des zitierten Punktes 3.1.:

„Die bei den einzelnen Voranschlagsstellen bewilligten Ausgabenkredite dürfen nur zu den dort vorgesehenen Zwecken verwendet werden.“

Die Mittel wurden im Voranschlag 1999 zur Förderung des Wohnbaus vorgesehen.

Durch die Übertragung in die Gebarung der Baurechtsaktion bilden jedoch raumordnungspolitische Ziele den Schwerpunkt der Mittelverwendung. Daher hätte diese Übertragung, wie auch in der „Vereinbarung betreffend Dotierung der Baurechtsaktion aus Mitteln der Wohnbauförderung“ festgehalten, formal einer Genehmigung durch den Landtag von NÖ im Rahmen des Umschichtungsbudgets bedurft.

#### 4.4.3 Sachliche Kritik

Die Gegenüberstellung der Ausgaben der Baurechtsaktion und der zur Verfügung stehenden und verrechneten Finanzmittel im Jahr 1999 auf der Grundlage des Rechnungsabschlusses des Landes NÖ, ohne Berücksichtigung der überrechneten 50,0 Mio S aus Mitteln der Wohnungsförderung, zeigt folgendes Bild:

Verrechnete Budgetmittel 1999	+ S 14.945.320,75
Zweckgebundene Einnahmen 1999	+ S 13.661.499,18
Rücklagen	<u>+ S 43.170.470,18</u>
Gesamt	+ S 71.777.290,11
Gesamtausgaben der Baurechtsaktion im Jahr 1999	<u>- S 43.353.518,79</u>
Verbleibende Rücklagen	<u>+ S 28.423.771,32</u>

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Überrechnung von 50,0 Mio S aus Mitteln der Wohnungsförderung im Jahr 1999 nicht erforderlich gewesen wäre. Die Ausgaben hätten aus den vorhandenen Finanzmitteln bedeckt werden können.

Der Grund liegt vor allem darin, dass zwei der drei Ankäufe von Großgrundflächen mit einem Gesamtvolumen von 31,0 Mio S nicht mehr im Jahr 1999 abgewickelt werden konnten. Doch selbst unter der Annahme, dass alle drei Ankäufe im Jahr 1999 realisiert werden hätten können, wäre keine Überrechnung in der Höhe von 50,0 Mio S erforderlich gewesen. Der fehlende Betrag von ca. 2,6 Mio S hätte in anderer Form (Nachtragskredit im Umschichtungsbudget, Verstärkungsmittel etc.) bedeckt werden können.

Zur Verschiebung des erhöhten Finanzmittelbedarfes in das Jahr 2000 ist festzuhalten:

Die Zunahme der Inanspruchnahme der Baurechtsaktion, und damit die Steigerung des Finanzmittelbedarfes zur Abwicklung der bestehenden und neuen Einzelförderungsfälle sowie der in Arbeit befindlichen Projekte mit Großgrundflächen, war mit Ablauf des Jahres 1998 klar ersichtlich. Der Umstand hätte daher bei der Erstellung des Voranschlages des Landes NÖ für das Jahr 2000 bereits berücksichtigt werden können.

Zur abgeschlossenen Vereinbarung stellt der LRH fest, dass sie aus heutiger Sicht für die Abt. RU3 nicht zweckmäßig ist. Durch die Überrechnung der 50,0 Mio S wurden bei der Baurechtsaktion hohe Liquiditätsreserven geschaffen, obwohl der genaue Verwendungzeitpunkt nicht feststand.

Von der Abt. RU3 sind für den gesamten Betrag von 50,0 Mio S ab dem Jahr 2000 Zinsen entsprechend dem vereinbarten Tilgungsplan zu leisten. Die Anweisung erfolgt aus dem Budget der Baurechtsaktion. Damit steht automatisch für die Abwicklung der Förderanträge nur ein um den Zinsendienst verminderter Betrag zur Verfügung. Ab dem Jahr 2005 sind zusätzlich auch die Tilgungsraten aus dem Budget der Baurechtsaktion zu bedecken.

Grundsätzlich wurde, aus der Sicht der Abt. RU3, bei der gegenständlichen Vereinbarung der anzustrebenden Optimierung des Liquiditätsflusses zu wenig Beachtung geschenkt.

In der Vereinbarung wurde eine Verzinsung in der Höhe von 3,5% festgelegt. Wäre der im Jahr 1999 unter dem Teilabschnitt 1/48240 „Wohnbauförderung, sonstige Maßnahmen“ enthaltene Betrag von 50,0 Mio S nicht an die Baurechtsaktion überrechnet worden, so wäre er entsprechend dem Beschluss über den Voranschlag einer Rücklage der Wohnungsförderung zugeführt worden.

Gemäß dem Beschluss der NÖ Landesregierung vom 19. November 1996 in der Fassung vom 3. November 1998 sind die gegebenenfalls für die Wohnungsförderung vorhandenen Rücklagen zu verzinsen, wobei die Zinserträge ebenfalls für die Wohnungsförderung zu verwenden sind.

Der Betrag von 50,0 Mio S wäre in diesem Fall, entsprechend dem bisher gehandhabten Modus (Rechnungsjahr minus 2), ab dem Jahr 2001 mit einem voraussichtlichen Zinssatz von 2,25 % (Stand Mai 2000) zu verzinsen.

Durch die höhere und frühere Verzinsung des Betrages von 50,0 Mio S entsteht nunmehr zu Lasten der Baurechtsaktion ein finanzieller Vorteil für die Wohnungsförderung.

#### **Ergebnis 4**

**Es wird vorgeschlagen, den Zinssatz für die der Baurechtsaktion zur Verfügung gestellten Mittel an die Verzinsung der Rücklagen der Wohnungsförderung anzupassen.**

*LR: Über die Empfehlung des Rechnungshofes, den Zinssatz der für die Baurechtsaktion zur Verfügung gestellten Mittel an die derzeitige Verzinsung der Rücklagen der Wohnungsförderungsgelder anzupassen, werden Verhandlungen aufgenommen.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### 4.5 Gesamtausgaben 1996 bis 1999

In der Folge wurden die jährlichen Gesamtausgaben der Baurechtsaktion im Zeitraum 1996 bis 1999 sowie deren Bedeckung in einer zusammenfassenden Aufstellung dargestellt:

Jahr	Gesamtausgaben S	Bedeckung/S			
		Jährliche Budgetmittel	Bauzins	Grundstücks- verkäufe	Rücklagen +/-
1996	24.028.845,79	15.301.000,00	3.872.971,30	7.938.987,85	+ 3.084.113,36
1997	39.622.307,50	13.661.585,00	3.983.249,88	6.451.021,64	-15.526.450,98
1998	51.099.452,46	15.301.000,00	4.438.753,12	13.017.229,18	-18.342.470,16
1999	43.353.518,79	14.945.320,75	4.821.511,18	8.839.988,00	-14.746.698,86
Summe	158.104.124,54	59.208.905,75	17.116.485,48	36.247.226,67	45.531.506,64

Aus der Aufstellung ist ersichtlich, dass die Gesamtausgaben für die Baurechtsaktion von 1996 bis 1998 um mehr als das Doppelte angewachsen sind.

Ab dem Jahr 1997 bis einschließlich 1999 überstiegen die Ausgaben die jährlich aus den zweckgebundenen Einnahmen und dem Budget zur Verfügung stehenden Mittel. Die gestiegenen Förderungsausgaben konnten durch Rücklagenentnahmen bedeckt werden. Der Anteil der Bedeckung der gestiegenen Förderungsausgaben aus Rücklagen betrug in diesen drei Jahren jeweils zwischen 34 und 39 % der Gesamtausgaben.

## 5 Administration

Im Zuge der Baurechtsaktion werden sowohl Einzelgrundstücke als auch Großgrundflächen, die erst zu einzelnen Bauparzellen gestaltet werden müssen, angekauft. Der Ankauf von Einzelgrundstücken wurde ausnahmslos nur nach Vorliegen eines entsprechenden Antrages eines Baurechtswerbers, in dem das betreffende Grundstück bezeichnet ist, durchgeführt. Zum Unterschied dazu werden bei den Großgrundflächen bereits im Besitz des Landes befindliche Baugründe bzw. -parzellen über Antrag an Baurechtswerber vergeben.

Die Administration der Förderung erfolgt in beiden Fällen, abgesehen von der verschiedenen Form in der Phase des Ankaufs, gleich. Weiters gelten für die Baurechtswerber im Hinblick auf die Förderungswürdigkeit sowie bezüglich der Inhalte der Baurechtsverträge in beiden Bereichen die gleichen Bedingungen.

Die Administration der Förderung wurde einer näheren Betrachtung unterzogen, wobei einige grundsätzliche Feststellungen zu treffen waren. Die Überprüfung einzelner Förderungsfälle wurde stichprobenartig vorgenommen, wobei bei allen ausgewählten Fällen eine richtlinienkonforme Vorgangsweise festgestellt wurde. In der Folge wurde die formelle Administration bei Einzelgrundstücken dargestellt.

## 5.1 Antrag, Gutachten

Das Ansuchen um Förderung erfolgt mittels eines vorgedruckten Antrages zum Abschluss eines Baurechtsvertrages. Der Antrag ist direkt bei der Abt. RU3, über die jeweilige Gemeinde sowie über die mit Baufinanzierung befassten Kreditinstitute erhältlich bzw. auch über das Internet verfügbar.

Im Antrag ist vom Baurechtswerber neben den Angaben zu seiner Person (etwaiger Ehe- oder Lebenspartner, Kinder, Einkommen der letzten drei Monate) die derzeitige Wohnsituation (Art und Größe der Wohnung), sowie das in Frage kommende Grundstück mit Größe und Preis anzugeben. Als Beilage sind ein Teilungsplan und eine Kopie jenes Ausschnittes des Flächenwidmungsplanes, der die Lage der Parzelle anzeigt, zu übermitteln. Zusätzlich ist der derzeitige Grundeigentümer mit Anschrift und Bankverbindung bekannt zugeben. Die Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers ist durch dessen Unterschrift auf dem Antrag zu dokumentieren.

Bei der stichprobenartigen Überprüfung einzelner Anträge wurde festgestellt, dass sie in Einzelfällen unvollständig (z.B. fehlende Unterschrift des Baurechtswerbers) ausgefüllt waren. Im Hinblick auf die Ordnungsmäßigkeit und eine damit verbundene ausreichende Dokumentation jedes Förderfalles wird ein vollständiger Antrag als erforderlich angesehen.

### Ergebnis 5

#### **In Hinkunft ist verstärktes Augenmerk auf die Vollständigkeit der Anträge zu legen.**

*LR: Grundsätzlich wird jeder einlangende Antrag auf seine formelle und inhaltliche Richtigkeit hin überprüft. Das Fehlen einer Unterschrift auf dem Antragsformular ist ohne Zweifel nicht korrekt. Der Mangel ist aber zu beheben, weil, vor Abschluss des Kaufvertrages des gewünschten Grundstückes durch das Land, die Baurechtswerber nochmals schriftlich darlegen müssen, dass sie tatsächlich am Abschluss eines Baurechtsvertrages interessiert sind.*

*Die Abteilung Umweltwirtschaft und Raumordnungsförderung wird noch mehr als bisher bestrebt sein, die Baurechtsaktion sowohl bürgernah als auch verwaltungsmäßig korrekt abzuwickeln.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach Überprüfung der Angaben im Förderungsantrag wird ein Gutachten der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (RU2) angefordert, ob das Grundstück gemäß dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde im Wohnbaugebiet liegt. Ein weiteres Gutachten wird erforderlichenfalls vom jeweils zuständigen Gebietsbauamt bezüglich der Angemessenheit des Verkaufspreises eingeholt.

## 5.2 Vorvertrag, Ankauf

Sind alle Bedingungen erfüllt, wird dem Baurechtswerber ein Vorvertrag übermittelt. In der Zuschrift wird dem Baurechtswerber mitgeteilt, dass mit der Unterfertigung des Vorvertrages noch einmal sein ausdrücklicher Wille bekundet werden soll, einen Baurechtsvertrag über das von ihm bekannt gegebene Grundstück abzuschließen. Weiters wird er darauf hingewiesen, dass der Kaufvertrag erst nach Einlangen des unterfertigten Vorvertrages bei der Abt. RU3 erstellt wird.

Ist die Lastenfreiheit des Grundstücks gegeben, wird es vom Land NÖ angekauft. Der Ankauf wird in Zusammenarbeit mit dem Rechtsbüro abgewickelt. Neben dem Kaufpreis werden vom Land NÖ die Grunderwerbssteuer sowie alle etwaigen Legalisierungskosten (Gerichtsgebühren, Stempelgebühren etc.) getragen. Nachdem die Einverleibung des Eigentumsrechtes für das Land NÖ im Grundbuch durchgeführt ist, wird mit dem Baurechtswerber ein Baurechtsvertrag abgeschlossen.

## 5.3 Baurechtsvertrag, Bauzins

Der Baurechtsvertrag ist durch den Rechtsbeistand (Rechtsanwalt oder Notar) des Baurechtswerbers auf der Grundlage eines Musterbaurechtsvertrages zu errichten. Die Kosten für die Errichtung hat der Baurechtswerber zu tragen. Nach der beiderseitigen Unterfertigung des Vertrages ist die Einverleibung des Baurechts im Grundbuch vom Baurechtswerber durchzuführen. Das Original des Vertrages verbleibt beim Land NÖ, der Baurechtswerber erhält auf Verlangen eine beglaubigte Abschrift.

Der Baurechtsvertrag wird auf die Dauer von 100 Jahren abgeschlossen und enthält die gegenseitigen Rechte und Pflichten des Landes NÖ und des Baurechtswerbers im Zusammenhang mit dem betreffenden Baugrundstück und der Errichtung eines Wohnhauses.

Die betragsmäßige Höhe des Bauzinses wird im Artikel 11 des Baurechtsvertrages vereinbart. Er ist gemäß Pkt. 3.3 der Richtlinien als jährlicher Betrag in der Höhe von 1 % der Anschaffungskosten festgelegt. Bei den Anschaffungskosten werden alle vom Land NÖ im Zuge des Ankaufes getätigten Ausgaben berücksichtigt.

Die Bezahlung des Bauzinses ist bei sämtlichen Baurechtsverträgen in zwei gleich lautenden Raten jeweils am 1. April und 1. Oktober eines jeden Jahres fällig. Die erste Bauzinszahlung wird anteilig vom Zeitpunkt der Unterfertigung des Baurechtsvertrages bis zum ersten fixen Termin errechnet und mittels Zahlschein vorgeschrieben.

Um die weitere termingerechte Bezahlung des Bauzinses sicherzustellen, hat die Begleichung der halbjährlichen Raten per Dauerauftrag bei einem Bankinstitut zu erfolgen. Zu diesem Zweck wird jeder Baurechtswerber im Zuge des Abschlusses des Baurechtsvertrages aufgefordert, die Kopie des betreffenden Dauerauftrages an die Abt. RU3 zu übermitteln. Die Baurechtswerber werden in einer Zuschrift darauf hingewiesen, dass der Baurechtsvertrag erst nach Vorlage der Kopie des Dauerauftrages von den zuständigen Organen des Landes NÖ gegengezeichnet wird. Diese Abwicklungsform hat sich im Hinblick auf ein pünktliches Einlangen des Bauzinses bewährt.

Eine stichprobenweise durchgeführte Überprüfung der Einnahmen aus dem Bauzins ergab, dass die einzelnen Raten bis auf wenige Ausnahmen rechtzeitig zu den vorgeschriebenen Terminen einlangen. Für diese Ausnahmefälle ist ein Mahnwesen eingerichtet. Jene Fälle, bei denen auch durch Mahnung kein Erfolg erzielt werden kann, werden an das Rechtsbüro zur Einleitung weiterer Schritte weitergeleitet.

Im Zusammenhang mit der Überweisung der Bauzinsraten wurde festgestellt, dass sie immer erst im Nachhinein, also nach Ablauf des jeweiligen Halbjahres, durchzuführen sind. Der derzeitige Modus ist im Vergleich mit der Wohnungs- und Immobilienbranche unüblich, da in diesem Bereich Zinszahlungen fast ausnahmslos im Vorhinein zu leisten sind. Eine Anpassung an die in der Wirtschaft gehandhabte Form würde bei neuen Baurechtsverträgen keinen administrativen Mehraufwand verursachen. Sie würde jedoch einen Beitrag zur anzustrebenden Verbesserung der eigenen Refinanzierung der Baurechtsaktion darstellen.

### **Ergebnis 6**

**Da für die Zukunft eine Verbesserung der eigenen Einnahmen der Baurechtsaktion zur Finanzierung neuer Förderfälle als notwendig angesehen wird, sollte bei neuen Baurechtsverträgen die Bezahlung der Bauzinsraten im Vorhinein überdacht werden.**

*LR: Die vorliegende Regelung wurde aus sozialen Überlegungen getroffen.*

*Die Baurechtswerber müssen bei Abschluss des Baurechtsvertrages eine Reihe von nicht unbeträchtlichen Kosten (Aufschließungsabgabe, Anschlussgebühren, Grunderwerbsteuer, Notariatskosten u.a.) tragen. Es erschien daher gerechtfertigt, mit der Belastung durch die erste Bauzinsrate ein halbes Jahr zuzuwarten. Auch bei der Wohnungsförderung beginnt die Tilgung mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin, der auf die gänzliche Auszahlung des Darlehensbetrages folgt.*

*Im Hinblick auf die Budgetsituation werden Überlegungen im Sinne der Anregung des NÖ Landesrechnungshofes angestellt und bei der Änderung der Richtlinien auch berücksichtigt werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß den Richtlinien wird der jährliche Bauzins im Baurechtsvertrag nach dem Verbraucherpreisindex 1996, unter Berücksichtigung eines Schwellenwertes von 10 %, wertgesichert vereinbart. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die effektive, finanzielle Belastung der Bauberechtigten inflationsbedingt nicht laufend geringer wird, da eine wertmäßige Verminderung des Bauzinses der Motivation zum Erwerb der Bauparzelle nicht förderlich ist. Weiters soll der Kapitalwert der Einnahmen aus dem Bauzins zum Ankauf neuer Baugrundstücke erhalten bleiben.

Der im Pkt. 3.3 der Richtlinien festgelegte Schwellenwert von 10 % wird im Vergleich mit anderen Bereichen, in denen eine indexbezogene Wertsicherung durchgeführt wird (z.B. Wohnungsmietverträge, Preisanpassungen im Baugewerbe), als überdurchschnittlich hoch angesehen. Bei einer wertmäßigen Anpassung des Bauzinses in kürzeren Zeitabständen würden die Bauberechtigten sicherlich öfter mit der Überlegung eines vorzeitigen Ankaufs des Grundstückes konfrontiert. Außerdem würde sich einnahmenseitig ein positiver Effekt für die Baurechtsaktion ergeben. Obwohl es sich bei der Baurechtsaktion um eine Förderaktion handelt und Maßnahmen zu einer Verbesserung der Einnahmen sicherlich erst sekundär anzustellen sind, sollte dennoch die Festsetzung eines niedrigeren Schwellenwertes in den Richtlinien in Erwägung gezogen werden.

**Ergebnis 7**

**Im Hinblick auf die anzustrebenden Ziele, sowohl Impulse für einen vorzeitigen Ankauf des Grundstückes zu setzen als auch die Einnahmensituation im eigenen Bereich der Baurechtsaktion zu verbessern, ist eine Senkung des Schwellenwertes, bei dessen Überschreitung eine indexbezogene Wertanpassung des Bauzinses durchgeführt wird, zu überlegen.**

*LR: Die Änderung der Richtlinien wird diese Anregung des NÖ Landesrechnungshofes berücksichtigen, wie es überhaupt ein Ziel der neuen Richtlinien ist, durch spezielle Maßnahmen einen rascheren Kapitalrückfluss und damit eine Neuvergabe von Förderungen zu ermöglichen. Derartige Modelle wurden im Zwischenbericht an den Landtag vom 15. Februar 2000 auch dargestellt.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**6 Inanspruchnahme der Baurechtsaktion****6.1 Positive Anträge, abgeschlossene Baurechtsverträge**

In der Folge wurden die in den Jahren 1996 bis 1999 bei der Abt. RU3 eingelangten, positiven Anträge den in diesem Zeitraum abgeschlossenen Baurechtsverträgen gegenübergestellt. Zur besseren Übersicht wurde eine getrennte Darstellung nach Einzelgrundstücken und Großgrundparzellen durchgeführt.

Jahr	Förderungsanträge			Baurechtsverträge		
	Einzelgrundstücke	Großgrundparzellen	gesamt	Einzelgrundstücke	Großgrundparzellen	gesamt
1996	85	23	108	52	9	61
1997	79	37	116	81	51	132
1998	137	16	153	82	30	112
1999	53	15	68	99	18	117
Summe	354	91	445	314	108	422

Aus der Aufstellung ist ein sprunghaftes Ansteigen der Anträge im Jahr 1998 ersichtlich. In diesem Jahr wurden annähernd doppelt so viele Förderungsanträge als in den beiden Vorjahren eingebracht. Beispielsweise langten in den Monaten April/Mai 1998 insgesamt 41 Anträge ein, im Vergleichszeitraum des Vorjahres nur 11 Anträge.

Der Grund für den Anstieg liegt hauptsächlich in einer von der Abt. RU3 im Jahr 1998 initiierten Werbekampagne zur flächendeckenden Bekanntmachung der Baurechtsaktion. Im Rahmen dieser Werbekampagne wurde eine Firma mit der Erstellung einer Informationsmappe über die Baurechtsaktion und andere Förderungen im Zusammenhang mit dem Neubau von Einfamilienhäusern („Baupaket“), eines Baufolders und anderer Werbemittel beauftragt. Die Kosten betragen S 540.000,00. Die Werbemittel wurden landesweit über Gemeinden, Bankinstitute etc. verteilt.

## 6.2 Erledigungsdauer bei Einzelgrundstücken

Im Zeitraum 1996 bis 1999 betrug im Regelfall die Dauer vom Ansuchen bis zum Ankauf eines Grundstückes ca. fünf bis sechs Monate. Für die Erstellung des Baurechtsvertrages waren weitere drei Monate zu veranschlagen. Diese Zeiten beziehen sich auf die Administration von Förderungsfällen ohne Komplikationen und Verzögerungen beim Erwerbsvorgang und bei der Baurechtsvertragserstellung. Da verzögernde Faktoren (Dauer der Grundbuchseintragungen und der Gutachten, Probleme mit Grundstücksteilungen und Lastenfreiheit, etc.) in der Realität jedoch öfters auftraten, konnte die Bearbeitungsdauer für einen Regelfall nur in weniger als der Hälfte aller Fälle erreicht werden.

Unabhängig von jenen Förderungsfällen, bei denen Komplikationen und Verzögerungen beim Erwerbsvorgang und bei der Baurechtsvertragserstellung auftraten, wurde generell ein Anstieg der Erledigungsdauer bei Anträgen im Jahr 1998 festgestellt.

Ausgelöst wurden die längeren Administrationszeiten der Förderungsfälle durch das Zusammentreffen des bereits dargestellten Anstieges der Anträge im Jahr 1998 als Folge der durchgeführten Werbekampagne für die gesamte Baurechtsaktion und der in Bearbeitung befindlichen Ankäufen von drei Großgrundflächen (Haag, Krumbach, Teesdorf). Durch diese Situation war ein Finanzmittelengpass im Bereich der Baurechtsaktion vorhersehbar, zumal nicht genau abschätzbar war, wann die in der Vorbereitungsphase der Großgrundflächenankäufe gegebenen Kaufzusagen an die Grundeigentümer tatsächlich schlagend werden.

Im Hinblick auf die Finanzsituation wurde Antragstellern für Einzelgrundstücke ab Mitte des Jahres 1998 schriftlich mitgeteilt, dass infolge der budgetären Lage ein Ankauf erst mit Verspätung durchgeführt werden könne. Dabei wurden Zeiträume von bis zu einem Jahr und mehr genannt. Die Erledigungsdauer dieser Anträge betrug, auch ohne administrative Komplikationen, teilweise bis zu 18 Monate, in Einzelfällen auch darüber. Laut Auskunft der Abt. RU3 wurden auch telefonische Interessenten am Abschluss eines Baurechtsvertrages über die voraussichtlich längeren Wartezeiten informiert, wodurch in einigen Fällen das Interesse zurückgezogen wurde. Die Folge dieser Informationen und der Verzögerungen war ein Rückgang der Anzahl der Anträge von 137 im Jahr 1998 auf 53 im Jahr 1999.

Bestätigt wird die verzögerte Vorgangsweise durch eine Betrachtung jener Ankäufe, die auf der Grundlage der im Zeitraum September 1998 bis August 1999 eingelangten Anträge durchgeführt wurde. Dabei wurde festgestellt, dass in 72 % der Fälle der Ankauf erst nach Ablauf von zehn Monaten ab dem Einlangen des Antrages erfolgt ist.

Eine Betrachtung der 24 Anträge des Zeitraumes September bis November 1999 ergab, dass in 20 Fällen (ca. 83 %) der Grundstücksankauf bereits innerhalb von neun Monaten erfolgt ist. Hierzu ist anzumerken, dass im Sommer 1999 die bereits unter Pkt. 4.4 dargestellte Vereinbarung abgeschlossen wurde, mit der der Baurechtsaktion zusätzlich 50,0 Mio S zur Verfügung gestellt wurden. Ab diesem Zeitpunkt wurde eine forcierte Aufarbeitung der bestehenden Rückstände und eine unverzögerte Abwicklung neuer Anträge eingeleitet. So konnte festgestellt werden, dass mit Stand Juli 2000 von den bis Ende November 1999 eingelangten positiven Anträgen nur neun Ankäufe noch nicht durchgeführt wurden.

Die aufgezeigten Verzögerungen bei der Förderungsabwicklung als Lösung für den erwarteten Finanzmittelengpass sind als nicht sinnvoll zu bezeichnen. Durch die Baurechtsaktion soll primär der Abwanderung aus ländlichen Gebieten entgegengewirkt werden. Die dargestellte Vorgangsweise hatte sicherlich negative Auswirkungen auf die Erreichung dieses angestrebten Raumordnungszieles.

Das Gelingen der Aktion ist vom Engagement jener Personen abhängig, die sich dafür ent-

scheiden, ein Wohnhaus in einer Abwanderungsregion zu errichten. Die Förderung stellt eine Unterstützung bei der Umsetzung des Bauprojektes dar. Nach getroffener Entscheidung will der meist junge Personenkreis möglichst rasch den Traum vom eigenen Wohnhaus realisieren. Lange Wartezeiten sind in diesem Fall kontraproduktiv, Werbeaktionen verlieren ihre positive Wirkung.

### **Ergebnis 8**

**In Hinkunft ist der Koordination von Werbeaktionen und dem Ankauf von Großgrundflächen unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Budgetmittel verstärktes Augenmerk beizumessen.**

*LR: Die Darstellungsweise der Baurechtsaktion entsprach im Jahre 1998 nicht mehr dem Niveau der Präsentation Niederösterreichs in der Öffentlichkeit. Daher wurde das gesamte Formular- und Informationswesen neu gestaltet und auch entsprechend präsentiert. Daraus ergab sich eine verstärkte Nachfrage, die in dieser Weise nicht vorhergesehen werden konnte.*

*In Zukunft wird auf die zeitliche und budgetäre Verknüpfung bei Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit ein noch stärkeres Augenmerk gelegt.*

*Auf die Großgrundstücke wird in der Stellungnahme zu Ergebnispunkt 12 eingegangen; ein Ankauf von neuen Flächen ist derzeit aus budgetären Gründen nicht realistisch.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Verbesserung des Bürgerservices als allgemeines Ziel der NÖ Landesverwaltung sind für die Zukunft kürzere Zeiten bei der Erledigung der einzelnen Anträge anzustreben.

Seit Juni 2000 erfolgen alle Vorarbeiten zur grundbücherlichen Durchführung neuer Grundstücksankäufe (z.B. Anzeige beim Gebührenfinanzamt) durch die Abt. RU3. Diese Vorarbeiten wurden bisher vom Rechtsbüro erledigt, das nunmehr nur die grundbücherliche Durchführung selbst wahrnimmt. Mit dieser Maßnahme konnte eine Beschleunigung der Abwicklung erreicht werden.

### **Ergebnis 9**

**Im Zusammenhang mit der durchzuführenden Neugestaltung der Baurechtsaktion sollten Möglichkeiten zu einer weiteren Verkürzung der Erledigungsdauer überlegt und realisiert werden.**

*LR: Bei der Gebührenanzeige konnte – wie es auch der NÖ Landesrechnungshof festgestellt hat – bereits eine Beschleunigung der Erledigung der einzelnen Anträge erreicht werden.*

*Die Abteilung Umweltwirtschaft und Raumordnungsförderung wird auch weiterhin laufend bestrebt sein, Verwaltungsabläufe zu verkürzen, deren Sinnhaftigkeit permanent zu hinterfragen und allenfalls neuer und effizienter zu gestalten.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 6.3 Verkauf von Grundstücken

Gemäß Pkt. 3.4.1 der Richtlinien wird dem Bauberechtigten im Baurechtsvertrag eine Option zum Kauf des Grundstückes eingeräumt. Der Kaufpreis setzt sich dabei aus den gesamten vom Land NÖ getragenen Anschaffungskosten und den vom Abschluss des Baurechtsvertrages bis zum Abschluss des Kaufvertrages anfallenden Zinsen von jährlich 3 % zusammen.

In der Folge wurden die vom Land NÖ im Zeitraum 1996 bis 1999 im Rahmen der Baurechtsaktion erworbenen Bauparzellen jenen, die in diesen Jahren verkauft wurden gegenübergestellt. Der Vollständigkeit halber wurden auch die in diesen Jahren angekauften Bauparzellen auf Großgrundflächen berücksichtigt. Ebenso wurden jene Bauparzellen auf Großgrundflächen, die mangels Interesse von Baurechtswerbern in Einzelfällen direkt an Kaufinteressenten verkauft wurden, in die Aufstellung aufgenommen.

Jahr	Anzahl d. angekauften Bauparzellen	Anzahl d. verkauften Bauparzellen
1996	61	14
1997	94	9
1998	108	14
1999	100	15
Summe	363	52

Die Aufstellung zeigt, dass gegenüber der durchwegs ansteigenden Tendenz der Ankäufe, die Anzahl der Verkäufe eher gleich bleibend ist. Insgesamt ist die Inanspruchnahme der eingeräumten Kaufoption, obwohl die Förderaktion nunmehr bereits seit dem Jahr 1982 besteht, als gering anzusehen.

Die Baurechtsaktion wurde neben dem Aspekt der Raumordnung dazu eingerichtet, um einen förderungswürdigen Personenkreis in der Anfangsphase des Hausbaues von den Grunderwerbskosten zu entlasten und die Bezahlung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Ein jahrzehntelanger oder für die gesamte Laufzeit des Baurechtsverhältnisses dauernder Verbleib der angekauften Grundstücke im Besitz des Landes NÖ ist jedoch nicht Ziel der Förderaktion. Ein stetiges Anwachsen von im Landesbesitz befindlichen Baugrundstücken und eine langfristige Bindung der eingesetzten Finanzmittel bis zu 100 Jahren wird als nicht sinnvoll angesehen. Wie die Praxis zeigt, ist derzeit durch den relativ geringen Bauzins und die jährliche Verzinsung des Ankaufspreises keine ausreichende Motivation zum vorzeitigen Ankauf der Baugrundstücke gegeben.

In der Stellungnahme der NÖ Landesregierung zum Resolutionsantrag des Landtages von NÖ vom 18. März 1999 wurden bereits Maßnahmen zur Verkürzung der Zeiträume für die Optionswahrnehmung angedacht. Eine Steigerung der Anzahl der Optionsausübenden wird im Hinblick auf eine etwaige Ausdehnung der Baurechtsaktion und dem damit verbundenen größeren Finanzmittelbedarf aus wirtschaftlicher Sicht als notwendig erachtet.

## **Ergebnis 10**

**Bei der durchzuführenden Änderung der Richtlinien ist dem Ziel einer rascheren und vermehrten Inanspruchnahme der eingeräumten Ankaufsoption verstärkte Bedeutung beizumessen.**

*LR: Wie schon im Zwischenbericht an den Landtag vom 15. Februar 2000 dargestellt wurde, werden infolge der geänderten Rahmenbedingungen der Baurechtsaktion für die neuen Richtlinien Maßnahmen angedacht, um eine rasche Umschlagshäufigkeit des eingesetzten Kapitals zu gewährleisten.*

*Bezogen auf den Zeitraum 1.1.1996 bis 1.1.2001 – basierend auf der gültigen Richtlinie – wird folgende Aussage getroffen, wobei durch die Werbeaktion im Jahre 1998 bzw. durch den daraus resultierenden Budgetengpass eine Kontinuität durchbrochen worden ist:*

- *Durchschnittlich werden 104 Baugrundstücke pro Jahr angekauft.*
- *Aus dem Gesamtbestand der bereits vorhandenen Baugrundstücke werden durchschnittlich 14 Grundstücke verkauft.*
- *Die Zahl der durchschnittlich verkauften Grundstücke pro Jahr folgt einem steigenden Trend.*
- *Diese Tendenz könnte dadurch verstärkt werden, indem die Förderungsvarianten des Vorschlags vom 15. Februar 2000 in die neuen Richtlinien einfließen.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **7 Großgrundflächen**

Auf Grund der Richtlinien besteht seit dem Jahr 1992 die Möglichkeit, Grundstücke auch ohne Antrag eines Förderungswerbers zur Deckung einer zukünftigen Nachfrage von Baurechtswerbern anzukaufen und für Wohnzwecke verfügbar zu machen.

Seit der Aufnahme dieser Möglichkeit in die Richtlinien wurde eine Reihe von Großgrundflächen angekauft. In keinem Fall wurde ein Ankauf eines Einzelgrundstückes ohne konkreten Baurechtsinteressenten durchgeführt. Aus diesem Grund können von der Abt. RU3 nur freie Bauparzellen auf bereits angekauften Großgrundflächen im Baurecht vergeben werden, da keine Einzelgrundstücke auf „Vorrat“ erworben wurden.

Die folgende Aufstellung enthält alle Großgrundflächen die bis Mitte September 2000 im Rahmen der Baurechtsaktion angekauft wurden. Der Vollständigkeit halber wurde zusätzlich der in Bearbeitung befindliche Ankauf der Großgrundfläche in Teesdorf in die Aufstellung aufgenommen. Die Anzahl der vorhandenen Bauparzellen jeder Großgrundfläche wurde den mit Stand Mitte September 2000 vergebenen Bauparzellen gegenübergestellt:

Gemeinde	Ankaufs- jahr	Anschaffungskosten (incl. Nebenkosten) S	Anzahl der Bauparzellen	Vergebene Bauparzellen	Freie Baupar- zellen
St. Anton/Jeßnitz	1992	3.971.100,00	18	18	0
Aggsbach	1993	4.665.500,00	14	14	0
Haag I	1993	4.259.745,00	21	21	0
Wolfsbach I	1993	5.677.101,44	29	10	19
Wolfsbach II	1993	6.071.465,17	Noch nicht parzelliert		
Bruck/Leitha	1994	10.415.600,14	32	32	0
Yspertal	1994	1.658.879,80	18	7	11
Kirchberg/Wagram	1995	4.057.496,80	20	20	0
Mistelbach	1995	9.138.248,53	25	25	0
Pulkau	1995	2.246.424,13	14	10	4
Randegg	1998	2.762.495,00	18	3	15
Haag II	1999	4.822.668,00	20	0	20
Krumbach	2000	9.301.752,12	27	8	19
Teesdorf	-	ca. 22.000000,00	41 (geplant)		

Für die Großgrundfläche Haag II war mit Stand Mitte September 2000 die Teilung in einzelne Bauparzellen noch nicht zur Gänze abgeschlossen, sodass noch keine Baurechtsverträge erteilt werden konnten. Anträge von Bauinteressenten lagen teilweise bereits bei der Abt. RU3 bzw. bei der Gemeinde vor.

Der Ankauf der Großgrundfläche in Teesdorf befand sich Mitte September 2000 noch in Bearbeitung. Gemäß Auskunft der Abt. RU3 ist die Anzahl der Interessenten zum Abschluss eines Baurechtsvertrages für diese Großgrundfläche bereits höher als die der geplanten Bauparzellen.

Zum Zeitpunkt September 2000 waren seitens der Abt. RU3 für die Zukunft vorerst keine weiteren Ankäufe von Großgrundflächen geplant.

Aus der Aufstellung ist ersichtlich, dass bei einigen Großgrundflächen, die bereits vor längerer Zeit durch das Land angekauft wurden, teilweise noch freie Bauparzellen vorhanden sind, für die noch keine Interessenten gefunden werden konnten. Dieser Umstand ist im Wesentlichen auf folgende Ursachen zurückzuführen:

- **Bedarf**

Die Initiative zum Ankauf der jeweiligen Großgrundfläche ging immer von der betreffenden Gemeinde aus. Im Antragsschreiben der Gemeinde wurde dabei regelmäßig auf den bestehenden oder zukünftigen Bedarf an Baugrundstücken hingewiesen. Seitens der Abt. RU3 wurde zwar versucht festzustellen, inwieweit dieser Bedarf tatsächlich besteht (Aufforderung an die Gemeinde zur Namhaftmachung von Interessenten, Berechnungen zur Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung), trotzdem konnte die künftige Entwicklung nicht exakt vorhergesehen bzw. berechnet werden. Zusätzlich besteht auch keine rechtliche Möglich-

keit, Personen, die vorerst Interesse an einem Baurechtsgrundstück bekundet haben, zum tatsächlichen Abschluss eines Baurechtsvertrages zu verpflichten.

Es ist jedoch festzuhalten, dass im Nachhinein gesehen in einigen Fällen der unmittelbare Bedarf an Baurechtsgrundstücken für die nähere Zukunft überschätzt wurde.

- **Bebauungs- und Gestaltungskonzept**

Die Gestaltbarkeit der Gesamtfläche im Sinne eines umfassenden Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes ist seit dem Jahr 1996 ein fixer Bestandteil der Richtlinien. Im Hinblick auf eine angestrebte geordnete Siedlungsentwicklung wurden jedoch auch bereits für die vor diesem Zeitpunkt angekauften Großgrundflächen solche Konzepte erarbeitet bzw. in Auftrag gegeben. Die Konzepte enthalten Vorschriften hinsichtlich der Gestaltung des zu errichtenden Wohnhauses und größtenteils ist eine geschlossene oder gekuppelte Bebauung festgelegt. Die Bauberechtigten werden im Baurechtsvertrag zur Einhaltung der Bebauungsvorschriften gemäß dem Konzept verpflichtet.

Obwohl die Interessierten in die Erstellung des Konzeptes eingebunden wurden, wurde teilweise die Einschränkung der freien Gestaltungsmöglichkeit und Grundstücksnutzung als zu hoch empfunden. Durch diesen Umstand sind in vielen Fällen potentielle Förderer von ihrem vorher bekundeten Interesse zurückgetreten.

- **Grundstücksgröße**

Gemäß den Richtlinien sollen die Bauplätze eine Größe von 600 m<sup>2</sup> nicht wesentlich überschreiten. Diese Vorgabe wurde beim Ankauf von Einzelgrundstücken auch berücksichtigt. Bei den Großgrundflächen erfolgte die Teilung in einzelne Bauparzellen erst nach dem Ankauf. Durch das Ziel eines möglichst geringen Flächenverbrauchs im Zusammenhang mit der Forcierung von geschlossenen bzw. gekuppelten Bebauungsprojekten, lag bei den geteilten Großgrundflächen die Bauparzellengröße manchmal unter der Richtlinienorm, in einigen Fällen sogar wesentlich. Die geringe Dimensionierung der Bauparzellen wurde vielfach von den Baurechtsinteressenten nicht akzeptiert. Dies zeigte sich auch darin, dass in der Regel flächenmäßig größere Bauparzellen von den Baurechtswerbern bevorzugt wurden, hingegen für kleinere Bauparzellen schwerer Interessenten gefunden werden konnten.

## 7.1 Kritische Beurteilung

Der Erwerb von Großgrundflächen und deren Gestaltung zu Wohnbauland war ein Versuch, die von der Raumordnung im Rahmen der Baurechtsaktion verfolgten Ziele in größerem Umfang zu erreichen. Gegenüber dem Ankauf von Einzelgrundstücken sollte ein verstärktes Angebot von Bauparzellen einen größeren Personenkreis zum Verbleib in ländlichen Bereichen motivieren, damit sollte der Abwanderung in Ballungsgebiete auf breiterer Basis entgegengewirkt werden.

Zusätzlich sollte unter dem Gesichtspunkt der Begrenztheit der Bodenressourcen der Flächenverbrauch für Bauland durch die Errichtung von Wohnhäusern in vornehmlich geschlossener bzw. gekuppelter Bauweise möglichst gering gehalten werden. In der Praxis konnte dieses aus Sicht der Raumordnung richtige Konzept in einigen Fällen nur schwer realisiert werden. Trotz von der Abt. RU3 initiierten Informationsveranstaltungen vor Ort waren Bauinteressierte oft nicht von den Vorteilen und der Sinnhaftigkeit dieser zukunftsorientierten Bebauungsform zu überzeugen. Vor allem im westlichen Teil Niederösterreichs stießen die in den Konzepten enthaltenen Ideen teilweise auf Ablehnung. Gerade in diesen Regionen ist das traditionelle Denkmuster, der Errichtung eines Einzelwohnhauses in offener Bauweise auf einem größeren Grundstück als einzig richtige Form, noch sehr verbreitet.

Hiezu wird die Ansicht vertreten, dass eine Akzeptanz von verdichteten Bebauungsformen nicht alleine mit Überzeugungsarbeit und guten Gestaltungskonzepten erreicht werden kann. Vielmehr müsste für diese Fälle ein zusätzlicher Anreiz durch eine Verbesserung der Förderung im Rahmen der Baurechtsaktion geschaffen werden. Zurzeit besteht für einen Förderungswerber kein Unterschied, ob er einen Baurechtsantrag für ein Einzelgrundstück oder für eine Parzelle auf einer Großgrundfläche stellt. In beiden Fällen gelten grundsätzlich für die Nutzung (Bauzins) und den späteren Erwerb die gleichen Bedingungen. Bei den Parzellen auf Großgrundflächen werden zusätzlich allfällige Teilungskosten und die Kosten des Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes aliquot zu den Anschaffungskosten hinzugerechnet und damit in die Berechnungsbasis für Bauzins und Erwerbskosten mit einbezogen.

### **Ergebnis 11**

**Bei der Überarbeitung der Richtlinien sollte die Verbesserung der Förderungsbedingungen für Baurechtsverträge auf Großgrundparzellen, für die ein verbindliches Bebauungs- und Gestaltungskonzept besteht, überlegt werden.**

*LR: Die Anregung, bei der Überarbeitung der Richtlinien eine Verbesserung der Förderungsbedingungen für Baurechtsverträge auf Großgrundparzellen - für die ein verbindliches Bebauungs- und Gestaltungskonzept besteht - vorzusehen, wird für den Fall in Erwägung gezogen, dass derartige Ankäufe wieder getätigt werden können.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Als Beispiel für den Ankauf einer Großgrundfläche bei der alle dargestellten Problemfaktoren zum Tragen gekommen sind, wird der Erwerb der Grundstücke in der Gemeinde Wolfsbach angeführt:

Bereits im Mai 1993 wurde vom Land NÖ in der Gemeinde Wolfsbach eine Grundfläche im Gesamtausmaß von ca. 5,4 ha erworben. Auf Grund der Größe der Fläche wurde vorerst nur ein Teil zu insgesamt 35 Parzellen gestaltet. Gleichzeitig wurde ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept in Auftrag gegeben. Das Konzept sah unter anderem die Errichtung regionaltypischer Vierkanthöfe - vier Familien errichten in geschlossener Bauweise einen Hof- vor. In der Praxis zeigte sich bald, dass das Konzept und die teilweise kleinen Parzellengrößen von Bauinteressenten kategorisch abgelehnt wurden. Dies wurde auch dadurch bestätigt, dass Baurechtsverträge nur für solche Parzellen abgeschlossen wurden, auf denen das Konzept eine offene Bauweise vorsah.

Zur Verbesserung der Attraktivität wurden im Jahr 1998 einige Parzellen zusammengelegt, wodurch nunmehr insgesamt 29 Bauparzellen bestehen. Anfang des Jahres 1999 wurde eine Werbekampagne in regionalen Printmedien gestartet, wobei die Kosten von S 40.440,80 zu je 50 % vom Land NÖ und der Gemeinde Wolfsbach getragen wurden.

Ein durchschlagender Erfolg konnte durch die gesetzten Maßnahmen nicht erreicht werden. Außer den vergebenen Parzellen lagen bis Ende Mai 2000 zwei Anträge auf Abschluss eines Baurechtsvertrages und vier Reservierungen für Parzellen vor.

Der noch nicht geteilte Anteil der Großgrundfläche wurde mit Anfang des Jahres 2000 zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Als jährlicher Pachtzins wurde ein Betrag von S 13.000,00 festgelegt. Zusätzlich hat der Pächter alle auf das Grundstück entfallenden öffentlichen Abgaben und Lasten zu tragen.

Hinsichtlich der Verpachtung von Flächen, die im Rahmen der Baurechtsaktion erworben wurden, wird die Ansicht vertreten, dass dies nur als kurzzeitige Lösung sinnvoll ist. Kann für eine angekaufte Grundfläche keine Nutzung als Baugrundstück im Sinne der Baurechtsaktion erreicht werden, so sollte künftig aus wirtschaftlichen Überlegungen eine Veräußerung ins Auge gefasst werden. Die dadurch frei werdenden Mittel könnten wiederum für andere Förderfälle verwendet werden.

Bei der Großgrundfläche Wolfsbach sowie in Randegg wurden auf Grund der Vielzahl der noch zur Verfügung stehenden Bauparzellen bereits einzelne Direktverkäufe an Interessierte durchgeführt. Da bei der Ermittlung des Kaufpreises alle anteiligen mit der Anschaffung verbundenen Kosten berücksichtigt werden und nunmehr auch eine wertsicherstellende Indexanpassung durchgeführt wird, ist die Vorgangsweise aus wirtschaftlicher und finanzieller Sicht als positiv zu bewerten.

## **Ergebnis 12**

**Sollten die mit dem Ankauf der Großgrundflächen angestrebten Ziele der Raumordnung mittelfristig nicht erreicht werden können bzw. eine Vergabe der vorhandenen Bauparzellen im Baurecht trotz der bestehenden Bemühungen nicht möglich sein, wird eine Veräußerung dieser Grundflächen als sinnvoll erachtet.**

*LR: Der NÖ Landesrechnungshof hat in seiner "Kritischen Beurteilung" unter Punkt 7.1 genau die Motivation dargestellt, die zur Ausweitung der Baurechtsaktion auf Großgrundstücke geführt hat. Wenn man die zum Zeitpunkt der Berichterstellung in Ankauf befindlichen Flächen in Haag II, Krumbach und Teesdorf außer Betracht lässt, sind von den 10 Gebieten 6 Gebiete zu 100 % vergeben, der Rest hat zurzeit eine Auslastungsquote zwischen 26 % und 80 %.*

*Haag II und Krumbach sind bereits angekauft, wobei in Haag II laut Auskunft der Gemeinde vom Jänner 2001 die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt. In Krumbach sind bereits 10 Abschlüsse getätigt und es besteht auch hier eine starke Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass in beiden Fällen in absehbarer Zeit mit einer 100 %igen Auslastung zu rechnen ist. In Teesdorf verzögerte sich der Ablauf des Ankaufes deshalb so stark, weil einer der Grundeigentümer seine persönliche ökonomische Lage durch intensives Wahrnehmen aller rechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten beharrlich zu optimieren versuchte. Aber auch hier ist der Kaufvertrag mittlerweile abgeschlossen und die Nachfrage ist sehr groß.*

*Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, dass es dort besonders gut funktioniert hat, wo eine aktive Mitarbeit der Gemeinde von Beginn an vorhanden war und auch gehalten hat. Wie stark diese Unterstützung jeweils sein wird, kann von vornherein nicht abgeschätzt werden, weil die Initiative zum Ankauf von Großgrundstücken fast immer von der Standortgemeinde ausgegangen ist. Es ist nicht erkennbar, ob der zu Beginn gezeigte Elan weiter besteht, im Lauf der Zeit erlahmt oder eine andere Richtung einnimmt.*

*Es gibt viele Beispiele, wo durch Überzeugungsarbeit des Landes, der Initiative der Bauberechtigten und mit maßgeblicher Unterstützung der Gemeinde neue Ortsgebiete entstanden sind, die sich wohl tuend von den Rastersiedlungen unterscheiden. Dort wo es auch jetzt nicht möglich ist, Konzepte höherer Qualität umzusetzen, werden die freien Flächen verkauft, so wie es der NÖ Landesrechnungshof auch empfiehlt. Unter der aktuellen Budgetsituation ist nicht zu erwarten, dass in naher Zukunft Großgrundstücke angekauft werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

St.Pölten, im Februar 2001

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber