

Vorlage der Landesregierung

Gesetz

vom, mit dem das Anliegerleistungsgesetz geändert wird

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Anliegerleistungsgesetz, LGBl Nr 77/1976, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 48/2001 und berichtigt durch die Kundmachung LGBl Nr 99/2001, wird geändert wie folgt:

1. § 13a lautet:

„Aufschließungskosten-Vorauszahlung

§ 13a

(1) Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Beschluss der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderates) im Bebauungsplan der Grundstufe zu bestimmen, dass auf die Kosten der Aufstellung des Baubauungsplanes sowie der Herstellung folgender gemeindeeigener Infrastruktureinrichtungen eine Vorauszahlung zu leisten ist (Aufschließungskosten-Vorauszahlung, im Folgenden kurz als Vorauszahlung bezeichnet):

1. Aufschließungsstraßen,
2. Straßenbeleuchtungen,
3. Gehsteige,
4. Abwasseranlagen.

(2) Eine Vorauszahlung ist für Grundstücksflächen zu leisten, die

1. vom Bebauungsplan der Grundstufe erfasst sind;
2. gemäß dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland der Kategorien reines Wohngebiet, erweitertes Wohngebiet, Kerngebiet, ländliches Kerngebiet, Dorfgebiet oder Zweitwohnungsgebiet (§ 30 Abs 1 Z 1 bis 5 und 9 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2008 – ROG 2008) ausgewiesen sind;
3. unbebaut, aber selbstständig bebaubar sind und

4. zumindest Teil einer im Planungsgebiet des Bebauungsplanes gelegenen zusammenhängenden unverbauten Fläche sind, die je nach Lage folgendes Flächenausmaß übersteigt:

Gemeinde	Flächenausmaß in m ²
1. Salzburg, Bischofshofen, Hallein, St Johann im Pongau, Saalfelden am Steinernen Meer, Zell am See und Tamsweg	1.000
2. Abtenau, Altenmarkt im Pongau, Bad Gastein, Bad Hofgastein, Bürmoos, Golling an der Salzach, Hof bei Salzburg, Kuchl, Lofer, Mattsee, Mauterndorf, Mittersill, Neukirchen am Großvenediger, Neumarkt am Wallersee, Oberndorf bei Salzburg, Radstadt, Schwarzach im Pongau, St Gilgen, St Michael im Lungau, Seekirchen am Wallersee, Taxenbach, Thalgau, Wagrain sowie alle Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwohnern	2.000
3. alle anderen Gemeinden	3.000

(3) Für die Bemessung der Vorauszahlung gilt:

1. Es sind nur die Kosten jener gemeindeeigener Infrastruktureinrichtungen heranzuziehen, die nach den Festlegungen der Gemeinde im Bebauungsplan der Grundstufe innerhalb eines gleichzeitig festzusetzenden Zeitraums hergestellt werden sollen oder bereits hergestellt worden sind, soweit die Vorschreibung von Beiträgen zu diesen Infrastrukturkosten gesetzlich zulässig ist.
2. Für die Ermittlung der voraussichtlichen Infrastrukturkostenbeiträge je Grundstücksfläche als Grundlage für die Bemessung der Vorauszahlung sind sinngemäß anzuwenden:
 - a) für die Aufstellung des Bebauungsplanes § 50 Abs 7 und 8 ROG 2008,
 - b) für die Herstellung von Aufschließungsstraßen § 16 Abs 2 BGG,
 - c) für die Herstellung von Straßenbeleuchtungen § 3 dieses Gesetzes,
 - d) für die Herstellung von Gehsteigen § 6 dieses Gesetzes,
 - e) für die Herstellung von Abwasseranlagen in der Stadt Salzburg § 11 dieses Gesetzes,
 - f) für die Herstellung von Abwasseranlagen in allen anderen Gemeinden die §§ 2 und 4 des Interessentenbeiträgegesetzes mit der Maßgabe, dass die Zahl der Bewertungspunkte nach der höchstzulässigen Gesamtgeschoßfläche der beitragspflichtigen Grundstücksfläche zu bemessen ist und 25 m² Geschoßfläche einem Bewertungspunkt entsprechen.

Soweit die zitierten Bestimmungen zur Ermittlung der Kostenbeiträge an die Fläche eines Bauplatzes anknüpfen, ist dafür die nach den Festlegungen des Bebauungsplans bebaubare Grundstücksfläche heranzuziehen.

3. Die Vorauszahlung darf 80 % der Summe der nach der Z 2 ermittelten Kostenbeiträge nicht übersteigen.

(4) Die Vorauszahlung ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Grundstufe durch Bescheid der Gemeinde vorzuschreiben und in fünf gleich hohen Jahresraten zu leisten. Von einer Vorschreibung ist abzusehen, wenn für die Grundstücksfläche eine Vereinbarung im Sinn des § 18 ROG 2008 abgeschlossen worden ist. Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Vorschreibung grundbücherlicher Eigentümer von Grundstückflächen nach Abs 2 ist. Die aus dem Vorschreibungsbescheid erwachsenden Rechte und Pflichten gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über.

(5) Wenn sich nach Vorschreibung einer Vorauszahlung die Leistungsvoraussetzungen dahin ändern, dass die rechtliche oder tatsächliche Bebaubarkeit von Grundstücksflächen nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben ist oder bestimmte Infrastruktureinrichtungen nicht oder nicht innerhalb des festgesetzten Zeitraums hergestellt werden, hat die Gemeinde dies von Amts wegen oder auf Antrag des Abgabepflichtigen mit Bescheid festzustellen und allfällige dafür bereits geleistete Vorauszahlungen dem Abgabepflichtigen innerhalb von sechs Wochen zurückzuerstatten. An die Stelle des Abgabepflichtigen treten gegebenenfalls dessen Rechtsnachfolger. Die geleisteten Beträge sind nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich amtlich zuletzt verlautbarten Verbraucherpreisindex aufzuwerten.

(6) Die geleisteten Vorauszahlungsbeträge sind bei der Vorschreibung von Beiträgen zu den Kosten der Erstellung von Bebauungsplänen nach § 50 Abs 9 ROG 2008 sowie zu den Kosten der Herstellung von gemeindeeigenen Aufschließungsstraßen, Straßenbeleuchtungen, Gehsteigen und Abwasseranlagen nach § 16 BGG, den §§ 3, 6 und 11 dieses Gesetzes bzw § 5 Interessentenbeitragsgesetz unter Anwendung des Abs 5 zweiter Satz aufzuwerten und anzurechnen. Die Abgabepflicht endet mit der Vorschreibung des zuletzt zu leistenden Beitrags nach den zitierten Bestimmungen. Verbleibende Guthaben sind innerhalb von sechs Wochen zurückzuerstatten.“

2. Nach § 18 wird angefügt:

„§ 19

§ 13a in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... tritt gleichzeitig mit dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2008 in Kraft.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Das Gesetzesvorhaben hat Pkt 8.1 des Arbeitsübereinkommens der Landesregierung zum Ausgangspunkt. Darin ist die „Schaffung von verfassungskonformen Instrumenten zur effektiven Baulandmobilisierung“ als Zielsetzung enthalten.

Die vorgeschlagene Neuregelung des § 13a des Anliegerleistungsgesetzes dient der Verwirklichung dieses Ziels. Durch fiskalische Maßnahmen sollen Anreize zur Unterlassung der Bebauung von als Bauland ausgewiesenen Grundstücken vermieden und Anreize zur Nutzbarmachung des Baulandes geschaffen werden.

Der Vorschlag sieht dazu eine Ermächtigung der Gemeinde zur Erhebung einer Aufschließungskostenvorauszahlung auf die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe und der Herstellung von gemeindeeigenen Aufschließungsstraßen, Straßenbeleuchtungen, Gehsteigen und Abwasseranlagen vor. Dabei soll es sich um keine zusätzliche Abgabe handeln, sondern um eine anzurechnende Vorauszahlung auf die Erhebung von Kostenbeiträgen nach den dafür jeweils geltenden landesrechtlichen Vorschriften. Sie soll auf Baulandwidmungen beschränkt sein, die eine Wohnbebauung zulassen; im Wohnbau besteht der größte Bedarf an Baulandmobilisierung.

Die Erhebung einer Aufschließungskostenvorauszahlung erfolgt im Rahmen des freien Beschlussrechts der Gemeinden.

2. Kompetenzrechtliche Grundlage:

Art 15 Abs 1 B-VG und § 8 Abs 5 F-VG sowie § 14 Abs 1 Z 13 FAG 2008.

3. Übereinstimmung mit dem EU-Recht:

Die vorgesehene Neuregelung steht mit keinen EU-Rechtsvorschriften im Widerspruch.

4. Kosten:

Die Vorschreibung einer Aufschließungskostenvorauszahlung bewirkt sowohl bei den Gemeinden als auch über allfällige Rechtsmittelverfahren beim Land einen erhöhten Verwaltungsaufwand.

5. Gender-Mainstreaming:

Den Änderungsvorschlägen werden keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen beigemessen.

6. Ergebnis des Begutachtungsverfahrens:

Der Entwurf wurde im Ergebnis unterschiedlich beurteilt: Kritisch bis ablehnend äußerten sich die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes und die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, positiv dagegen der Salzburger Gemeindeverband, die Wirtschaftskammer Salzburg, die Kammer für Land- und Forstwirtschaft für Salzburg, die Landarbeiterkammer für Salzburg und die Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung.

Angeregt bzw. vorgeschlagen wurde (ua), einen umfassenden Infrastrukturkostenbeitrag nach dem Vorbild Oberösterreichs einzuführen (Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg), Wasserversorgungsanlagen in den Katalog der Infrastruktureinrichtungen, für die eine Vorauszahlung vorgeschrieben werden kann, aufzunehmen (Salzburger Gemeindeverband sowie wiederum Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg), eine ausdrückliche Rückzahlungsverpflichtung für allfällige Überzahlungen vorzusehen (Kammer für Land- und Forstwirtschaft für Salzburg sowie Landarbeiterkammer Salzburg) und den Anwendungsbereich der Bestimmungen über die Aufschließungskosten-Vorauszahlung auf Neubaugebiete einzuschränken (Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes).

Die Anregungen und Vorschläge wurden amtsintern erörtert (Fachabteilung 0/1 und Abteilung 5): Aufgegriffen wurde der Vorschlag, bei Überzahlungen eine Rückzahlungsverpflichtung vorzusehen; dies entspricht dem Wesen einer Vorauszahlung. Außerdem wird im Vorschlag klargestellt, dass Bescheidfeststellungen nach § 13a Abs 5 von Amts wegen oder auf Antrag erfolgen können. Im Übrigen wird am Entwurf festgehalten. Gegen die Einbeziehung von Wasserversorgungsanlagen spricht vor allem, dass längst nicht alle Gemeinden im gesamten Gemeindegebiet als Wasserversorger auftreten, sondern dies vielfach durch Genossenschaften erfolgt. Zur angeregten Einschränkung des Anwendungsbereichs ist zu bemerken, dass die Vorschreibung einer Vorauszahlung ohnehin nur für unbebaute Flächen zulässig ist (s § 13a Abs 2 Z 3 und 4 des Vorschlages) und es den Gemeinden überhaupt unbenommen ist, die Abgabe nur für Neubaugebiete auszuschreiben. Die Anregung, einen umfassenden Infrastrukturkostenbeitrag nach dem Vorbild Oberösterreichs einzuführen, geht über das Vorhaben hinaus.

7. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 1 (§ 13a):

Die Erhebung einer Aufschließungskostenvorauszahlung wird gleich wie die geltende Regelung über die Erhebung eines einheitlichen Infrastrukturkostenbeitrages für bestimmte Gebiete in das freie Beschlussrecht der Gemeinde gestellt. Das freie Beschlussrecht erlaubt es den Gemeinden, nach politischem Ermessen darüber zu entscheiden, ob sie die Abgabe erheben oder

nicht. Aus dem Blickwinkel des Gleichheitssatzes sind die Gemeinden jedoch verpflichtet, das ihnen zukommende Ermessen willkürfrei zu handhaben.

In Bezug auf Abwasseranlagen ist der Begriff „gemeindeeigen“ im Sinn des § 1 Abs 6 des Interessentenbeiträgegesetzes zu verstehen.

Für die im Abs 1 genannten Infrastruktureinrichtungen ist die Vorschreibung von Kostenbeiträgen auf Grund der in der Z 2 aufgezählten gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Der darüber hinausgehende Regelungsinhalt des letzten Satzteils in der Z 1 zielt auf die Frist des § 17 BGG ab, die die Leistungen des Grundeigentümers zu den Kosten für die bereits erfolgte Herstellung von Verkehrsflächen der Gemeinde darauf begrenzt, dass diese längstens 40 Jahre vor der Bauplatzerklärung zurückliegen darf. Diese zeitliche Begrenzung gilt auch für allfällige „Vorauszahlungen“.

Abs 2 bestimmt den Abgabengegenstand: Der Aufschließungskostenvorauszahlung unterliegen diejenigen Grundstücksflächen des Bebauungsplans der Grundstufe, die gemäß dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde eine Wohnbebauung zulassen, selbstständig bebaubar sind und abhängig von der zentralörtlichen Bedeutung und Einwohnerzahl der Gemeinde eine bestimmte Mindestgröße übersteigen. Die Mindestgröße stellt dabei nicht auf die Fläche des einzelnen Grundstücks oder Grundstückteils ab, sondern auf die zusammenhängende unverbauete Fläche innerhalb des Planungsgebietes. Der Vorauszahlung unterliegen daher zB in der Stadt Salzburg auch Grundstücke mit einer Fläche unter 1.000 m², soweit zusammen mit angrenzenden unbebauten Baulandgrundstücken (unbeschadet der Eigentumsverhältnisse) dieses Flächenausmaß überschritten wird.

Die Differenzierung der Mindestgröße nach Gemeinden folgt dem Umstand, dass Gemeinden mit höherer zentralörtlicher Bedeutung und Einwohnerzahl im Durchschnitt einen dichteren Verbauungsgrad aufweisen und damit auch kleinere Flächen für die Baulandmobilisierung bedeutsam sind.

Abs 3 regelt die Berechnung: Grundsätzlich einrechenbar sind die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe sowie die Kosten für die Herstellung von gemeindeeigenen Aufschließungsstraßen, Straßenbeleuchtungen, Gehsteigen und Abwasseranlagen, nicht aber zB die Kosten für die Herstellung sonstiger Infrastruktureinrichtungen (insbesondere soziale Infrastruktureinrichtungen) oder die Kosten für die Sanierung bereits hergestellter technischer Infrastruktureinrichtungen. Dem abgaberechtlichen Äquivalenzprinzip entsprechend ist die Aufschließungskostenvorauszahlung grundsätzlich auf die Kosten jener Infrastrukturmaßnahmen zu beschränken, die im Planungsgebiet von der Gemeinde bereits hergestellt sind oder in absehbarer Zeit tatsächlich hergestellt werden sollen; die Gemeinde hat dafür im Bebauungsplan der Grundstufe einen Zeitraum festzusetzen.

Die einzelnen einrechenbaren Infrastrukturkosten sind nach Maßgabe der nach den sonst dafür geltenden landesrechtlichen Vorschriften zu ermitteln. Um Überzahlungen zu vermeiden, wird

die Aufschließungskostenvorauszahlung auf 80 % der Summe der voraussichtlichen Kosten für die einzelnen Infrastrukturmaßnahmen beschränkt. Dabei handelt es sich um einen Höchstprozentsatz im Sinn des § 8 Abs 5 F-VG; die Gemeinden können daher auch einen niedrigeren Prozentsatz festlegen.

Die Abs 4 bis 6 enthalten die näheren Regelungen über den Abgabenschuldner, die Vorschreibung, die Rückerstattung und die Anrechnung von Aufschließungskostenvorauszahlungen. Abgabepflichtig ist der Eigentümer. Von einer Vorschreibung ist abzusehen, wenn mit ihm bereits eine privatrechtliche Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2008 über die Tragung der Kosten für die Herstellung von Infrastrukturmaßnahmen geschlossen worden ist.

Die Abgabepflicht endet entsprechend dem Wesen einer Vorauszahlung mit Vorschreibung des zuletzt zu leistenden Beitrags zu den Kosten für die Erstellung von Bebauungsplänen gemäß § 50 Abs 9 ROG 2008 sowie für die Herstellung von Aufschließungsstraßen gemäß § 16 BGG, Straßenbeleuchtungen und Gehsteigen gemäß den §§ 3 und 6 dieses Gesetzes und gemeindeeigenen Abwasseranlagen gemäß § 11 dieses Gesetzes bzw § 5 Interessentenbeiträgegesetz. Allfällig noch verbleibende Guthaben, zB weil die höchstzulässige Geschoßfläche beim tatsächlich errichteten Bau weit unterschritten wurde und damit die Vorauszahlung höher ist als die Summe der nach den zitierten Bestimmungen zu leistenden Beiträge, sind zurückzuzahlen.

Zu Z 2 (§ 19):

Die Neuregelung soll zusammen mit dem Raumordnungsgesetz 2008 in Kraft treten.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das vorstehende Gesetz wird zum Beschluss erhoben.
2. Die Gesetzesvorlage wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.