

Vorlage der Landesregierung

betreffend die Zustimmung des Salzburger Landtages gemäß Art. 48 Abs. 2 Landes-Verfassungsgesetz 1999 zum Verkauf der landeseigenen Liegenschaften in 5621 St. Veit im Pongau „Bücklmüller II“ Grst. Nr. 884/6, EZ 579, KG 55129 Schwarzach II, BG St. Johann im Pongau

1. Das Land Salzburg ist aufgrund des Bescheides vom 28. November 1939 grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft 5621 St. Veit im Pongau, St. Veiter Straße 46, „Bücklmüller II“, mit den Grundbuchsdaten Grst. Nr. 884/6, EZ 579, KG 55129 Schwarzach II, Bezirksgericht St. Johann im Pongau im Gesamtausmaß von 7.287 m². Die Liegenschaft ist bis auf die Dienstbarkeiten der elektrischen Leitungen, der Hochspannungserdkabel und der Erdgasleitung jeweils zugunsten der Salzburg AG vollkommen satz- und lastenfrei.
2. Im Einzelnen ist zur Geschichte, Begründung und zum beabsichtigten Prozess der Verwertung der Liegenschaft „Bücklmüller II“ (ca. 7.300 m² als erweitertes Wohngebiet gewidmete Flächen, davon rund 6.100 m² Nettobauland und rund 1.200 m² Erschließungs- und Allgemeinflächen) Folgendes auszuführen:

Bereits in der ersten Hälfte der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts war seitens des Landes Salzburg vorgesehen, die gegenständlichen Flächen an die Marktgemeinde St. Veit im Pongau zur Schaffung eines „Baulandmodells für Jungfamilien“ zu verkaufen. In diesem Zeitraum fand auch die Erstaussweisung der Flächen als Bauland statt.

Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen kam dieser Verkauf damals nicht zustande und seitens des Landes wurden die Flächen weiterhin - verstärkt wieder ab etwa 2010 durch die Salzburger Landesliegenschaften - der Marktgemeinde St. Veit im Pongau zum Kauf angeboten.

Begründung für eine Verwertungsabsicht der Fläche „Bücklmüller II“ war und ist die „Förderung der aktiven Baulandpolitik der Marktgemeinde St. Veit im Pongau“ einerseits und die für das Land sinnvolle Immobilien-Strategie einer „Verwertung nicht betriebsnotwendiger Flächen“ andererseits. Für landeseigene Zwecke werden die Flächen nicht benötigt.

Im letzten Jahrzehnt wurde zwar von der Marktgemeinde St. Veit im Pongau betreffend die Liegenschaft „Bücklmüller II“ mehrfach festgehalten, dass kein zusätzlicher Bedarf an verfügbaren Baulandflächen bestehen würde. Seit etwa 2018/2019 hat sich diese Einschätzung jedoch grundlegend geändert und wurde daher ein Bebauungsplan beauftragt (mit entsprechenden Dichtevorgaben und Zielsetzungen bezüglich Bebauungsstruktur für den Planer), welcher relativ kurzfristig beschlossen werden kann. Die Marktgemeinde St. Veit

im Pongau will die Flächen nicht selbst ankaufen (u. a. wegen der dann zweifach anfallenden Grunderwerbssteuer); außerdem wurde es von ihr abgelehnt, die Vergabe an die einzelnen Interessentinnen und Interessenten selbst durchzuführen.

Im Sinne einer effizienten Vorgehensweise wurde vom Landeshochbau daher vorgeschlagen, die Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH (in der Folge kurz: „Land-Invest“ genannt) mit der Durchführung eines objektivierten Vergabeprozesses (Muster einer Vergaberegulierung für „Baulandsicherungsmodelle“) und deren Tochter, die Salzburger Infrastruktur Errichtungsgesellschaft mbH (SISTEG - in der Folge kurz: „SISTEG“ genannt), mit der Aufschließung der Flächen zu beauftragen (mehr als 25-jährige Erfahrungen der Land-Invest und der SISTEG mit solchen Aufgaben). Von der Marktgemeinde St. Veit im Pongau wurde begleitend zugesagt, die zwischen Gemeinde, Land Salzburg und Land-Invest abgestimmten Kriterien für die Vergabe (erarbeitet auf Grundlage einer von der Land-Invest verwendeten Muster-Vergabe-Richtlinie) in der Gemeindevertretung wohlwollend zu behandeln. In den Kaufverträgen sind weiters „Spekulationsverbote“ vorgesehen (dies betrifft z. B. die Einhaltung einer Bebauungsfrist sowie Vor- bzw. Wiederkaufsrechte im Fall der Veräußerung an Dritte).

Parallel zu der Durchführung des Baulandsicherungsmodells ist auf der Liegenschaft „Bücklmüller II“ der Verkauf einer Grundparzelle im Ausmaß von rund 900,00 m² zur Errichtung eines Ärztezentrum mit einem Angebot zur fachärztlichen Versorgung der Bevölkerung an die „Gesundheit St. Veit GmbH“, sowie einer Grundparzelle für die Errichtung eines privaten Wohnhauses durch die Familie des beim Gesamtprojekt federführenden Arztes mit einem Ausmaß von ca. 800,00 m² vorgesehen. Seitens der Gemeinde wird dieses Projekt, in dem ein Ärztezentrum mit Vermietung an Ärzte aus den Fachbereichen „Plastische Chirurgie“, „Dermatologie“, „Orthopädie“, „HNO“ und „Neurologie“ (inkl. Ordinationsmanagement, fachlicher Assistenz durch diplomierte Pflegekräfte und kurzfristige Unterbringungsmöglichkeit für Patienten) vorgesehen ist, nachdrücklich unterstützt. Diese Unterstützung des Projektes durch die Gemeinde ist im Sinn der Zielsetzung der Gemeinde zur „Stärkung der Gesundheitsinfrastruktur“ gut nachzuvollziehen und auch seitens des Landes zu befürworten.

Weiters soll eventuell noch eine Teilfläche (ca. 500 m² gewidmetes Bauland/Erweitertes Wohngebiet) verwertet werden, die nicht selbstständig und außerdem nur schwer bebaubar ist (Gelbe Zone, geschützter Lebensraum). Falls diese Fläche nicht für den Bau einer Retentionsanlage (oder eine andere Gemeinschaftsnutzung) benötigt wird, soll diese an den Nachbarn verkauft werden.

Eine „Versteigerung“ der Flächen, d. h. eine entsprechende Interessentensuche würde zwar höhere Verkaufserlöse erzielen. Ein Verkauf an einen dann - mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zum Zuge kommenden - Bauträger und die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen wird jedoch für die Fläche „Bücklmüller II“ durch die Marktgemeinde St.

Veit im Pongau entschieden abgelehnt und entspricht auch nicht den seitens der Marktgemeinde St. Veit im Pongau und auch des Landes über viele Jahre für diesen Bereich verfolgten Zielsetzungen.

3. Im Hinblick auf die geplante Verwertung wurde das Gutachten eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen zur Ermittlung des Verkehrswertes eingeholt. Ausgehend von den darin festgestellten Verkehrswerten der drei unterschiedlichen Flächentypen:

1. Bauland/Erweitertes Wohngebiet unbeschränkt (Wert: € 285,00/m²), 2. Bauland/Erweitertes Wohngebiet in gelber Zone und teilweise geschütztem Lebensraum laut NSchG unbeschränkt (Wert: € 206,25/m²) und 3. der wenigstens als Bauland/Erweitertes Wohngebiet gewidmeten, jedoch faktisch nur schwer bebaubaren Fläche im Randbereich (Wert: € 50,00/m²), weiters den von der SISTEG geschätzten Aufschließungskosten sowie dem Honorar der Land-Invest, wurde eine zu erwartende Einnahme für das Land (Netto-Erlös) von mindestens € 1.150.000,00 festgestellt. Vereinnahmt werden von der Land-Invest nur die Netto-Erlöse, womit alle Erschließungskosten und Honorare der Land-Invest sowie SISTEG abgegolten sind. D. h.: die Liegenschaften werden über Vermittlung, Organisation der Erschließung usw. durch die Land-Invest vom Land aufgeschlossen und direkt an die Käufer verkauft. Die Land-Invest kümmert sich um die Abrechnung und zahlt dann dem Land jenen Restbetrag aus, der nach Abzug der Aufschließungs- und diversen Nebenkosten als Ertrag verbleibt.

4. Sämtliche Nebenkosten der Errichtung der Kaufverträge mit den Interessentinnen und Interessenten des Baulandsicherungsmodells einschließlich deren grundbücherlicher Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer sind von diesen zu tragen. Das Land Salzburg hat die Immobilienertragsteuer in Höhe von 3,5 %, sohin insgesamt ca. € 40.000,00 zu bezahlen.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Die Salzburger Landesregierung wird gemäß Art. 48 Abs. 2 Salzburger Landes-Verfassungsgesetz 1999 ermächtigt, die Liegenschaft in 5621 St. Veit im Pongau - „Bücklmüller II“ Grst. Nr. 884/6, EZ 579, KG 55129 Schwarzach II, BG St. Johann im Pongau zu einem Erlös von € 1.150.000,00 abzüglich von 3,5 % Immobilienertragsteuer in Höhe von € 40.000,00 zu verkaufen.
2. Diese Vorlage wird dem Finanzausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.