Nr. 384 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(3. Session der 17. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

Gesetz vom ..... zur Bewirtschaftung landeseigener Flächen an Salzburger Seen (Salzburger Seenbewirtschaftungsgesetz)

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Gegenstand und Ziel dieses Gesetzes

§ 1

(1) Ziel dieses Gesetzes ist es, im politischen Bezirk Salzburg-Umgebung für die Nutzung von landeseigenen Flächen an folgenden Seen Tarife festzulegen:

1. Mattsee
2. Obertrumer See
3. Grabensee
4. Wallersee.

(2) Ausgenommen vom Regelungsbereich dieses Gesetzes ist die Einräumung sonstiger Nutzungsrechte, wie insbesondere Dienstbarkeiten oder Rechte auf Einleitung von Oberflächenwasser in den jeweiligen See.

Tarife

§ 2

(1) Für die Vertragsperiode 1. Jänner 2026 bis 31. Dezember 2035 werden für die Nutzung von landeseigenen Flächen am Mattsee, Obertrumer See, Grabensee und Wallersee folgende Tarife festgelegt:

Tariftyp	Bezeichnung	Betrag	Deckelung
A 1	unbebaute Fläche oder Fläche mit geringfügiger Bebauung[1]	€ 9,60/m²	bei 1.000 m²
A 2	Vertragsfläche mit Nebengebäude ohne Aufenthaltsmöglichkeit[2]	€ 12,80/m²	bei 1.000 m²
A 3	Vertragsfläche mit Gebäude (mit Aufenthaltsmöglichkeit)[3]	€ 16,00/m²	bei 1.000 m²
A 4	Wassereinbau (über Wasser)[4]	€ 12,80/m²	
A 5	Boje	€ 480,00/Boje	
Sondertarif 1	seebezogene Infrastruktur[5]	€ 0,48/m²	
Sondertarif 2	Wassersportverein[6]	€ 3,20/m²	bei 1.000 m² (keine Anwendung Tariftyp A 4)
Sondertarif 3	Naturerhaltung[7]	€ 480,00/Seezugangsweg	
Sondertarif 4	Ausflugsschifffahrt	€ 480,00/Schiff	

Anmerkungen:

[1] Liegewiese, Freifläche; Fläche mit einer Bebauung auf Landesgrund kleiner als 10 m²
[2] Fläche mit einer Bebauung auf Landesgrund von mindestens 10 m²; bspw Boots- oder Gerätehütte
[3] Fläche mit einer Bebauung auf Landesgrund von mindestens 10 m²; Bau mit Infrastruktur bspw Wochenendhaus
[4] bspw Stege, Schwimmplattform, Bootshaus
[5] bspw Strandbad, öffentlich zugänglicher Yachthafen, Seebühne, Einrichtungen für Polizei, Anlegestelle
[6] Vereine, die zur Erreichung des Vereinszwecks Zugänge zum See bzw zu Flächen benötigen
[7] eingeschränkter Seezugang in besonderen naturnahen Bereichen

(2) Die Beträge nach Abs 1 sind Ausgangswerte per 1. Jänner 2026 für die Beiträge pro Jahr.

Minderungsbeträge

§ 3

Folgende Minderungsbeträge werden berücksichtigt:

1. Abschläge für neu berechnete oder hinzugekommene Flächen (ausgenommen sind Flächen des Tariftyps A 4 sowie der Sondertarife 1 und 2):
   a) Abschlag von 50 % des Tarifes auf die Hälfte der zum 1. Jänner 2016 auf Grund einer erstmaligen Flächenerfassung durch Anwendung der gemittelten Wasserstandslinie neu berechneten Flächen am Mattsee, Obertrumer See und Grabensee;
   b) Abschlag von 50 % des Tarifes auf die zum 1. Jänner 2016 durch Anwendung der gemittelten Wasserstandslinie hinzugekommenen Flächen am Wallersee.

   Im Zeitraum von 2027 bis 2035 verringert sich der jeweilige Abschlag nach lit a) oder lit b) wie folgt: Im Jahr 2027 beträgt die Verringerung des Abschlages 10 %, im Jahr 2028 20 %, im Jahr 2029 30 %, im Jahr 2030 40 %, im Jahr 2031 50 %, im Jahr 2032 60 %, im Jahr 2023 70 %, im Jahr 2034 80 % und im Jahr 2035 90 %.
2. Wenn Z 1 zur Anwendung gelangt, werden zusätzliche Abschläge auf die gesamte Vertragsfläche in Flachuferbereichen gewährt (davon ausgenommen sind Flächen des Tariftyps A 4 sowie der Sondertarife 1 und 2):
   a) Abschlag von 15 % auf Vertragsflächen am Wallersee;
   b) Abschlag von 10 % auf Vertragsflächen am Mattsee, Obertrumer See und Grabensee.

   Der Abschlag wird von der Summe nach Abzug eines Abschlages gemäß Z 1 berechnet.
3. Abschlag für Vereine, Personalvertretungen und Betriebsräte:

   Abschlag von 50 % für Vereine mit mindestens 20 Mitgliedern (soweit nicht Sondertarif 2 für Wassersportvereine zur Anwendung kommt), Personalvertretungen und Betriebsräte auf die Tariftypen A 1, A 2 und A 3. Abschläge gemäß Z 1 und 2 finden keine Anwendung.
4. Abschlag für wirtschaftliche Nutzung:

   Abschlag von 50 % bei wirtschaftlicher Nutzung des Sees im Haupt- oder Nebenerwerb auf die Tariftypen A 1, A 2 und A 3. Abschläge gemäß Z 1 und 2 finden keine Anwendung.

Nutzung durch die Allgemeinheit

§ 4

Sofern Flächen den Gemeinden zur Ermöglichung der unentgeltlichen Nutzung durch die Allgemeinheit oder für Zwecke im Sinne des Salzburger Kinderbildungs- und -betreuungsgesetzes 2019 – S. KBBG, LGBl Nr 57/2019 idgF, überlassen werden, wird im öffentlichen Interesse des Landes Salzburg kein Entgelt in Rechnung gestellt.

Mindest- und Höchstentgelt

§ 5

(1) Unabhängig vom Flächenausmaß und Tariftyp gemäß § 2 wird ein Mindestentgelt von 480,00 € und ein Höchstentgelt von 9.600,00 € pro Jahr festgelegt.

(2) Für den Sondertarif 1 gemäß § 2 (seebezogene Infrastruktur) gilt kein Höchstentgelt.

Wertsicherung

§ 6

Die tarifgebundenen Entgelte werden jährlich nach dem von der Bundesanstalt “Statistik Österreich” amtlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) auf Basis des Jahresdurchschnittes 2025 oder einem an dessen Stelle tretenden Index wertgesichert.

In- und Außerkrafttreten

§ 7

Dieses Gesetz tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Monat in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2035 außer Kraft.

Erläuterungen

1. Allgemeines:

1.1. Seit Jahrzehnten werden Flächen von Grundstücken an bestimmten Seen durch das Land Salzburg an Privatpersonen, Vereine und sonstige juristische Personen in Bestand gegeben, wobei die Vertragsverhältnisse jeweils in befristeten Verträgen abgeschlossen und regelmäßig verlängert werden. Die bisher letzte Verlängerung einer Vertragsperiode fand in den Jahren 2015/2016 infolge des damaligen Auslaufens der Verträge mit 31. Dezember 2015 statt. Bei dieser Gelegenheit wurden die Verträge mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2025 abgeschlossen, sodass die neue Vertragsperiode mit 1. Jänner 2026 zu beginnen hat. Um vor diesem Hintergrund in Zukunft eine möglichst transparente und verwaltungsökonomische Bewirtschaftung der landeseigenen Grundstücke an den von diesem Vorhaben erfassten Seen sicherstellen zu können, ist die Schaffung einer eigenen landesgesetzlichen Grundlage zweckmäßig und geboten.

1.2. Es handelte sich bei den von diesem Vorhaben betroffenen Flächen derzeit um folgende:

1.2.1. Flächen am Mattsee:

Grundstück Nr 281/1, EZ 112, KG 56529 Mattsee

1.2.2. Flächen am Obertrumer See:

Grundstück Nr 2119/2, 2119/4, 2119/8, je EZ 112, KG 56529 Mattsee

Grundstück Nr 1127/3, 1128/1, 1128/3, je EZ 287, KG 56529 Mattsee

Grundstück Nr. 2052/5, EZ 121, KG 56530 Matzing

1.2.3. Flächen am Grabensee:

Grundstück Nr 2188, EZ 80, KG 56504 Berndorf

1.2.4. Flächen am Wallersee:

Grundstück Nr 114, 958/3, 1043/1, 1043/16, 1043/17, 1043/29 und 1043/30, je EZ 1, KG 56310 Matzing

Grundstück Nr 957/2, 958/1, 958/4, 959/3, je EZ 90, KG 56310 Matzing

Grundstück Nr 4868, EZ 1, KG 56308 Köstendorf

Grundstück Nr 969, EZ 2, KG 56317 Seewalchen

Grundstück Nr 3339, 3381, 213, je EZ 280, KG 56305 Henndorf.

1.3. Die Leitlinien, die die gegenwärtige Grundlage für die Bewirtschaftung darstellen, sehen folgende Nutzungen vor:

1. Schutz von Gebieten mit naturschutzrechtlichem Schutzstatus wie Naturschutz- oder Europaschutzgebiete;
2. Langfristige Sicherung und Entwicklung von ökologisch und landschaftlich relevanten Strukturen einschließlich der Uferbereiche im Seeuferschutzgebiet bzw Landschaftsschutzgebiet;
3. Weiterführung bzw Weitergabe von privaten Nutzungen einschließlich bebauter Flächen mit oder ohne Aufenthaltsmöglichkeit;
4. Weiterführung bzw Ergänzung von privaten Sport- und Freizeitnutzungsmöglichkeiten für bspw (Wassersport)Vereine;
5. Öffentliche und gewerbliche Erholungsnutzung auf Uferwegen und den Flächen zwischen Uferweg und See, den Seebädern sowie den Seeuferanlagen von Hotels und Gastronomie;
6. Campingplätze.

1.4. Auf vielen der Vertragsflächen befinden sich Baulichkeiten (bspw Hütten, Unterstellräume oder andere Gebäude), die von den Vertragspartnern oder deren Rechtsvorgängern mit Zustimmung des Landes Salzburg errichtet wurden und in manchen Fällen bereits seit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts bestehen. Diese Baulichkeiten wurden zum Teil mit erheblichen Eigenmitteln errichtet und besteht an deren Fortbestand bzw Investitionsschutz ein hohes Interesse. Vor diesem Hintergrund und auch im Sinne der Rechtssicherheit erscheint eine Beibehaltung des bestehenden Systems sowie eine konsensuale Vorgehensweise in Bezug auf die auslaufenden Vertragsverhältnisse sinnvoll.

1.5. Im Bereich der Privatwirtschaftsverwaltung, in deren Rahmen die Bestandgabe der landeseigenen Grundstücke an den Seen erfolgt, sind die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit einzuhalten. Dies führt nicht notwendigerweise zu einer ausschließlich auf Einnahmenmaximierung (daher „Wirtschaftlichkeit“) ausgerichteten Tarifgestaltung, da solchermaßen unter Umständen die Nutzung von Flächen an den Seen nur noch den Höchstbietenden gewährt werden dürfte, was in Anbetracht einer bestehenden polystrukturellen, teils historisch gewachsenen, örtlichen

Nutzerstruktur weder landespolitisch gewollt ist noch im öffentlichen Interesse des Landes liegt (daher „Zweckmäßigkeit“). Um vor diesem Hintergrund auch in der kommenden Vertragsperiode eine möglichst transparente und verwaltungsökonomische Bewirtschaftung der landeseigenen Grundstücke an den genannten Seen sicherstellen zu können, erscheint die Schaffung einer eigenen landesgesetzlichen Grundlage zweckmäßig und geboten.

1.6. Gemäß § 3 Abs 4 Z 2 Allgemeines Landeshaushaltsgesetz 2018 – ALHG 2018, LGBl Nr 10 idgF, gelten die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit durch den Landesgesetzgeber auch dann als gewahrt, wenn bei der Erstellung und Vollziehung des Landeshaushalts einschließlich Verfügungen über Landesvermögen ein Mehrwert im Sinn öffentlicher Interessen geschaffen werden kann, auch wenn für das Land Salzburg nicht der größtmögliche wirtschaftliche Gegenwert erzielt wird.

1.7. Es wurde daher allgemein eine sowohl wirtschaftlich als auch sozial vertretbare Variante der Tarifgestaltung auf Basis der bestehenden Tarifstrukturen und des gegenwärtigen Tarifniveaus erarbeitet. Die Kalkulation der Tarife erfolgte unter Beachtung der immobilienwirtschaftlich im Vergleichsweg erhobenen Preissteigerung bei den Entgelten für Nutzungen der Grundstücke an Seen innerhalb eines zehnjährigen Vergleichszeitraums (2013 bis 2023). Ein darüber hinaus in die Tarifgestaltung in Form von Sondertarifen für bestimmte Bereiche einfließendes öffentliches Interesse (Tourismus, örtliche Wirtschaft, Sportförderung und Naturschutz) wurde dabei ebenfalls berücksichtigt.

1.8. Dabei kann den Vorgaben in folgenden Bereichen wie folgt Rechnung getragen werden:

1.8.1. Wirtschaft und Tourismus:

Grundstücksflächen an den landeseigenen Seen werden in einem kleineren Umfang auch an gewerbliche Nutzer vergeben. Es handelt sich hier durchwegs um touristische bzw tourismusnahe Bereiche, wie Bootsverleiher, Schifffahrtsbetreiber, Fischereibetriebe, Campingplätze bzw Hotels, die einen maßgeblichen Beitrag für die Attraktivierung des Angebots an den Salzburger Seen sowohl für den einheimischen als auch den ausländischen Gast leisten. Diese Betriebe sind in aller Regel von Witterungseinflüssen abhängige Einsaisonbetriebe, die wie alle anderen Betriebe durch gestiegene Energiekosten und die sehr hohen Gehaltsabschlüsse der letzten Jahre maßgeblich belastet sind. Eine Weitergabe der gestiegenen Kosten an den Gast ist jedoch meist nur eingeschränkt möglich, um weiterhin wettbewerbsfähig bleiben zu können. Auf vielen dieser Vertragsflächen befinden sich auch Bauten bzw Überbauten, für die von den Vertragspartnern (bzw deren Rechtsvorgängern) zum Teil hohe Investitionen für die Sanierung bzw Errichtung getätigt wurden. Neben dem Gleichheitsgrundsatz ist somit auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bei der Bestandgabe zu beachten und besteht daher auch ein relevantes öffentliches touristisches und wirtschaftspolitisches Interesse an einer moderaten Gestaltung der Konditionen für Vertragspartner im Haupt- und Nebenerwerb, dessen Grundlage die Nutzung des Sees ist.

Die Gemeinden können für die ihnen zur Nutzung überlassenen Flächen ein ausgewogenes Gefüge vor Ort in Form von touristischer Nutzung und Nutzung als Naherholungsort steuern und gewährleisten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass niemand von einer Nutzungsmöglichkeit ausgeschlossen wird und diese für alle Bürgerinnen und Bürger sowie insbesondere für Familien leistbar bleibt.

Nicht zuletzt ist es ein öffentlicher Auftrag und ein besonderes Interesse des Landes Salzburg selbst, vor allem Kindern und Jugendlichen den Zugang zu Schwimmmöglichkeiten und Ausbildungsstätten zu gewährleisten. In Anbetracht dieser großen Bemühungen und finanziellen Aufwendungen seitens der öffentlichen Hand zur Schaffung eines Hallenbades in Seekirchen wäre es unverhältnismäßig, die natürlich gegebenen Schwimm(lern)möglichkeiten im Nahbereich an den Badeseen durch eine Entgelterhöhung für Flächen an den landeseigenen Seen zu gefährden.

1.8.2. Sport:

Es besteht auch eine langjährige Nutzung der Seen und seiner Uferbereiche durch Wassersportvereine im Bereich der Sportarten Segeln, Surfen und Rudern, deren Mitglieder auf verschiedenen Ebenen auch international sehr gute Leistungen erbringen bzw erfolgreich waren. Wallersee und Mattsee sind zentrale Trainingsorte für den Bundesfachverband Segeln, die Landesfachverbände für Segeln und Rudern sowie für Vereine, die intensiv an der Entwicklung des Nachwuchses arbeiten. Um weiterhin leistungssportorientiert und erfolgreich in diesen Sportarten arbeiten zu können, ist es von großer Wichtigkeit bzw liegt es im nachhaltigen öffentlichen Interesse, die Entwicklung von erfolgreichen Leistungssportlerinnen und Leistungssportlern zu ermöglichen. Es bedarf deshalb auch Zugänge zu den Landesseen bzw muss eine Bestandgabe von Flächen für Wassersportvereine zu erträglichen Kosten ermöglicht werden.

2. Verfassungsrechtliche Grundlage:

Art 17 B-VG.

3. Übereinstimmung mit dem EU-Recht:

Die vorgesehenen Regelungen stehen nicht im Widerspruch zum Unionsrecht.

4. Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens:

4.1. Zum Gesetzesentwurf haben die Wirtschaftskammer Salzburg und die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, der Angestelltenbetriebsrat LKH Salzburg, Interessengemeinschaften (bspw die Interessengemeinschaft Wallersee, Interessengemeinschaft der Pächter von landeseigenem Grund an den Trumerseen, Interessengemeinschaft Niedertrumersee), der Salzburger Segelverband sowie zahlreiche Privatpersonen Stellungnahmen abgegeben. Soweit sich diese Stellungnahmen auf die Höhe der Tarife, die Bemessung der Grundstücksgrenzen, die Wasserqualität und den (in den letzten Jahren möglicherweise verringerten) Erholungswert an den betroffenen Seen beziehen, tragen diese nichts zur legistischen Klärung gegenständlichen Vorhabens bei. Ziel des Salzburger Seenbewirtschaftungsgesetzes ist weiterhin Transparenz und Verwaltungsökonomie bei der Tarifgestaltung zu erreichen. Im Folgenden werden zuerst die Stellungnahmen der Wirtschaftskammer Salzburg, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg sowie des Angestelltenbetriebsrats LKH Salzburg im Detail behandelt, bevor im Anschluss auf von zahlreichen Privatpersonen dargelegte Vorhalte gebündelt eingegangen wird:

4.2. Die Wirtschaftskammer Salzburg hat neben der hohen Tarifanpassung den Eingriff in die Privatautonomie sowie die höheren Tarife für Flächen mit Superädifikaten kritisiert. Dem ist entgegenzuhalten, dass, nachdem die Tariferhöhung auf der Basis eines zehnjährigen Jahresvergleichs erfolgt und zwischenzeitig die Entgelte entsprechend den bestehenden Verträgen wertgesichert wurden, sich die faktische Erhöhung daher um die Wertsicherung aufgrund des Verbraucherpreisindex seit Beginn der Vertragsperiode seit dem 1. Jänner 2016 reduziert. Bezüglich der Superädifikate gilt, dass – wie auch in den letzten Jahrzehnten – eine für alle Vertragspartner einheitliche Bestanddauer gilt, mit der unweigerlich verbunden ist, dass der aufrechte Investitionsschutz immer nur auf Zeit gewährt werden kann. Für eine Wertermittlung und Tariffestsetzung ist relevant, ob eine potentielle oder konkrete Bebaubarkeit gegeben ist oder nicht. Ein einheitlicher Tarif für unbebaute und bebaute Flächen wäre weder sachlich noch immobilienwirtschaftlich zu rechtfertigen. Betreffend die Privatautonomie ist auszuführen, dass gegenständliches Vorhaben auf verfassungsrechtlicher Grundlage des Art 17 B-VG basiert, der die Autonomie des Landes Salzburg im Bereich der Privatwirtschaftsverwaltung bzw als Träger von Privatrechten regelt. Die Normen haben weder den Inhalt noch die Funktion eines einseitigen Diktates von Vertragsbedingungen gegenüber einzelnen Vertragspartnern, sondern sollen im Sinne einer Selbstbindung des Landes Salzburg als Bestandgeber eine objektivierte und transparente Geschäftsgrundlage in Gestalt eines immobilienwirtschaftlich austarierten Tarifsystems bewirken.

4.3. Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg bemängelte ua den fehlenden freien Seezugang sowie die fehlende Zweckbindung der Einnahmen. Inhalt gegenständlichen Vorhabens ist jedoch ausschließlich die Festlegung von Tarifen für die kommende Vertragsperiode. Eine Zweckbindung privatwirtschaftlicher Einnahmen ist grundsätzlich im Salzburger Landesrecht nicht vorgesehen.

4.4. Das Vorbringen des Angestelltenbetriebsrats LKH Salzburg, eine gesetzlich geplante Erhöhung von 60 % würde zu einer nahezu Unfinanzierbarkeit führen, zumal in den letzten Jahren zahlreiche Sanierungs- und Erhaltungskosten angefallen seien, kann nur schwer nachvollzogen werden, da die bisher geltenden Abschläge, von denen auch der Angestelltenbetriebsrat LKH Salzburg profitiert, weiterhin zur Anwendung gelangen.

4.5. Wenn grundsätzlich Unklarheiten bezüglich der „gemittelten Wasserstandslinie“ vorliegen, so kann zu dieser ausgeführt werden: Die „gemittelte Wasserstandslinie“ beschreibt den mittleren Wert zwischen Niederwasser- und Höchstwasserstand des betroffenen Sees und nicht die Grenze der Ausübung des großen Gemeingebrauchs. Die Grenze des großen Gemeingebrauchs beginnt ab dem regelmäßig wiederkehrenden ordentlichen höchsten Wasserstand einer Seeparzelle. Diese Grenze kann sich aufgrund natürlicher Umstände oder menschlichen Zutuns über die Zeit hinweg ändern. Beispielhaft kann dazu ausgeführt werden, dass bei Niedrigwasser ein Seebett betreten werden kann, soweit dieses vom regelmäßig wiederkehrenden höchsten Wasserstand bedeckt war. Der regelmäßig wiederkehrende ordentliche höchste Wasserstand ist für die Grenzziehung zwischen Wasserbett und anrainenden Grundstücken maßgeblich, sagt jedoch über die Vermietbarkeit einer Fläche, die mit dem Gemeingebrauch des § 8 Abs 1 Wasserrechtsgesetzes 1959 belastet ist, nichts aus. Eine Grenzziehung zwischen zwei angrenzenden Grundstücken liegt hier gerade nicht vor. Es geht um die Abgrenzung von Flächen innerhalb der landeseigenen Grundstücke. Die Festlegung der Größe der Vertragsflächen liegt im privatautonomen Ermessen des Landes Salzburg. Der Gemeingebrauch ist nach ständiger Rechtsprechung eine Art öffentlich-rechtliche Dienstbarkeit. Der Eigentümer kann am öffentlichen Gut Sondernutzungen einräumen, die nach Art und Ausmaß über den Gemeingebrauch hinausgehen und regelmäßig auf

privatrechtlicher Basis beruhen. Der der Allgemeinheit zustehende Gemeingebrauch gegebenenfalls an einem Teil einer Vertragsfläche steht daher der Vermietbarkeit dieser Fläche nicht entgegen.

4.6. Betreffend dem Vorbringen, die Berechnung der Tarife würde dem Gleichbehandlungsgebot widersprechen, ist auszuführen, dass die Festlegung in gleicher Weise für sämtliche Vertragspartner des Landes Salzburg erfolgt und daher dem zu wahrenden Gleichbehandlungsgebot entspricht. Es ist sachlich geboten, zwischen kommerziell orientierten Gewerbebetrieben und ideellen Vereinen zu unterscheiden, wobei auf deren Existenzgrundlage bei der Nutzung des Sees Bedacht genommen wurde. Dass in topographisch besonders gelagerten Ufersituationen, die über das normale bzw übliche Maß hinaus naturnah gestaltet sind, ein gewisses Entgegenkommen gezeigt werden kann, ist ebenso sachlich gerechtfertigt. Auch der Umstand, dass Vereine bzw Betriebsräte einer erweiterten Personenanzahl eine Nutzung ermöglichen, rechtfertigt eine besondere Behandlung gegenüber Privatpersonen, die einer in der Regel sehr kleinen Personenanzahl (Familien- und Freundeskreis) eine Nutzung verschaffen.

4.7. Das Vorbringen, es sei bereits vor über 30 Jahren eine Judikatur des Obersten Gerichtshofs (OGH vom 5.4.1989, 1Ob6/89) zur Definition der Uferlinie erfolgt, ist für gegenständliches Vorhaben nicht einschlägig. Es wurde judiziert, dass die maßgebliche Grenze zwischen dem Seebett und den anrainenden Grundstücken nach dem regelmäßig wiederkehrenden ordentlichen höchsten Wasserstand zu ziehen sei, wobei diese Grenze und nicht die Mappengrenzen entscheidend seien. Da im Vorschlag keine Definition der Uferlinie selbst vorgenommen wird (dh Flächen bzw deren Berechnung werden nicht durch Gesetz normiert), sondern die Tarife für die Nutzung landeseigener Flächen festgelegt werden, erübrigt sich eine vertiefte Auseinandersetzung an dieser Stelle.

5. Zu den einzelnen Bestimmungen:

§ 1 (Gegenstand und Ziel dieses Gesetzes):

Die von diesem Vorhaben betroffenen Seen werden festgelegt. Es handelt sich dabei um die im Eigentum des Landes Salzburg stehenden Grundstücke des bzw am Mattsee, Obertrumer See, Grabensee und Wallersee (Abs 1). Ausdrücklich von der Nutzung und daher vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen werden bei diesen Grundstücken eingeräumte Dienstbarkeiten sowie die Rechte auf Einleitung von Oberflächenwasser in den jeweiligen See. Dabei handelt es sich allerdings um eine beispielhafte Aufzählung. (Abs 2).

§ 2 (Tarife):

Die nunmehr vorgeschlagene Tarifberechnung erfolgt auf dem bereits mit 1. Jänner 2016 neu eingeführten Tarifsystem, um die Grundlagen für eine transparente und nachvollziehbare Bewirtschaftung der Grundstücke an den gegenständlichen landeseigenen Seen (Mattsee, Obertrumer See, Grabensee und Wallersee) zu gewährleisten. Das bereits derzeit angewendete Tarifsystem, das für alle Landesseen gleichartige Vertragsflächen definiert, gestaltet sich wie folgt:

Die seeseitige Begrenzung der Vertragsflächen (außer bei Flächen, die der Allgemeinheit unentgeltlich zugänglich gemacht werden und bei Wassereinbauten) liegt bei Bestehen eines öffentlichen Seeuferweges landseitig des Seeuferwegbereichs. In allen anderen Fällen wird die seeseitige Begrenzung durch die vermessungstechnisch ermittelte Begrenzungslinie errechnet. Die Begrenzungslinie baut auf einem gemittelten Wasserstand je See auf und entspricht der räumlich festgelegten Höhenlinie dieses Wasserstandes (sogenannte „gemittelte Wasserstandslinie“). Für die Ermittlung der „gemittelten Wasserstandslinie“ wurden folgende Daten und Rechenmodelle entsprechend dem Stand der Technik verwendet und als einheitliche Grundlage für das Bewirtschaftungskonzept zur Ermittlung des Vertragsgegenstandes innerhalb der Seeparzelle herangezogen:

> Die durchschnittlichen Höhen des Wasserstandes werden auf Basis der vorliegenden hydrographischen Daten des Landes Salzburg errechnet (sog „gemittelte Höhen“).
>
> Darüber hinaus werden hochauflösende Laserscandaten aus der ALS (Airborne Laserscanning) Befliegung des Landes Salzburg im Landbereich sowie ergänzende terrestrische bzw per GPS eingemessene Stützpunkte im Wasserbereich herangezogen.
>
> Das Ergebnis ist eine gerechnete und interpolierte Wasserstandslinie (im Sinne einer Höhenlinie) entsprechend der technischen Modellierung. Diese erfolgte mit der Software rmDATA Geo-Modeller.
>
> Schließlich wurden auch Plausibilitätsprüfungen durch externe Vermessungsbüros im Rahmen von Naturstandserhebungen vorgenommen.

Mit der technischen Ermittlung der Wasserstandslinie konnte bereits in der Vergangenheit eine objektive Grundlage für den gesamten Uferbereich des jeweiligen Sees gewährleistet werden. Bei der konkreten Ausgestaltung der Tariftypen wurde ein wesentliches Augenmerk auf eine möglichst verwaltungsökonomische Lösung mit gut nachvollziehbaren Nutzungstypen und Tarifstrukturen gelegt, die

insbesondere auch eine topographische Gliederung in Flach- und Steiluferbereiche beinhaltet und damit eine Zuordnung zu einer mehr oder weniger optimalen Nutzung ermöglicht.

Grundlage für die Festlegung der Tarife anlässlich der Bewirtschaftungsperiode 2016 bis 2025 stellte die Ermittlung von immobilienwirtschaftlichen Vergleichswerten dar. Grundlage für die Zuordnung der Vertragsflächen zu den einzelnen Tariftypen war eine Erhebung der bestehenden Nutzungen an den Seeuferbereichen und die vermessungstechnische Erfassung des Naturstandes. Diese Bestandserfassung wurde mit den Zielen der Raumplanung sowie des Naturschutzes abgeglichen. Dabei wurden auf Grund der unterschiedlichen Beschaffenheit der Vertragsflächen bei der Kalkulation der Tarife bewusst sogenannte Mischtarife angesetzt, die den jeweiligen topographischen Gegebenheiten sowie den teilweise eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten (bspw Schilfbestand) entsprechend Rechnung tragen sollen.

Das gegenwärtige Bewirtschaftungskonzept hat sich bewährt. Insbesondere konnte damit ein Gleichklang der Seenbewirtschaftung an allen landeseigenen Seen durch Übergang auf ein einheitliches Flächensystem hergestellt werden. Dieses System soll daher fortgeführt werden, wobei neuerlich jeweils eine zehnjährige Vertragsperiode vorgesehen ist; dies verbunden mit der Evaluierung der Entwicklung der Tarifhöhen durch Tarifvergleiche mit anderen Seen zum Ende der neuen Vertragsperiode. Die prozentuelle Änderung der erhobenen Vergleichstarife (Durchschnittswerte der erhobenen Tarife innerhalb eines Betrachtungszeitraumes von zehn Jahren) soll in die Anpassung der landeseigenen Tarife (Festlegung eines neuen Basiswertes) für die jeweils folgende Vertragsperiode einfließen. Innerhalb der Vertragsperiode soll eine jährliche Valorisierung mittels Verbraucherpreisindex nach dem jeweiligen Jahresdurchschnitt erfolgen. Die prozentuellen Abschläge sollen weitergeführt werden.

Eine vergleichende Analyse im Zeitraum von 2013 bis 2023 ergab, dass die durchschnittlichen Tarife um 60 % bei Badeplätzen und Seeeinbauten über Wasser und von 37 % bei Bojen gestiegen sind. Die Ausgangsbasis für die gegenständlichen Tarife sind die im Jahr 2016 festgelegten Grundtarife, die in der Folge wertgesichert wurden:

Die Grundtarife 2016 gestalteten sich wie folgt:

Tariftyp	**Bezeichnung**	**Betrag/Jahr**	**Deckelung**
A 1	unbebaute Fläche oder Fläche mit geringfügiger Bebauung	€ 6,00/m²	bei 1.000 m²
A 2	Vertragsfläche mit Nebengebäude ohne Aufenthaltsmöglichkeit	€ 8,00/m²	bei 1.000 m²
A 3	Vertragsfläche mit Gebäude mit Aufenthaltsmöglichkeit	€ 10,00/m²	bei 1.000 m²
A 4	Wassereinbau (über Wasser)	€ 8,00/m²	
A 5	Boje	€ 300,00/Boje	
Sondertarif 1	seebezogene Infrastruktur	€ 0,30/m²	
Sondertarif 2	Wassersportverein	€ 2,00/m²	bei 1.000 m² (keine Anwendung Tariftyp A 4)
Sondertarif 3	Naturerhaltung	€ 300,00 /Seezugangsweg	
Mindestentgelt Höchstentgelt		€ 300,00 € 6.000,00	

Aus der oben angeführten prozentuellen Preissteigerung abgeleitet ergibt sich für die Vertragsperiode vom 1. Jänner 2026 bis 31. Dezember 2035 folgendes Tarifsystem (Ausgangswerte per 1. Jänner 2026), wobei auf Grund der Tatsache, dass das Mindestentgelt mit € 480,00 festgesetzt wird (vgl § 5), auch der Bojentarif (A 5) auf das Mindestentgelt angehoben wird:

Zu Tariftyp A 1 (unbebaute Fläche oder Fläche mit geringfügiger Bebauung): € 9,60 je m²:

Dieser Tariftyp betrifft in erster Linie Liegewiesen oder Freiflächen und gilt auch, wenn sich auf der Vertragsfläche Bebauungen von weniger als 10 m² befinden. Es wird eine Fläche von maximal 1.000 m2 verrechnet. Allerdings werden allfällige Wassereinbauten über Wasser (Tariftyp A 4) nicht eingerechnet und separat kalkuliert.

Zu Tariftyp A 2 (Vertragsfläche mit Nebengebäude): € 12,80 je m²:

Dieser Tarif umfasst Flächen mit Bebauungen, die mindestens 10 m² Grundfläche oder von mehreren Bauwerken mit einem Gesamtflächenausmaß von zusammengerechnet mindestens 10 m² Grundfläche auf der Vertragsfläche aufweisen. Hierbei handelt es sich mehrheitlich um private Flächennutzungen mit Bauten ohne Aufenthaltsmöglichkeit. Zu diesen zählen Bauten, die ausschließlich der Lagerung von Geräten, Booten udgl dienen (bspw Boots- oder Gerätehütten) und nicht für den Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Dieser Tarif gilt für die komplette Vertragsfläche und nicht nur für die konkret bebaute Fläche, wobei eine Fläche von maximal 1.000 m^2 verrechnet wird. Allerdings werden allfällige Wassereinbauten über Wasser (Tariftyp A 4) nicht eingerechnet und separat kalkuliert.

Zu Tariftyp A 3 (Vertragsfläche mit Gebäude mit Aufenthaltsmöglichkeit): € 16,00 je m²:

Dieser Tarif zielt auf die Nutzung von Flächen mit Bauten mit Aufenthaltsmöglichkeiten ab und gilt bei Bebauungen mit mindestens 10 m² Grundfläche oder bei mehreren Bauwerken mit einem Gesamtflächenausmaß von zusammengerechnet mindestens 10 m² Grundfläche auf der Vertragsfläche (bspw Wochenendhäuser oder Gebäude mit Küchen). Dieser Tarif gilt für die komplette Vertragsfläche und nicht nur für die konkret bebaute Fläche, wobei eine Fläche von maximal 1.000 m^2 verrechnet wird. Allerdings werden allfällige Wassereinbauten über Wasser (Tariftyp A 4) nicht eingerechnet und separat kalkuliert.

Zu Tariftyp A 4 (Wassereinbau über Wasser): € 12,80 je m²:

In der überwiegenden Anzahl sind von diesem Tarif Flächen für bzw mit Stegen, Schwimmplattformen sowie Bootshäusern über Wasser betroffen. Dabei ist es grundsätzlich auch möglich und vorgesehen, dass ein Vertrag lediglich Stegflächen umfasst. Sollte eine Deckelung der zu berechnenden Fläche an Land mit 1.000 m^2 vorgesehen sein, so werden die Wassereinbauten über Wasser separat verrechnet.

Zu Tariftyp A 5 (Boje): € 480,00 je Boje

Zu Tariftyp Sondertarif 1 (seebezogene Infrastruktur): € 0,48 je m²:

Für bspw öffentlich zugängliche Strandbäder, öffentlich zugängliche Yachthäfen, Seebühne, Einrichtungen für Polizei oder Anlegestellen gilt ein Sondertarif in Höhe von € 0,48/m². Das Höchstentgelt gemäß § 5 ist diesfalls nicht gedeckelt (vgl § 5 Abs 2).

Zu Tariftyp Sondertarif 2 (Wassersportverein): € 3,20 je m²:

Für Wassersportvereine (Vereine, die den See zur Ausübung des sportlichen Vereinszwecks benötigen bzw nutzen) ist grundsätzlich kein Abschlag in Höhe von 50 % vorgesehen. Diese haben für alle Vertragsflächen stattdessen unabhängig vom Tariftyp € 3,20 je m² zu entrichten. Es wird jedoch eine Fläche von maximal 1.000 m^2 verrechnet. Die Deckelung umfasst in diesem Fall auch Wassereinbauten über Wasser (Tariftyp A 4).

Zu Tariftyp Sondertarif 3 (Naturerhaltungstarif): € 480,00 je Seezugangsweg:

Es gibt Flächen, die in Bezug auf das Landschaftsbild und den Naturraum eine besondere Beschaffenheit und Sensibilität aufweisen und deshalb weitgehend ungenutzt bleiben müssen bzw nicht verändert werden dürfen. In besonderen Einzelfällen und nach Maßgabe einer naturschutzfachlichen Beurteilung besteht dennoch die Möglichkeit eines eingeschränkten Zugangsweges zum See, dessen Verlauf in der Natur festgelegt wird. Dafür wird eine Pauschale in der Höhe von € 480,00 pro Jahr je Seezugangsweg vorgeschrieben.

Zu Tariftyp Sondertarif 4 (Ausflugsschifffahrt): € 480,00 je Schiff

Die gewerbliche Ausflugsschifffahrt liegt im öffentlichen Interesse (Tourismus).

Zu § 3 (Minderungsbeträge):

Unter besonderen Voraussetzungen werden die Tarife entsprechend der folgenden Bestimmungen gesenkt:

Z 1: Abschlag für neu berechnete bzw infolge Neuberechnung hinzugekommene Flächen:

Abschlag von 50 % des Tarifes auf die Hälfte der zum 1. Jänner 2016 auf Grund einer erstmaligen Flächenerfassung neu berechneten Flächen am Mattsee, Obertrumer See und Grabensee (lit a);

Abschlag von 50 % des Tarifes auf die zum 1. Jänner 2016 durch Anwendung der gemittelten Wasserstandslinie hinzugekommenen Flächen am Wallersee (lit b).

An den Trumer Seen bestand vor dem 1. Jänner 2016 kein Flächensystem und wurden die Vertragsflächen daher zum 1. Jänner 2016 erstmals berechnet. Diese dergestalt zum 1. Jänner 2016 berechneten Flächen sind die Grundlage für den Abschlag, der auf der Hälfte der Flächen zur Anwendung kommt. Vor 2016 wurde keine Flächenermittlung durchgeführt und erfolgte die Bewirtschaftung über Pauschalbeträge nach Einbautentypen für Stege, Schwimmplattformen, Uferbefestigungen, Stufenanlagen, Bootshäuser etc.

Am Wallersee bestand bereits vor dem 1. Jänner 2016 ein Flächensystem. Zum 1. Jänner 2016 erfolgte eine Neuaufnahme bzw Neuberechnung der Flächen durch Anwendung der gemittelten Wasserstandslinie. Sofern es durch diese Neuberechnung zu einer Flächenvergrößerung gekommen ist, wird ein Abschlag auf die Differenzfläche zwischen der Fläche vor dem 1. Jänner 2016 und der Fläche nach dem 1. Jänner 2016 gewährt.

Diese Abschläge gelten dabei für jene Vertragsflächen, deren Abgrenzung durch die Anwendung der gemittelten Wasserstandslinie definiert wird. Davon ausgenommen sind Flächen des Tariftyps A 4 und der Sondertarife 1 und 2.

Der nach Z 1 berechnete Abschlag reduziert sich jedoch in den Jahren 2027 bis 2035 jährlich. So wird der Minderungsbetrag im Jahr 2027 um 10 % verringert, im Jahr 2028 um 20 %, im Jahr 2029 um 30 % usw.

Z 2: Abschlag für Flachuferbereiche:

Die Bewertung der Uferausbildung „Flachufer“ erfolgt auf Basis der Klassifikation der Uferausbildung „Flachufer“ gemäß der hydromorphologischen Seenaufnahmen Trumerseen sowie Wallersee des Landes Salzburg. Bei Flächen, deren Abgrenzung auf Grund der Lage nicht durch die Anwendung der gemittelten Wasserstandslinie definiert wird, kommt weder ein Abschlag nach Z 1 noch nach Z 2 zur Anwendung. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Fläche seeseitig durch einen Seeuferweg oder durch andere seeseitig gelegene Flächen begrenzt ist und somit nicht unmittelbar von der gemittelten Wasserstandslinie berührt wird.

Für Vertragsflächen mit überwiegender (mehr als 50 % der Uferlinie der Vertragsfläche) Flachuferausbildung – ausgenommen Flächen des Tariftyps A 4 und der Sondertarife 1 und 2 – wird, wenn der Vertragsgegenstand durch die gemittelte Wasserstandslinie begrenzt wird, ein zusätzlicher

Abschlag von 15 % am Wallersee (in diesem Abschlag wurde auch die vorgenommene Seespiegeländerung des Wallersees berücksichtigt; lit a),

Abschlag von 10 % an den Trumer Seen (lit b),

gewährt, der nach Vornahme des 50 % Abschlags gemäß Z 1 in Abzug gebracht wird. Berechnungsbasis für den Abschlag ist die Summe nach Abzug eines Abschlages gemäß Z 1.

Grundsätzlich gilt, dass bei Flächen, deren Abgrenzung auf Grund der Lage nicht durch die Anwendung der gemittelten Wasserstandslinie definiert wird, weder ein Abschlag nach Z 1 noch nach Z 2 zur Anwendung kommt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit können folgende Rechenbeispiele dienen:

Wallersee

unbebaute Fläche seit 2016 309 m²

unbebaute Fläche vor 2016 253 m²

Flächendifferenz (vor/nach 2016) 56 m²

Flachufer

Steg 16 m²

Berechnung:

Tarif A1 (unbebaute Fläche seit 2016)	309 m² x € 9,60	2.966,40
abzgl. Minderungsbetrag § 3 Z 1 (Flächendifferenz)	56 m² x € 9,60 x 50 %	-268,80
		2.697,60
abzgl. Minderungsbetrag § 3 Z 2 (Flachufer)	€ 2.697,60 x 15 %	-404,64
		2.292,96
zuzgl. Tarif A4 (Steg)	16 m² x € 12,80	204,80
	Gesamtentgelt	**2.497,76**

Trumer Seen

unbebaute Fläche 77 m² (Neuberechnung seit 2016)

Flachufer

Steg 62 m²

Berechnung:

Tarif A1 (unbebaute Fläche)	77 m² x € 9,60	739,20
abzgl. Minderungsbetrag § 3 Z 1 (50 % auf Hälfte der Fläche)	77 m²/2 x € 9,60 x 50 %	-184,80
		554,40
abzgl. Minderungsbetrag § 3 Z 2 (Flachufer)	€ 554,40 x 10 %	-55,44
		498,96
zuzgl. Tarif A4 (Steg)	62 m² x € 12,80	793,60
	Gesamtentgelt	**1.292,56**

Z 3: Abschlag für Vereine, Personalvertretungen und Betriebsräte:

Abschlag von 50 % für Vereine mit mindestens 20 Vereinsmitgliedern und Personalvertretungen bzw Betriebsräte auf die Tariftypen A 1, A 2 und A 3.

Grund für die Begünstigung ist die Ermöglichung der Nutzung der Vertragsflächen durch einen größeren Personenkreis (Vereinsmitglieder, Mitarbeiter eines Unternehmens). Abschläge im Sinne der Z 1 und 2 kommen dabei nicht zur Anwendung.

Z 4: Abschlag für wirtschaftliche Nutzungen:

Abschlag von 50 % für wirtschaftliche Nutzungen von voll- oder nebenerwerbstätigen natürlichen oder juristischen Personen, die eine wirtschaftliche Nutzung des Sees betreiben (bspw Fischereiberechtigte in Ausübung des Fischereirechtes, Bootsverleihe, Pensionen mit Seezugang) auf die Tariftypen A 1, A 2 und A 3. Abschläge im Sinne der Z 1 und 2 kommen dabei nicht zur Anwendung.

Zu § 4 (Nutzung durch die Allgemeinheit):

Durch Überlassung bestimmter Flächen an Gemeinden soll der Allgemeinheit die Nutzung dieser Flächen unentgeltlich ermöglicht werden. Daher wird im öffentlichen Interesse des Landes Salzburg kein Entgelt in Rechnung gestellt. Außerdem soll dadurch eine nachhaltige Stärkung des öffentlichen Charakters der jeweiligen Seeufer forciert werden.

Zur Nutzung durch die Allgemeinheit oder im Sinne des Salzburger Kinderbildungs- und -betreuungsgesetzes 2019 (S. KBBG) zählen insbesondere die Nutzung öffentlicher Seeuferwege samt Nebenflächen, Bojen zur Sicherung von Schwimmbereichen oder „Waldgruppen“ gemäß § 9 Abs 8 Z 5 S. KBBG.

Zu § 5 (Mindest- und Höchstentgelt):

Die Verträge unterliegen sowohl einer Deckelung nach oben als auch nach unten: Pro Vertrag wird ein maximales Jahresentgelt in Höhe von € 9.600,00 in Ansatz gebracht. Das Mindestentgelt liegt bei € 480,00 pro Vertrag (Abs 1). Für den Sondertarif 1 gemäß § 2 (seebezogene Infrastruktur) ist jedoch kein Höchstentgelt vorgesehen. Mindest- und Höchstentgelt unterliegen der Wertsicherung gemäß § 6.

Zu § 6 (Wertsicherung):

Die Tarife sind durch den Verbraucherpreisindex 2020 der Statistik Austria auf Basis des Durchschnittes des Jahres 2025 oder einem an dessen Stelle tretenden Index jährlich wertgesichert.

Zu § 7 (In- und Außerkrafttreten):

Das Gesetz soll mit dem auf die Kundmachung folgenden Monat in Kraft treten, damit genügend Vorbereitungszeit für die Verträge, die mit Vertragsbeginn 1. Jänner 2026 abgeschlossen werden, verbleibt. Mit Ablauf der Vertragsperiode – dem 31. Dezember 2035 – soll das Gesetz außer 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.