

Bericht

# Kauf der Antheringer Au durch das Land Salzburg

November 2024



LAND  
SALZBURG

LRH

LANDESRECHNUNGSHOF

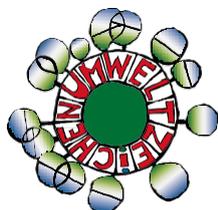
## Impressum

Auskunft: Salzburger Landesrechnungshof  
Nonnbergstiege 2, 5020 Salzburg  
Postfach 527, 5010 Salzburg  
Telefon: +43 662 8042-3500  
Fax: +43 662 8042-3880  
E-Mail: [landesrechnungshof@salzburg.gv.at](mailto:landesrechnungshof@salzburg.gv.at)  
Internet: [www.lrh-salzburg.at](http://www.lrh-salzburg.at)

Medieninhaber: Land Salzburg  
Herausgeber: Salzburger Landesrechnungshof  
Vertreten durch Direktor Mag. Ludwig F. Hillinger

Redaktion: Salzburger Landesrechnungshof  
Deckblatt: Landes-Medienzentrum  
Herausgegeben: Salzburg, November 2024  
Zahl: 003-3/226/12/1-2024

Druck: Hausdruckerei Land Salzburg  
Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier



Gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“  
des Österreichischen Umweltzeichens, Druckerei  
Land Salzburg UW-Nr. 1271

Salzburger Landesrechnungshof

Bericht

Kauf der Antheringer Au durch  
das Land Salzburg

November 2024

003-3/226/12/1-2024



## Kurzfassung

Das Land Salzburg kaufte am 20. Oktober 2022 von einer Privatperson Liegenschaften im Ausmaß von 520 ha der Antheringer Au. Diese Liegenschaften waren seit 2002 Natura 2000-Gebiet. Das Land Salzburg zahlte dafür einen Kaufpreis in der Höhe von 35,6 Mio Euro. Zuzüglich der Nebenkosten beliefen sich die Gesamtkosten auf 37,3 Mio Euro.

Die Landesregierung rechtfertigte den Kaufpreis in der Gegenäußerung vor allem mit der Vision einer weitreichenden Umgestaltung und Nutzbarmachung der Antheringer Au. Sie berief sich auf ausgewählte Auszüge der einzelnen Gutachten.

Der Landesrechnungshof stellte im Rahmen der beauftragten Prüfung des Ankaufes der Antheringer Au fest, dass dieser Ankauf nicht den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprochen hat. Die in Aussicht gestellte Wiederherstellung der "Salzachauen" rechtfertigt nicht die Höhe des Kaufpreises.

Die Landesregierung prüfte nicht die Alternativen zum Ankauf der Antheringer Au. Das Grundeinlöseverfahren als Vorstufe einer Enteignung hätte den finanziellen Aufwand des Landes reduziert. Zur Erreichung des Schutzstatus als Europaschutzgebiet war der Ankauf der Antheringer Au nicht zwangsläufig notwendig.

Für die Schätzung der Liegenschaften der Weitwörther Au und der Antheringer Au beauftragte die Landesregierung mehrmals denselben Gutachter. Dessen Schätzmethoden und Schätzwerte wurden von zwei anderen Gutachtern und den amtsinternen Sachverständigen als veraltet bzw zu hoch kritisiert. Die Landesregierung hielt trotz dieser kritischen Einwände an den Schätzungen des ursprünglichen Gutachters fest.

Auf Basis der als zu hoch kritisierten Schätzungen akzeptierte die Landesregierung den vom Verkäufer vorgegebenen Kaufpreis. Um den hohen Kaufpreis zu rechtfertigen, beauftragte sie einen weiteren Gutachter. Dieser legte sein Gutachten erst nach der Einigung über den Kaufpreis vor.

Der in den Gutachten geschätzte und beurteilte Kaufgegenstand entsprach nicht dem tatsächlich vom Land Salzburg erworbenen Kaufgegenstand laut Kaufvertrag. Insbe-

sondere berücksichtigten die Gutachter das dem Land auferlegte ewige Ausbeutungsverbot nicht. Zudem wich der geschätzte Wert der Jagd vom im Kaufvertrag vereinbarten Wert beträchtlich ab.

Die Landesregierung hatte die für das Natura 2000-Gebiet notwendige Schutzverordnung seit 2002 nicht erlassen. Daher beurteilten die Gutachter den Schutzstatus als Europaschutzgebiet nicht als wertmindernd.

Die Landesregierung war bereit, die Einkommensteuer des Verkäufers zu übernehmen. Die Übernahme der Einkommensteuer des Verkäufers ist ein preistreibender Effekt und widerspricht dem Gebot der Sparsamkeit.

Die Vereinbarung des pauschalen Kaufpreises ohne gesonderte Ausweisung eines Akzeptanzzuschlages oder des Ersatzes der Wiederbeschaffungskosten begünstigt einen preistreibenden Effekt im Vergleichswertverfahren für zukünftige Liegenschaftskäufe.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Prüfungsgrundlagen .....	13
1.1	Auftrag, Gegenstand und Umfang der Prüfung.....	13
1.2	Prüfungsziel, angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit.....	13
1.3	Zeitlicher Ablauf der Prüfung.....	14
1.4	Prüfungsansatz .....	14
1.5	Aufbau des Berichtes.....	15
2.	Einleitung .....	16
2.1	Allgemeines.....	16
2.2	Zuständige Abteilungen.....	16
2.3	Ressortzuständige Regierungsmitglieder .....	17
2.4	Die Sachverständigen und ihre Gutachten .....	18
2.5	Chronologie.....	18
3.	Die Antheringer Au als Teil des Natura 2000-Gebietes „Salzachauen“ .....	21
3.1	Bestandsaufnahme.....	21
3.2	Rechtliche Grundlagen, Koalitionsvertrag und Umsetzung des Natura 2000- Gebietes .....	23
3.2.1	Europäische Richtlinien.....	23
3.2.2	Salzburger Naturschutzgesetz und Koalitionsvertrag 2018 - 2023.....	23
3.2.3	Natura 2000-Gebiet - Umsetzung .....	26
4.	Projekt der Bundeswasserbauverwaltung „Sanierung Untere Salzach“ ab dem Jahr 2006 .....	29
4.1	Allgemeines.....	29
4.2	Die Gutachten aus dem Jahr 2009 .....	30
4.2.1	Bewertungsverfahren .....	30
4.2.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	31
4.2.3	Wald und Forstflächen.....	32

---

4.2.4	Jagd und Fischerei .....	33
4.2.5	Weitere Bewertungsgegenstände .....	34
4.3	Zusammenfassende Einschätzungen des GA2009/2.....	36
5.	Projekt der Naturschutzabteilung „Salzachauen“ ab dem Jahr 2013 .....	40
5.1	Kauf der Weitwörther Au .....	40
5.2	Kauf der Antheringer Au .....	41
5.3	Wahl des Gutachters und GA2020 .....	43
5.4	Plausibilisierung des GA2020 .....	46
5.5	Erste Stellungnahme der Abteilung 4 .....	47
5.5.1	Erhebungen und Vergleichsgrundstücke .....	47
5.5.2	Bewertungsverfahren - Allgemeine Aussagen .....	48
5.5.3	Bewertungsgegenstand - Landwirtschaftliche Flächen .....	49
5.5.4	Bewertungsgegenstand - Wald und Forstwirtschaft .....	49
5.5.5	Bewertungsgegenstand - Jagd und Fischerei .....	51
5.5.6	Weitere Bewertungsgegenstände .....	51
5.5.7	Zusammenfassung .....	52
6.	Intensivierung der Ankaufsbestrebungen ab Oktober 2021 .....	56
7.	Weitere Stellungnahme und Gutachten .....	59
7.1	Zweite Stellungnahme der Abteilung 4.....	59
7.1.1	Anpassung der geschätzten Liegenschaftspreise.....	60
7.1.2	Indexierung der Jagd .....	61
7.1.3	Abschließende Einschätzung .....	61
7.2	Gutachten vom 27. September 2022.....	63
7.2.1	Allgemeines .....	63
7.2.2	Anmerkungen zu den Schätzergebnissen des GA2020 .....	63
7.2.3	Schätzung der Antheringer Au - Verkehrswert und Individualwert.....	64
7.2.4	Grundeinlöse, Akzeptanzzuschlag, Wiederbeschaffungskosten.....	65

7.2.5	Abschließende Schätzungen .....	66
8.	Kosten des Ankaufs der Antheringer Au .....	71
8.1	Kaufpreis.....	71
8.2	Übernahme der Steuer des Verkäufers durch das Land Salzburg .....	71
8.3	Grunderwerbssteuer und Grundbucheintragungsgebühr .....	73
9.	Budgetierung und Finanzierung des Kaufes der Antheringer Au .....	74
9.1	Budgetierung im Landeshaushalt .....	74
9.2	Finanzierung.....	75
9.2.1	Allgemeines .....	75
9.2.2	Mitfinanzierung durch den Bund .....	75
9.2.3	Finanzierung aus dem Resilienzfonds der EU.....	78
9.2.4	Finanzierung durch den Biodiversitätsfonds der EU .....	79
9.2.5	Finanzierung aus anderen Mitteln.....	80
9.2.6	Regierungsbeschluss .....	80
9.2.7	Beschluss des Salzburger Landtages .....	82
10.	Kaufvertrag.....	83
11.	Zusammenfassende Bewertung .....	86
11.1	Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit des Kaufes und des Kaufvertrages .....	86
11.2	Zustandekommen des für den Kauf herangezogenen Gutachtens entsprechend der Kennzahlen und den für das Land rechtfertigenden Kaufpreiskriterien .....	90
11.3	Schlussfolgerung .....	91
12.	Anhang .....	94
12.1	Gegenüberstellung aller Gutachten und Stellungnahmen .....	94
12.2	Gegenäußerung des Amtes der Salzburger Landesregierung .....	97

## Abkürzungsverzeichnis/Glossar

### A

Ausgleichsmaßnahme	Anstelle der Untersagung eines beantragten Vorhabens kann die Naturschutzbehörde eine Bewilligung unter Vorschreibung oder Anrechnung von Ausgleichsmaßnahmen erteilen. Ausgleichsmaßnahmen müssen vom Bewilligungswerber beantragt werden und bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Eine Ausgleichsmaßnahme kann angerechnet werden, wenn diese eine wesentliche Verbesserung des Landschaftsbildes bewirkt oder auf Antrag der Naturschutzbehörde verwirklicht wird.
--------------------	--

### B

BEd	Bachelor of Education
Bundeswasserbauverwaltung	Die Bundeswasserbauverwaltung ist für die Gewässerbetreuung und den Schutz vor Hochwässern in den Ländern verantwortlich. Für diese Aufgaben ist der Landeshauptmann auf Landesebene in mittelbarer Bundesverwaltung zuständig.
bzw	Beziehungsweise

### E

Einforstungsrechte	Das sind Nutzungsrechte, die auf ein kaiserliches Patent vom 5. Juli 1853 zurückgehen. Sie können das Schlägern und das Beziehen von Holz aus einem fremden Wald beinhalten.
Ersatzleistung	Wird ein Vorhaben nach Durchführung einer Interessensabwägung der Behörde bewilligt, sind die dadurch zu erwartenden Beeinträchtigungen in der Natur durch Ersatzleistungen auszugleichen.
etc	et cetera
EU	Europäische Union
Europaschutzgebiet	Mit Europaschutzgebiet werden in Österreich mehrere Schutzgebietskategorien bezeichnet, die das Ziel verfolgen, die natürlichen Lebensräume Europas dauerhaft zu sichern. Im Wesentlichen sind das Flächen im Schutzgebietsnetzwerk Natura 2000 der Europäischen Union für den Biotop- und Artenschutz. Die wesentlichen EU-Richtlinien dazu sind die Vogelschutzrichtlinie und die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie).

**F**

FFH-Richtlinie	Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG
----------------	---

**G**

GA	Gutachten
----	-----------

**K**

Katastralgemeinde	Politische Gemeinden umfassen eine oder mehrere Katastralgemeinden. Jede Katastralgemeinde trägt einen Namen und eine Nummer, mit der sie im Grundbuch eingetragen ist.
-------------------	---

**L**

lege artis	Vorschriftsmäßig, nach den Regeln der (ärztlichen) Kunst (Quelle: Duden)
Liegenschaftsbewertungsgesetz	Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz) Stammfassung: BGBl Nr 150/1992
LRH	Salzburger Landesrechnungshof

**M**

Mio	Millionen
Mittelbare Bundesverwaltung	Verwaltungsaufgaben des Bundes werden durch Landesorgane unter der Leitung der Landeshauptleute erledigt.

**N**

Natura 2000	Dieses Schutzgebietsnetzwerk der EU umfasst im Wesentlichen die Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie.
-------------	--

**S**

Salzburger Naturschutzgesetz	Salzburger Naturschutzgesetz 1999, Stammfassung: LGBl Nr 73/1999
SV	Sachverständiger
SVA	Sachverständiger A
SVB	Sachverständiger B
SVC	Sachverständiger C

## V

Verkehrswert	Gemäß § 2 Abs 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert der Preis, der bei Veräußerung einer Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
Vogelschutzrichtlinie	Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/49/EG
VPI	Verbraucherpreisindex

(3) *Die Salzburger Landesregierung merkte an, dass die Bundeswasserbauverwaltung in Auftragsverwaltung des Bundes erledigt werde. Weiters regte sie die Aufnahme zahlreicher Begriffe im Glossar an. (Siehe Gegenäußerung Seite 11 - 12)*

(4) Für den Bericht des LRH waren die Abkürzungen und Begriffe nicht wesentlich.

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Gegenüberstellung GA2009/1 und GA2009/2 .....	37
Tabelle 2: Gegenüberstellung GA2009/1 und GA2020 .....	44
Tabelle 3: Gegenüberstellung GA2020 und Stellungnahme der Abteilung 4.....	52
Tabelle 4: Zusammenfassung der geschätzten Verkehrs- und Individualwerte im GA2022....	67
Tabelle 5: Gegenüberstellung aller Gutachten und Stellungnahmen.....	94

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Natura 2000-Gebiet „Salzachauen“ .....	22
Abbildung 2: Antheringer Au und Weitwörther Au .....	27



## 1. Prüfungsgrundlagen

### 1.1 Auftrag, Gegenstand und Umfang der Prüfung

- (1) Die Prüfung beauftragte der FPÖ-Landtags-Klub am 22. November 2022 gemäß § 8 Abs 2 Satz 2 des Salzburger Landesrechnungshofgesetzes 1993. Der Auftrag lautete:

*„[...] Der Kauf der Antheringer Au durch das Land Salzburg*

*Weiters wird ersucht, folgendes zu prüfen:*

*Den Kauf sowie den Kaufvertrag selbst anhand seiner Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit.*

*Das Zustandekommen des für den Kauf herangezogenen Gutachtens entsprechend der Kennzahlen und den für das Land rechtfertigenden Kaufpreiskriterien. [...]*“

Der Auftrag wurde in das Prüfprogramm für das Jahr 2023 aufgenommen.

Der geprüfte Zeitraum umfasste insbesondere die Jahre 2019 bis 2022. Weiters bezog der LRH in seine Erhebungen Gutachten mit ein, die im Rahmen des Projektes „Untere Salzach“ im Jahr 2009 und des Projektes „Salzachauen“ im Jahr 2013 erstellt worden waren.

### 1.2 Prüfungsziel, angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit

- (1) Im Fokus der Prüfung standen die vom Amt der Salzburger Landesregierung beauftragten Gutachten aus den Jahren 2009, 2020 und 2022 sowie die im Zusammenhang mit dem Ankauf der Antheringer Au gesetzten Handlungen der zuständigen Abteilungen und Mitglieder der Landesregierung.

Als Grundlage der Prüfung diente der Elektronische Akt der Naturschutzabteilung zum Kauf der Antheringer Au, Zahl 20505-05-PF/76-2015. Dieser enthielt laut Aussage ihres Leiters und der zuständigen Landesrätin sämtliche relevanten Dokumente.

Den Umfang seiner Prüfungshandlungen richtete der LRH danach aus, eine begrenzte Prüfungssicherheit zu erreichen.

### 1.3 Zeitlicher Ablauf der Prüfung

- (1) In der Planungsphase machte sich der LRH ein erstes Bild des Kaufes der Antheringer Au anhand der Unterlagen, die im Elektronischen Akt im Amt der Salzburger Landesregierung verfügbar waren.

Am 25. Juli 2023 fand das Startgespräch mit dem Leiter der Naturschutzabteilung statt.

Der LRH erhob in mehreren Gesprächen mit Bediensteten der Naturschutzabteilung sowie der Abteilung 4, der Bundeswasserbauverwaltung, der Finanzabteilung und Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschi den Sachverhalt in Ergänzung zum Elektronischen Akt im Amt der Salzburger Landesregierung.

Die Erhebungen des LRH mündeten in einen Rohbericht. Die Schlussbesprechung zur Prüfung fand am 5. Juli 2024 statt.

### 1.4 Prüfungsansatz

- (1) Der LRH prüfte auftragsgemäß die Gutachten, die dem Kaufvertrag zugrunde lagen, und bestimmte Aspekte des Kaufvertrages selbst. Der LRH beurteilte die Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit des Kaufes. Er prüfte dabei insbesondere, ob der Kauf
- notwendig war, um den Schutzstatus der Antheringer Au als Natura 2000-Gebiet bestmöglich zu erreichen,
  - auf nachvollziehbaren Schätzungen basierte und
  - den Grundsätzen der Sparsamkeit entsprach.

Die Aussagen des LRH beziehen sich ausschließlich auf die von ihm geprüften und beschriebenen Sachverhalte. Ein Rückschluss auf andere Sachverhalte ist nicht zulässig.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung merkte an, dass der Prüfungsansatz nicht dem Ziel des Ankaufes der Antheringer Au entsprach. (Siehe Gegenäußerung Seite 12)*

- (4) Der LRH orientierte sich am Prüfungsauftrag des FPÖ-Klubs und vertiefte diesen wie ausgeführt.

## 1.5 Aufbau des Berichtes

- (1) Vom Landesrechnungshof (LRH) festgestellte Sachverhalte sind mit „(1)“ gekennzeichnet.

Die Bewertungen von Sachverhalten samt allfälligen Anregungen und Empfehlungen sowie Bemängelungen und Beanstandungen sind mit „(2)“ gekennzeichnet. Diese werden durch Schattierung hervorgehoben.

Die zusammenfassende Gegenäußerung der Landesverwaltung - abgegeben vom Amt der Salzburger Landesregierung - wird kursiv dargestellt und ist mit „(3)“ kodiert. Die Zusammenfassung verweist auf die jeweiligen Seitenzahlen der Gegenäußerung. Die vollständige Gegenäußerung ist dem Bericht als Anlage angeschlossen.

Eine abschließende Äußerung des Landesrechnungshofes ist mit „(4)“ gekennzeichnet und durch Schattierung hervorgehoben.

Um den Bericht übersichtlich zu gestalten, wurde das enthaltene Zahlenwerk fallweise gerundet. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Wörtliche Zitate wurden in kursiver Schrift wiedergegeben.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Bericht darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, umfassen diese alle Personen gleichermaßen, unabhängig von einem Geschlecht.

Aus Gründen der Barrierefreiheit wird in diesem Bericht auf Punkte nach Abkürzungen verzichtet. Das gilt auch für wörtliche Zitate.

Quellen für Abbildungen, Tabellen oder andere Darstellungen sind - soweit nicht anders angegeben - der Landesrechnungshof oder das Amt der Salzburger Landesregierung.

## 2. Einleitung

### 2.1 Allgemeines

- (1) Einleitend werden folgende Themenbereiche dargestellt:
- die Abteilungen, die im Rahmen des Ankaufes der Antheringer Au tätig wurden,
  - die ressortzuständigen Regierungsmitglieder,
  - die Sachverständigen und deren Gutachten und
  - die Chronologie des Ankaufes der Antheringer Au.

### 2.2 Zuständige Abteilungen

- (1) Hauptakteurin für den Ankauf der Antheringer Au war die für Naturschutz zuständige Abteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung. Diese war gemäß Geschäftseinteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung bis 31. Dezember 2014 als Abteilung 13 des Amtes der Salzburger Landesregierung eingerichtet worden. Mit der Änderung der Geschäftseinteilung am 1. Jänner 2015 wurde der Geschäftsbereich des Naturschutzes mit jenem des Umweltschutzes und Gewerbes in der Abteilung 5 zusammengelegt. Im Text des Berichtes wird sie als Naturschutzabteilung bezeichnet.

Im Kapitel 4. „Sanierung Untere Salzach“ - Projekt der Bundeswasserbauverwaltung - ist von Hochwasserschutzmaßnahmen die Rede. Diese wurden im Rahmen der mittelbaren Bundesverwaltung erledigt. Die Bundeswasserbauverwaltung musste ihre Entscheidung mit dem zuständigen Ministerium abstimmen. Bis 30. Juni 2009 war die Bundeswasserbauverwaltung Teil der Abteilung 6, zwischen 1. Juli 2009 bis 31. Dezember 2014 ein Referat der Abteilung 4. Seit 1. Jänner 2015 ist die Bundeswasserbauverwaltung das „Referat 7/02 - Wasserbau“ der Abteilung 7 des Amtes der Salzburger Landesregierung. Im Bericht wird dieses Referat immer als „Bundeswasserbauverwaltung“ bezeichnet.

Einen wesentlichen Inhalt bilden die Stellungnahmen der sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4. Diese waren den Referaten „4/02 Landesforstdirektion“, „4/09 Grundverkehr, Jagd und Fischerei“, „4/05 Technische Bodenerneuerung“ sowie dem Referat „4/07 Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen“ zugeordnet. Im Bericht werden diese Referate zusammengefasst als „Abteilung 4“ bezeichnet.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung ergänzte den vom LRH beschriebenen Sachverhalt mit Informationen zum Projekt "Sanierung Untere Salzach" unter Hinweis auf die ökologischen und gesamthaften Auswirkungen; weiters führte sie organisatorische Details zur Bundeswasserbauverwaltung und zur Koordination zwischen Österreich, Salzburg und dem Freistaat Bayern aus. (Siehe Gegenäußerung Seite 13 - 14)*
- (4) Der LRH nimmt die zusätzlichen Informationen zum Projekt zur Kenntnis. Das Projekt war nicht Teil des Prüfauftrages.

### **2.3 Ressortzuständige Regierungsmitglieder**

- (1) Die Naturschutzabteilung fiel in die Ressortzuständigkeit von folgenden Regierungsmitgliedern:
- ab dem Jahr 2006 bis 19. Juni 2013 Herr Landesrat Sepp Eisl,
  - 20. Juni 2013 bis 12. Juni 2018 Frau Landeshauptmann-Stellvertreterin Dr Astrid Rössler,
  - 13. Juni 2018 bis 2. Februar 2021 Frau Landesrätin Maria Hutter, BEd,
  - seit 3. Februar 2021 Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschi.

Der Geschäftsbereich der Bundeswasserbauverwaltung oblag im Rahmen der Auftragsverwaltung Frau Landeshauptfrau Mag Gabi Burgstaller und Herrn Landeshauptmann Dr Wilfried Haslauer. Für sie bzw ihn wurden folgende Regierungsmitglieder tätig:

- ab dem Jahr 2006 bis 19. Juni 2013 Herr Landesrat Sepp Eisl und
- seit 20. Juni 2013 Herr Landesrat DI Dr Josef Schwaiger.

## 2.4 Die Sachverständigen und ihre Gutachten

- (1) Der Bericht setzt sich mit vier beauftragten (Schätz-) Gutachten von drei externen Gutachtern und mit zwei Stellungnahmen der sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 auseinander. Zur leichteren Verständlichkeit und aus Gründen des Datenschutzes werden im Text Abkürzungen sowohl für die Sachverständigen als auch für die Gutachten verwendet:
- Der Sachverständige **SVA** verfasste **zwei Schätzgutachten** zur Antheringer Au. Das erste datierte mit 3. Juli 2009 und wurde als **GA2009/1** bezeichnet. Das zweite datierte mit 6. Juni 2020 und wurde als **GA2020** bezeichnet.
  - Der Sachverständige **SVB** erstellte am 19. November 2009 ein Plausibilisierungsgutachten zum GA2009/1. Es wurde als **GA2009/2** bezeichnet.
  - Der dritte Sachverständige **SVC** erstellte zum 27. September 2022 ein weiteres Gutachten. Dieses wurde als **GA2022** bezeichnet.

## 2.5 Chronologie

- (1) Der Inhalt des Prüfberichtes folgt dem historischen Ablauf der Ereignisse.

Datum	Ereignis
2002	Antheringer Au und Weitwörther Au werden auf Vorschlag der Republik Österreich von der Europäischen Kommission in die Liste der Europaschutzgebiete Natura 2000 aufgenommen (Natura 2000-Gebiet „Salzachauen“)
2006	Länderübergreifendes Projekt „Sanierung Untere Salzach“ zwischen der Bundeswasserbauverwaltung der Republik Österreich und dem Freistaat Bayern
2007	Naturschutzabteilung beauftragt Unternehmen mit Erstellung eines Managementplanes für Natura 2000-Gebiet „Salzachauen“
2007	Republik Österreich kauft Teile der Weitwörther Au von den Österreichischen Bundesforsten für die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme „Errichtung einer Sohlrampe“
2008	Errichtung der Sohlrampe in der Salzach auf Höhe der Weitwörther Au

Datum	Ereignis
2009	Bundeswasserbauverwaltung beauftragt SVA mit der Erstellung eines Schätzgutachtens der Antheringer Au für deren Ankauf für den Hochwasserschutz
3. Juli 2009	SVA legt Gutachten (GA2009/1) vor
1. September 2009	Bundeswasserbauverwaltung beauftragt SVB mit der Erstellung eines Plausibilisierungsgutachtens zum GA2009/1
19. November 2009	SVB legt Gutachten (GA2009/2) vor
2009/2010	Bundeswasserbauverwaltung nimmt vom Kauf der Antheringer Au Abstand
2013	Naturschutzabteilung beauftragt SVA mit der Schätzung des Wertes der Weitwörther Au
3. November 2013 bis 11. Jänner 2014	SVA legt Gutachten in Teilen zur Weitwörther Au vor
2014	Managementplan für Natura 2000-Gebiet „Salzachauen“ liegt vor
19. Mai 2016	Unterzeichnung Kaufvertrag Weitwörther Au
13. September 2019	Herr Landeshauptmann Dr Wilfried Haslauer bekennt sich zum Kauf der Antheringer Au zum Schätzwert gemäß GA2009/1 - „Leuchtturmprojekt“
6. März 2020	Frau Landesrätin Maria Hutter, BEd, erteilt Naturschutzabteilung Auftrag, SVA mit der Aktualisierung des GA2009/1 zu befassen
24. März 2020	Naturschutzabteilung beauftragt SVA mit der Aktualisierung des GA2009/1
6. Juni 2020	SVA legt Gutachten (GA2020) vor
16. Juli 2020	Naturschutzabteilung ersucht Abteilung 4 um Stellungnahme zu GA2020
1. September 2020	Abteilung 4 legt Stellungnahme zum GA2020 vor
24. September 2020	Herr Landeshauptmann Dr Wilfried Haslauer kündigt in seiner Ansprache zum Rupertitag den Kauf der Antheringer Au an
3. Februar 2021	Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschi übernimmt von Frau Landesrätin Maria Hutter, BEd, das Regierungsamt
13. Juni 2022	Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschi beginnt konkrete Vertragsverhandlungen mit dem Grundeigentümer
14. Juni 2022	Naturschutzabteilung informiert Finanzabteilung und Abteilung 4 über den geplanten Ankauf der Antheringer Au innerhalb der nächsten drei Monate

Datum	Ereignis
4. Juli 2022	Naturschutzabteilung ersucht Abteilung 4 um zweite Stellungnahme zum GA2020
14. Juli 2022	Abteilung 4 legt zweite Stellungnahme zum GA2020 vor
8. September 2022	Naturschutzabteilung beauftragt SVC mit der Erstellung eines Wertgutachtens der Antheringer Au
21. September 2022	Klärung der Vertragsdetails unter Mitwirkung von Herrn Landeshauptmann Dr Wilfried Haslauer
27. September 2022	SVC legt Gutachten (GA2022) vor
29. September 2022	Regierungsbeschluss zur Finanzierung der Antheringer Au wird gefasst
5. Oktober 2022	Ausschusssitzung des Salzburger Landtages betreffend die „Übertragung von veranschlagten Mitteln auf einen Ansatz einer anderen Haushaltsgruppe zur Finanzierung des Ankaufs der Antheringer Au“ und folgender Beschluss im Salzburger Landtag
20. Oktober 2022	Unterzeichnung Kaufvertrag Antheringer Au

- (3) *Die Salzburger Landesregierung hielt ergänzend zur Chronologie fest, dass die Ausweisung als Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiet) 1997 erfolgt sei. 2001 seien große Teile zusätzlich nach der FFH-Richtlinie gemeldet worden. Die 2001 zusätzlich nach der FFH-Richtlinie gemeldeten Flächen seien im Dezember 2004 von der Europäischen Kommission als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiet Salzachauen) anerkannt worden. (Siehe Gegenäußerung Seite 14)*

*Die Landesregierung verfasste auch eine umfangreiche Chronologie der Jahre 2002 bis 2011 über die Ereignisse im Zusammenhang mit dem Projekt "Sanierung Untere Salzach". (Siehe Gegenäußerung Seite 18 bis 23)*

- (4) In ihrer Gegenäußerung beschrieb die Salzburger Landesregierung die Beweggründe und Visionen zahlreicher Projekte und ihre Ziele in der Antheringer Au. Im Kaufakt, der dem LRH zur Verfügung gestellt wurde, waren diese nur teilweise enthalten. Wesentliche neue Informationen zum Kauf oder den Gutachten brachte die Landesregierung in ihrer Gegenäußerung nicht vor.

### **3. Die Antheringer Au als Teil des Natura 2000-Gebietes „Salzachauen“**

#### **3.1 Bestandsaufnahme**

- (1) Die Antheringer Au ist ein Teil der Salzachauen. Diese erstrecken sich an der Salzach nördlich der Stadt Salzburg, von Bergheim bis zur Landesgrenze bei St. Georgen. Die Antheringer Au bildet den südlichen Bereich und grenzt an die Auwälder der Weitwörther Au. Ab dem Bereich Oberndorf umfassen die Salzachauen weiters die St. Georgener und die Irlacher Au. Insgesamt beträgt das Auengebiet rund 1.120 ha.

Die Antheringer Au und die Weitwörther Au standen im Eigentum von Privatpersonen. Sie wurden land- und forstwirtschaftlich bzw. fischereiwirtschaftlich und jagdlich genutzt. In der Antheringer Au wurden Gatterjagden auf Schwarzwild durchgeführt. Umliegende Bauern hatten Holzbezugsrechte.

Die Auwälder der Weitwörther und der Antheringer Au waren Ende des 19. Jahrhunderts durch die Regulierung der Salzach trockengelegt worden. In den Auen wuchsen neben den großflächig kultivierten Fichten klassische Auwaldgehölze wie Silberweide, Schwarzpappel, Esche und Grauerle. Sie boten Lebensraum für heimische, geschützte Säugetiere (wie Biber, Fischotter), Reptilien (wie Zauneidechse und verschiedene Nattern), Amphibien (wie Gelbbauchunke, verschiedene Molche und Frösche), Insekten (wie über 500 Schmetterlingsarten) und Vögel (wie Silberreiher, Schwarzmilan). In den Gewässern lebte neben anderen heimischen Fischen auch der seltene Huchen.

Auf der folgenden Seite findet sich eine graphische Darstellung des Gebietes der „Salzachauen“:

Abbildung 1: Natura 2000-Gebiet „Salzachauen“



Quelle: [www.salzachauen.at/besucherinfo/](http://www.salzachauen.at/besucherinfo/)

- (3) *Die Salzburger Landesregierung wies auf erhebliche Vorbelastungen der Antheringer Au insbesondere durch die Gatterjagd mit dem überhöhten Wildbestand hin. Dieser hätte eine signifikante Reduktion des Amphibienbestandes verursacht. (Siehe Gegenäußerung Seite 14)*
- (4) Detaillierte Ausführungen zur Gatterjagd und zum Amphibienbestand waren im Kaufvertrag und in den Gutachten zur Kaufwertermittlung nicht enthalten.

## 3.2 Rechtliche Grundlagen, Koalitionsvertrag und Umsetzung des Natura 2000-Gebietes

### 3.2.1 Europäische Richtlinien

- (1) Auwälder wie jene in den „Salzachauen“ stellen schützenswerte Lebensräume im Sinn der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union (EU) dar. Beide Richtlinien sollen europaweit gefährdete Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten unter anderem durch die Errichtung besonderer Schutzgebiete schützen. In ihrer Gesamtheit bilden diese Gebiete das Schutzgebietsnetzwerk „Natura 2000“.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Schutzgebietsnetzwerkes Natura 2000 mussten die Mitgliedsstaaten der EU potentielle Schutzgebiete auf ihrem Staatsgebiet der Europäischen Kommission melden; diese nahm sie in die „Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ auf. Bereits ab der Meldung der Gebiete an die Kommission traten vorläufige Schutzbestimmungen in Kraft. So waren bestimmte Eingriffe in Europaschutzgebiete grundsätzlich verboten oder nur mit Bewilligung der zuständigen Mitgliedsstaaten zulässig. Die tatsächliche Unterschutzstellung hatte durch konkrete Normen der einzelnen Mitgliedstaaten zu erfolgen.

### 3.2.2 Salzburger Naturschutzgesetz und Koalitionsvertrag 2018 - 2023

- (1) Die Salzburger Landesregierung regelte die tatsächliche Unterschutzstellung im Salzburger Naturschutzgesetz. Demnach muss die Salzburger Landesregierung für jedes ausgewiesene Europaschutzgebiet einen **Landschaftspflegeplan bzw Managementplan** erarbeiten und eine **Verordnung mit Schutzbestimmungen** erlassen. Bis zu ihrer Erlassung dürfen die Grundstücke nur so genutzt werden, wie sie bis zur Aufnahme in die

„Europaschutzgebiet-Liste“ der Europäischen Kommission rechtmäßig genutzt worden sind. Die Grundeigentümer und sonstigen Berechtigten müssen die Schutzmaßnahmen durch das Land oder die Gemeinde unentgeltlich zulassen. Die wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes darf jedoch nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Laut Salzburger Naturschutzgesetz kann das Land Privatrechte an den betroffenen Grundstücken im erforderlichen Umfang **einschränken oder entziehen**, um das Europaschutzgebiet zu sichern. Das Land muss den Grundeigentümern oder Nutzungsberechtigten eine **Entschädigung** zahlen, wenn diese die Grundstücke nur mehr schwer nutzen können oder der Ertrag daraus erheblich gemindert wird. **Der Wert der besonderen Vorliebe ist dabei laut Salzburger Naturschutzgesetz nicht zu entschädigen.**

Laut dem Koalitionsvertrag 2018 - 2023 sollte eine „[...] *Ausweisung von Schutzgebieten nur mit Zustimmung der Grundeigentümer erfolgen. Nur wenn eine Verordnung von Natura 2000-Gebieten unbedingt erforderlich ist (etwa, weil hohe Strafzahlungen unmittelbar drohen) und intensive Bemühungen zur Erarbeitung einer einvernehmlichen Lösung nicht erfolgreich abgeschlossen werden konnten, wird eine Ausweisung auch ohne Zustimmung in Erwägung gezogen, wofür in jedem Fall ein Regierungsbeschluss erforderlich ist. In diesem Fall werden die Grundeigentümer aber jedenfalls bestmöglich unterstützt. [...]*“

(2) Der LRH hält fest, dass das Salzburger Naturschutzgesetz verschiedene Möglichkeiten vorsieht, geschützte Gebiete vor gefährdenden Eingriffen zu bewahren bzw ihren Erhalt zu fördern und zu gewährleisten. In diesem Sinn kann das Land Privatrechte - allenfalls gegen Entschädigung - einschränken oder entziehen.

Der LRH weist darauf hin, dass der Ankauf von Liegenschaften zum Zweck des Naturschutzes nicht zwangsläufig notwendig ist.

Der LRH hält fest, dass laut Koalitionsvertrag die Ausweisung von Schutzgebieten nur mit Zustimmung der Grundeigentümer erfolgen darf. Das Salzburger Naturschutzgesetz sieht diese Voraussetzung nicht vor.

Der LRH fordert, dass die Verwaltung sämtliche rechtliche Möglichkeiten im Sinne der Gebarung beachtet.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung wiederholte die naturschutzrechtliche Situation des Gebietsschutzes unter Hinweis auf die Einschränkung und den Entzug von Privatrechten als letztmögliches Mittel. Sie verwies auf die künftige Schutzgebietsverordnung und privatwirtschaftliche Instrumente.*

*Zum Hinweis des LRH, dass der Ankauf von Liegenschaften zum Zweck des Naturschutzes nicht zwangsläufig notwendig sei, merkte die Landesregierung an, dass dieser sehr allgemeine Hinweis dann seine Gültigkeit habe, wenn man die Intention des umfassenden Renaturierungsprojektes außer Acht lasse. In Folge beschrieb die Landesregierung das Projekt zur Renaturierung der Salzachauen, dessen politischen Zielsetzungen weit über jene des konkreten Natura 2000-Gebietes hinausgehen würden. Die dafür notwendigen Maßnahmen seien nur als Grundeigentümer umsetzbar und daher der vorherige Grundankauf alternativlos.*

*Die Landesregierung hielt fest, dass der Grundankauf als erster Schritt von Renaturierungsprojekten in Salzburg (zB Wengermoor, Weidmoos, Ursprunger Moor, Blinklingmoos), Österreich und in der ganzen EU seit Jahrzehnten praktiziert werde und Stand der Technik sei. Die in der Antheringer Au geplanten Renaturierungsmaßnahmen seien die mit Abstand größten und aufwändigsten, die in Salzburg und in ganz Österreich bisher umgesetzt werden sollen. (Siehe Gegenäußerung Seite 14 bis 17)*

- (4) Die "Salzachauen" wurden auf Grund ihres Lebensraumes und des dortigen Tier- und Pflanzenbestandes bereits Anfang 2002 von der EU in die Liste der Natura 2000-Gebiete aufgenommen. Aufgrund des Naturschutzgesetzes hätte die Salzburger Landesregierung eine Schutzverordnung erlassen müssen. Darin hätten entsprechende eigentumsbeschränkende Maßnahmen gegen Entschädigung bestimmt werden können. Das Land Salzburg hätte dadurch die mit allfälligen Entschädigungen verbundenen Kosten beurteilen können. Damit wären auch Verhandlungen mit Grundeigentümern über Entschädigungen oder den Ankauf auf einer für das Land Salzburg vorteilhafteren Verhandlungsbasis insbesondere über allfällige Preisabschläge möglich gewesen.

Die Salzburger Landesregierung hatte in 22 Jahren keine Verordnung erlassen. Daher war es nicht möglich, die mit den Schutz- und Wiederherstellungsmaßnahmen verbundenen Kosten realistisch abzuschätzen. Ein Vergleich der Handlungsmöglichkeiten - etwa eine Duldung, Entschädigung, Pacht oder Kauf - war im Kaufakt nicht vorhanden.

### 3.2.3 Natura 2000-Gebiet - Umsetzung

- (1) Seit dem EU-Beitritt Österreichs im Jahr 1995 war die Salzburger Landesregierung verpflichtet, Schutzgebiete für das Schutzgebietsnetzwerk Natura 2000 zu errichten. Im Jahr **1997** meldete die Republik Österreich die **Auwälder der Weitwörther und der Antheringer Au („Salzachauen“)** der Europäischen Kommission als Schutzgebiete gemäß Vogelschutzrichtlinie und im Jahr 2001 als Europaschutzgebiet im Rahmen Natura 2000. Die Europäische Kommission nahm die genannten Gebiete in ihre „Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ auf. **Mit Stand des Jahres 2015** umfasste das **Natura 2000-Gebiet „Salzachauen“** eine Fläche von 1.145 ha. Wesentliche Teile dieses Schutzgebietes waren die Antheringer Au und die Weitwörther Au.

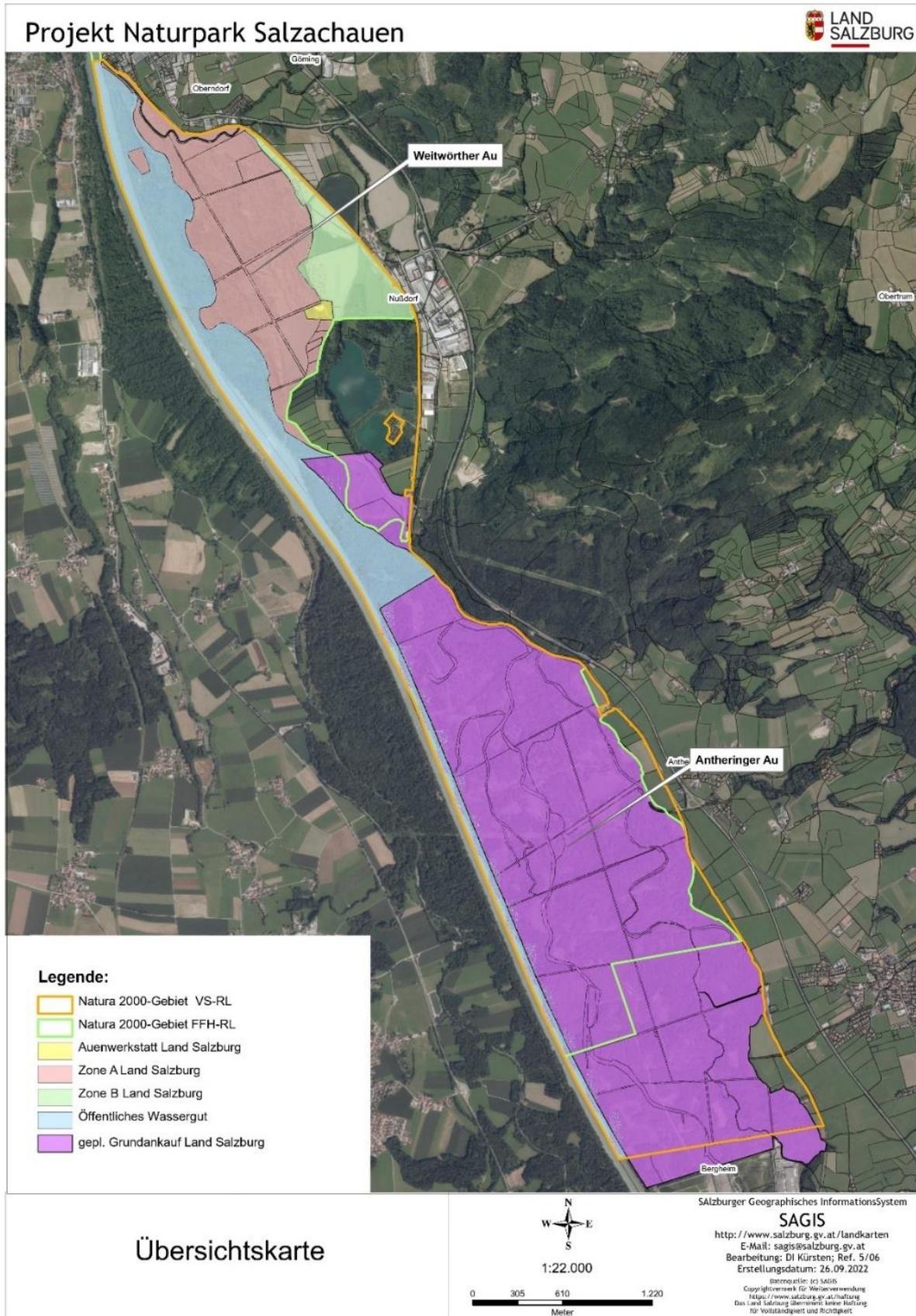
Im Jahr 2007 beauftragte die Naturschutzabteilung ein Unternehmen, einen **Managementplan** für das Natura 2000-Gebiet „Salzachauen“ zu erstellen. Diesen legte sie im **Jahr 2014** vor.

Insgesamt gab es zum Zeitpunkt der Prüfung im Land Salzburg 31 durch Verordnung geschützte Natura 2000-Gebiete. Die Natura 2000-Schutzgebiets-Verordnung „Salzachauen“ hatte die Salzburger Landesregierung bis zum Stichtag 5. Juli 2024 nicht erlassen. Die EU hatte diesbezüglich ein Vertragsverletzungsverfahren gegen die Republik Österreich eingeleitet.

- (2) Der LRH stellte fest, dass das Land seit dem Jahr 2002 keine Verordnung zum Schutz des Natura 2000-Gebietes „Salzachauen“ erlassen hatte. Deshalb leitete die EU ein Mahnverfahren ein, das zu einer Verurteilung der Republik Österreich führen könnte. Der LRH fordert von der Landesregierung, die Schutzverordnung umgehend zu erlassen, um den rechtlichen Vorgaben zu entsprechen und Strafzahlungen zu vermeiden.

Auf der folgenden Seite findet sich eine Detaildarstellung der Naturschutzabteilung betreffend die einzelnen Schutzgebiete in der Antheringer Au und der Weitwörther Au:

Abbildung 2: Antheringer Au und Weitwörther Au



Quelle: Naturschutzabteilung

- (3) *Die Salzburger Landesregierung vermerkte, dass es unter Berücksichtigung der Wildeuropaschutzgebiete zum Zeitpunkt der Prüfung des LRH 50 durch Verordnung geschützte Natura 2000-Gebiete in Salzburg gegeben habe.*

*Sie hielt fest, dass sich das Vertragsverletzungsverfahren der Kommission auf alle nach der FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie zu schützenden Natura 2000-Gebiete in Österreich bezogen habe. Salzburg habe die von der Kommission ausdrücklich monierten Verordnungen mittlerweile angepasst und kundgemacht. Das Begutachtungsverfahren betreffend die Verordnung zum Europaschutzgebiet Salzachauen sei abgeschlossen.*

*Die Abbildung 2 kommentiert die Landesregierung mit Hinweisen zur geplanten Renaturierung. (Siehe Gegenäußerung Seite 17)*

- (4) Der LRH stellt fest, dass die Salzburger Landesregierung die für das Natura 2000-Gebiet "Salzachauen" nach dem Salzburger Naturschutzgesetz notwendige Verordnung am 19. September 2024 kundgemacht hat.

## 4. Projekt der Bundeswasserbauverwaltung „Sanierung Untere Salzach“ ab dem Jahr 2006

### 4.1 Allgemeines

- (1) Die Regulierung der Salzach Ende des 19. Jahrhunderts führte zu höherer Fließgeschwindigkeit und Eintiefung der Salzach. Dies bedrohte die Flussufer, Hochwasserschutzdämme und Brückenfundamente. Der Grundwasserspiegel entlang der Salzach sank ab. Die Auswirkungen bei Hochwässern wurden dadurch immer bedrohlicher.

Nach dem Hochwasser im Jahr 2002 wurden entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen geplant: Im Jahr 2006 beschlossen die Republik Österreich und der Freistaat Bayern das grenzüberschreitende Projekt „Sanierung Untere Salzach“. Dieses sollte Hochwasserschutzmaßnahmen umsetzen. Im Jahr 2007 kaufte die Republik Österreich von den Bundesforsten Flächen der Weitwörther Au. Im Jahr 2008 errichtete sie dort gemeinsam mit dem Freistaat Bayern eine Sohlrampe. Diese hob die Flusssohle circa 2 Meter an und verhinderte dadurch eine weitere Eintiefung. In Folge stieg der Grundwasserspiegel an.

Im Jahr 2009 prüfte die Bundeswasserbauverwaltung den Ankauf der Antheringer Au für weitere Hochwasserschutzmaßnahmen.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung erläuterte in ihrer Gegenäußerung die Zuständigkeiten für die Salzach im Bereich der Salzachauen in Bayern und Österreich. Sie verwies auf die Bundeswasserbauverwaltung der Republik Österreich. Sie beschrieb die Ereignisse von August 2002 bis Juli 2011 aus der Sicht des Wasserbaus. (Siehe Gegenäußerung Seite 18 - 23)*

- (4) Der LRH stellt fest, dass diese Informationen nicht Teil des Kaufaktes waren. Es werden die zusätzlichen Informationen zum Projekt der Bundeswasserbauverwaltung zur Kenntnis genommen. Dieses Projekt war nicht Teil des Prüfauftrages.

## 4.2 Die Gutachten aus dem Jahr 2009

- (1) Die Bundeswasserbauverwaltung bestellte den gerichtlich beeideten Sachverständigen SVA „[...] für die Schätzung der Liegenschaften im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundeigentümer als Schieds-Schätzgutachter, weil er als gerichtlich beeideter Sachverständiger von allen Seiten anerkannt, für kompetent erachtet wurde, dass die von ihm angeschätzten Grundstückspreise dem Grundsatz der Marktkonformität genügen würden. [...]“ So begründete die Naturschutzabteilung im Jahr 2014 die Beauftragung des SVA im Jahr 2009.

Am **3. Juli 2009** schätzte der SVA den Verkehrswert der Antheringer Au GA2009/1 auf **28 Mio Euro**.

Am **1. September 2009** beauftragte die Bundeswasserbauverwaltung einen weiteren gerichtlich zertifizierten Sachverständigen SVB, um die im GA2009/1 angewandten Methoden, den Stand der Technik und die Plausibilität des Gutachtens zu überprüfen.

Am **19. November 2009** legte SVB sein Gutachten (GA2009/2) vor. SVB ermittelte keinen Gesamtwert oder Teilwerte der Liegenschaften. Er beurteilte auftragsgemäß nur die Einschätzungen des SVA.

### 4.2.1 Bewertungsverfahren

- (1) Im Folgenden wurden die einzelnen Bewertungsgegenstände des GA2009/1 kurz dargestellt und ihnen die Beurteilungen im GA2009/2 gegenübergestellt.

SVA ermittelte den Wert der Liegenschaften im GA2009/1 durch drei Bewertungsverfahren:

- **Vergleichswertverfahren**
- **Sachwertverfahren**
- **Ertragswertverfahren.**

Im **Vergleichswertverfahren** errechnete SVA den **Verkehrswert** der Flächenkategorien „**land- und forstwirtschaftliche Flächen**“ und der „**nicht agrarischen Flächen**“ der Antheringer Au. Dabei verglich er die tatsächlich erzielten Verkaufspreise von Grundstücken in den Jahren 1993 bis 2009 in der Stadt Salzburg und im Flachgau (etwa in den Gemeinden Anthering, Bergheim, Oberndorf, Wals).

Das Sachwertverfahren wandte SVA insbesondere im Bereich des Forstes an.

Mittels Ertragswertverfahren schätzte SVA den Ertrag des Holzes.

#### 4.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

- (1) SVA schätzte die landwirtschaftlichen Flächen im Ausmaß von rund 15 ha auf einen Gesamtwert von **1,50 Mio Euro**. Im Vergleichswertverfahren hatte er einen Quadratmeterpreis von **10,00 Euro** ermittelt. Basis dafür war ein Mittelwert in der Höhe von **9,13 Euro**, der eine Indexanpassung von 4 % berücksichtigte. Für den „*besonderen agrarischen Wert*“ der landwirtschaftlichen Flächen rechnete SVA 10 % hinzu.

Den für landwirtschaftliche Flächen ermittelten Quadratmeterpreis von **10,00 Euro** legte SVA in Folge seinen weiteren Schätzungen, insbesondere auch der Waldflächen, zu Grunde.

**SVB hielt dazu fest,**

- dass er „*den festgelegten Vergleichswert für landwirtschaftliche Flächen*“ wie auch den „*Vergleichswert für Forstboden*“ (Siehe dazu Kapitel 4.5) nicht akzeptieren könne.
- dass **nach seinen Einschätzungen der Vergleichswert bei 6,78 Euro pro m<sup>2</sup> liegen würde**. Die von SVA geschätzten Werte von **9,13 Euro** würden im „*oberen Preisbandbereich*“ liegen. Der Gesamtwert der Landwirtschaft hätte demnach „*sicherlich niedriger*“ sein sollen.

- (2) Der LRH stellte fest, dass SVB den von SVA geschätzten Quadratmeterpreis für landwirtschaftliche Flächen als zu hoch beurteilte. Nach seiner Schätzung hätte der Wert der landwirtschaftlichen Flächen rund **1,00 Mio Euro** und nicht **1,50 Mio Euro** betragen.

#### 4.2.3 Wald und Forstflächen

- (1) SVA schätzte die forstwirtschaftlichen Flächen im Ausmaß von 446 ha auf einen Gesamtwert von **15,00 Mio Euro**.

Bei der Schätzung kombinierte SVA das **Vergleichswertverfahren mit dem Sachwert- und Ertragswertverfahren**: Im ersten Schritt schätzte er die **Waldflächen** auf ein **Drittel des für die landwirtschaftlichen Nutzflächen** errechneten Werts (**3,33 Euro pro m<sup>2</sup>**). Der Wert der gesamten Waldfläche lag damit bei gerundet **14,85 Mio Euro**. Im zweiten Schritt schätzte er im **Sachwertverfahren den Bodenwert** auf einen Betrag von **3,45 Mio Euro**. Insgesamt schätzte SVA den **Sachwert der Forstflächen** auf **18,30 Mio Euro**. Zusätzlich dazu ermittelte SVA im **Ertragswertverfahren den Reinertrag des Holzes** in Höhe von **1,05 Mio Euro**.

In weiterer Folge empfahl SVA „[...] den **Verkehrswert der eigentlichen Waldflächen so anzuschätzen, dass dem Sachwert ein Gewicht von 80 %, dem Ertragswert ein solches von 20 % beigemessen wird [...]**“. Nach dieser Methode errechnete er einen Gesamtwert in der Höhe von rund **14,80 Mio Euro**, die er auf **15,00 Mio Euro** aufrundete.

SVB hielt dazu insbesondere folgendes fest, dass

- SVA zwar die in der Bewertungspraxis übliche „*Faustformel*“ Waldboden:Wiesenboden:Ackerboden = 1:2:3 richtig angewandt hätte, aber von zu hohen Werten ausgegangen wäre;
- die Einrechnung eines Indexes in der Höhe von 4 % in der Bewertungspraxis nicht üblich wäre; der Waldbodenwert hätte demnach um 1,00 Euro bis 1,50 Euro pro Quadratmeter niedriger sein müssen;
- SVA den Bodenwert plausibel errechnet hätte, das Land aber über seine Höhe von **3,45 Mio Euro** noch verhandeln hätte müssen;
- SVA zur Bewertung des Holzertrags einen Vergleichszeitraum mit überdurchschnittlichen Holzpreisen herangezogen hätte. Die ermittelten Verkaufspreise wären daher am „*oberen Preisbandrand*“ gelegen;
- dass in der Praxis üblicherweise für die Bewertung von Forstbetrieben der Sachwert mit maximal 70 % und der Ertragswert mit maximal 30 % gewichtet werde und nicht wie von SVA angenommen 80 % und 20 %. SVB empfahl dem Land, darüber mit dem Verkäufer zu verhandeln.

- (2) Der LRH hält fest, dass SVA den Wert des Waldes und der Forstflächen auf **15,00 Mio Euro** schätzte. Unter Zugrundelegung der von SVB ermittelten Quadratmeterpreise ermittelte der LRH demgegenüber einen Wert von rund **8,00 Mio Euro** bis rund **10,00 Mio Euro**.

#### 4.2.4 Jagd und Fischerei

- (1) SVA zog zur Bewertung **der Jagd** einen Vergleichsbetrieb im südlichen Weinviertel nahe der Bundeshauptstadt Wien heran. Dort betrug der durchschnittliche Jagdpachtzins **175,00 Euro** pro ha/Jahr. Insgesamt bewertete er die Jagd mit einer Summe von **2,30 Mio Euro**.

SVA schätzte den **Pachtzins für das Fischereirecht** auf **1.800 Euro** pro ha/Jahr. Er bewertete die Fischerei auf die Gesamtsumme von insgesamt **1,40 Mio Euro**.

##### **SVB hielt dazu fest:**

Das zum Vergleich herangezogene Wiener Jagdrevier hätte nicht die tatsächlichen Ertragsverhältnisse des Jagdbetriebes in der Antheringer Au abgebildet: Der ermittelte Jagderlös in der Höhe von **175,00 Euro** pro Hektar wäre **„fünfmal so hoch wie die ortsübliche Jagdpacht“**. Auch der **geschätzte Fischereipachtzins** wäre nach seinem Dafürhalten im oberen Preisbandbereich angesiedelt gewesen.

- (2) Der LRH hält fest, dass SVA den Wert der Jagd auf **2,50 Mio Euro** und der Fischerei auf **1,40 Mio Euro** schätzte. SVB schätzte den Wert der Jagd auf **0,46 Mio Euro**. Den Wert der Fischerei beurteilte er als hoch. SVB empfahl dem Land Salzburg über diese Werte zu verhandeln.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung hielt generell fest, dass zu diesem Zeitpunkt nicht das Land Salzburg Teil der Verhandlungen gewesen sei, sondern die Bundeswasserbauverwaltung. Erst im Zug des tatsächlichen Ankaufs im Jahr 2022 habe das Land Salzburg mit dem Grundeigentümer Verhandlungen geführt. (Siehe Gegenäußerung Seite 23)*

- (4) Der LRH hält fest, dass beide Gutachten aus dem Jahr 2009 laut den Ausführungen der Sachverständigen von der Salzburger Landesregierung beauftragt worden seien. Die Empfehlung zu verhandeln richtete sich an den Auftraggeber - also die Salzburger Landesregierung.

#### 4.2.5 Weitere Bewertungsgegenstände

- (1) SVA schätzte die aus seiner Sicht verwertbaren **Kies-, Sand- und Schottervorkommen** auf einen Betrag von **3,80 Mio Euro**. Die möglichen **Entwicklungen eines Gewerbegebietes** bewertete er mit einem Betrag von **2,7 Mio Euro**. Der **„landschaftlichen Ästhetik des Waldes, der Landwirtschaftsflächen, der renaturierten Abbauflächen und der Gewässer“** und dem Genpotential maß er insgesamt einen Betrag von **1,00 Mio Euro** zu. **„Betriebliche Renaturierungsflächen“** schätzte SVA auf einem Betrag von **0,20 Mio Euro**. SVA ermittelte dafür somit einen Gesamtwert von **7,70 Mio Euro**.

SVB stellte dazu fest, dass diese Positionen Schotterabbau und Gewerbegebiete nicht Gegenstand seines Gutachtens gewesen wären. Die Bewertungsgegenstände **„Genpotential, Samenbank, Biodiversität“** und **„landschaftliche Schönheit“** hätten noch verhandelt werden sollen. Der Bewertungsgegenstand **„Betriebliche Renaturierungsflächen“** fand bei SVB keine Erwähnung.

- (2) Der LRH hält fest, dass der Gutachtensauftrag von SVB so interpretiert wurde, dass nicht alle Bewertungsgegenstände in seiner Plausibilitätsprüfung zu beurteilen gewesen wären. SVB betrachtete **„Schottervorkommen“** und **„Gewerbegebiet“** nicht als Gegenstand des Auftrages, **„betriebliche Renaturierungsflächen“** fanden keine Erwähnung. Somit hat SVB **6,70 Mio Euro** nicht beurteilt.

Zu den restlichen Bewertungsgegenständen (Genpotential, etc) empfahl SVB dem Land Salzburg Verhandlungen.

Der LRH empfiehlt, bei der Beauftragung von Überbegutachtungen sämtliche Bewertungsgegenstände in den Überbegutachtungsauftrag aufzunehmen. Bei Erhalt des Übergutachtens ist die Erfüllung des Auftrages zu überprüfen.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung hielt zu den Darstellungen in Pkt 4.2 generell fest, dass zu diesem Zeitpunkt nicht das Land Salzburg Teil der Verhandlungen gewesen sei, sondern die Bundeswasserbauverwaltung. Erst im Zug des tatsächlichen Ankaufs im Jahr 2022 habe das Land Salzburg mit dem Grundeigentümer Verhandlungen geführt. (Siehe Gegenäußerung Seite 23)*

*Sie erklärte, dass sich die Verhandlungsempfehlung des SVB nicht an das Land Salzburg gerichtet haben könne, da die Auftragserteilungen für die Gutachten 2009/1 und Gutachten 2009/2 nicht durch das Land Salzburg, sondern durch den Bundeswasserbau erfolgt sei. Mit dem selbst beschriebenen Gutachtensauftrag habe der SVB nicht im Sinn einer Überbegutachtung gearbeitet, sondern einzelne Bewertungen des GA2009/1 analysiert. In der Zusammenfassung des GA2009/2 habe SVB die eigenen Kritikpunkte relativiert. (Siehe Gegenäußerung Seite 23 - 24)*

- (4) Die Landesregierung erklärte in ihrer Gegenäußerung, dass SVA und SVB im Auftrag der Republik Österreich tätig gewesen seien. Die im Kaufakt dokumentierten Gutachten GA2009/1 und GA2009/2 bezeichneten aber die Salzburger Landesregierung als Auftraggeberin.

Die Landesregierung vertrat dazu die Ansicht, dass sich die Empfehlungen und Kritikpunkte des GA2009/2 des SVB nicht an das Land Salzburg richteten. An anderer Stelle der Gegenäußerung rechtfertigte sie aber mit der Zusammenfassung des gleichen Gutachtens die Größenordnung des Kaufpreises aus dem GA2009/1.

Der LRH kann nicht nachvollziehen, warum sich die Landesregierung an einzelne Aspekte der Gutachten gebunden sah, andere Aspekte daraus für sie aber nicht gelten sollten.

### 4.3 Zusammenfassende Einschätzungen des GA2009/2

- (1) SVB hielt mehrfach fest, dass die **Verkehrswerte der Liegenschaften**, die SVA seinen Bewertungsmethoden zu Grunde gelegt hatte, **überprüft und neu berechnet** hätten werden müssen.

SVB hielt fest, dass

- die zur Schätzung der Waldflächen herangezogenen Vergleichsfälle „*im oberen Preisbandrand*“ gelegen wären. SVB ging davon aus, dass es am freien Grundstücksmarkt auch günstigere Grundstücke gegeben hätte.
- ein weiterer Grund für die hohe Bewertung der forstwirtschaftlichen Grundstücke im langen Vergleichszeitraum von 16 Jahren (Jahre 1993-2009) gelegen wäre. SVB stellte in Frage, dass im Zeitraum der Jahre 1999 bis 2008 in der Region um die Antheringer Au kein forstwirtschaftliches Grundstück verkauft worden wäre, das als Vergleichsobjekt herangezogen hätte werden können. Wäre dies wirklich nicht der Fall gewesen, hätte SVA entsprechend der Bewertungspraxis tatsächlich vergleichbare Vergleichsfälle ohne direkte räumliche Nähe heranziehen müssen. Beides hätte SVA nicht getan. Daher hätten die ermittelten Werte entsprechend der üblichen Praxis unverändert - ohne Indexierung - in die Berechnungen einfließen müssen („*zeitgemäße Vergleichswerte*“). Auf diese Weise hätte auch der Wert der landwirtschaftlichen und agrarischen Flächen berechnet werden müssen.

Die folgende Tabelle stellt die Schätzwerte der beiden Gutachten gegenüber.

Tabelle 1: Gegenüberstellung GA2009/1 und GA2009/2

Bewertungsgegenstände	GA2009/1 vom 3. Juli 2009	GA2009/2 vom 19. November 2009
	Beträge in Euro	Beträge in Euro
Wald- bzw Forstflächen im Ausmaß von 446 ha	3,33 pro m <sup>2</sup> (insgesamt 15,00 Mio)	1,83 bis 2,33 pro m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Nutzflächen im Ausmaß von 15 ha	10,00 pro m <sup>2</sup> (insgesamt 1,50 Mio) <sup>1</sup>	6,78 pro m <sup>2</sup>
Jagd	2,30 Mio	noch zu verhandeln bzw 0,46 Mio
Gewässer (Fischerei)	1,40 Mio	Klärungen und Prüfung nötig
Schotterabbau („Mehrwert“)	3,80 Mio	nicht Gegenstand des GA
Gewerbe („Mehrwert“) im Ausmaß von 15 ha	2,70 Mio (17,70 pro m <sup>2</sup> )	nicht Gegenstand des GA
Genpotential + landschaftliche Schönheit	1,00 Mio	sollte verhandelt werden
Betriebliche Renaturierungsflächen im Ausmaß von 7 ha	0,20 Mio	nicht beurteilt
Summe	27,90 Mio	keine Summe ausge- wiesen

Darstellung LRH, Quellen:GA2009/1 und GA2009/2

Der Unterschied des Quadratmeterpreises für Forstflächen betrug zwischen 1,00 und 1,50 Euro, jener von landwirtschaftlichen Flächen zwischen 2,00 und mehr als 3,00 Euro pro m<sup>2</sup>.

In seiner Zusammenfassung hielt SVB fest, dass die Verkehrswertschätzung „[...] mit den üblichen Methoden nach dem Stand der Technik und durchwegs erreichbaren (Vergleichs-)werten erstellt [...]“ worden wäre. Er beurteilte die vom SVA angenommenen hohen Verkehrswerte als „argumentierbar und richtig“. Er begründete dies damit, dass die Verkaufsbereitschaft des Liegenschaftseigentümers erst geweckt hätte werden müssen. Als weitere Begründung nannte er die Nähe zur Stadt Salzburg und das Interesse

<sup>1</sup> Der von SVA geschätzte Wert enthält 10 % Aufschlag für den „besonderen agrarischen Wert der landwirtschaftlichen Flächen“; im Schätzwert von SVB findet dieser keine Berücksichtigung.

der öffentlichen Hand an der Liegenschaft. Er wies jedoch darauf hin, dass bei der Wiederveräußerung der Liegenschaft nur sehr schwer derselbe Kaufpreis erzielt worden wäre, bzw hätte ein „[...] ebenso potenter Investor nur sehr schwer gefunden [...]“ werden können. Grundstücke, die „[...] aufgrund hoheitlicher Planungen, vertraglicher Bindungen oder besonderer Standortvoraussetzungen in der Regel nur für einen bestimmten Nutzungszweck verfügbar [...]“ wären, hätten „[...] nicht mehr uneingeschränkt am allgemeinen Marktgeschehen [...]“ teilgenommen. Die Kaufpreise derartiger Flächen wären „[...] zwischen einem oder mehreren potentiellen öffentlichen oder privater Träger und dem Grundeigentümer überwiegend nach den Gesetzen des Marktes frei aus zu verhandeln. [...]“

Er empfahl deshalb in seinem Gutachten mehrfach, mit dem Verkäufer zu verhandeln. Es gäbe einen „[...] großen Spielraum, der für weitere Verhandlungen genutzt werden muss. [...]“

Die Bundeswasserbauverwaltung nahm im Jahr 2009 jedoch keine Verhandlungen auf: Der Projektpartner Bayern wollte sich nicht am Kauf beteiligen und der Grundstückseigentümer zeigte keine Verkaufsbereitschaft. Zudem zeigte sich, dass die im Jahr 2008 errichtete Sohrampe der Eintiefung der Salzach (Sohleintiefung) entgegenwirkte (Siehe Kapitel 4.1).

- (2) Der LRH stellte fest, dass die Bundeswasserbauverwaltung im Jahr 2009 für den Ankauf der Antheringer Au ein Schätzgutachten beauftragte. Ein zweiter Sachverständiger wurde beauftragt, die angewandten Methoden, den Stand der Technik und die Plausibilität des vorliegenden Schätzgutachtens zu überprüfen.

Der LRH hält fest, dass SVB einen Großteil der von SVA geschätzten Werte als zu hoch beurteilte. Er kritisiert auch die in der Praxis unübliche Gewichtung der Bewertungsverfahren, die langen Vergleichszeiträume und die fehlende räumliche Nähe der Vergleichsgrundstücke. Der LRH hält fest, dass SVB in seinem Gutachten deshalb mehrfach empfahl, mit dem Verkäufer zu verhandeln. Es gäbe einen „[...] großen Spielraum, der für weitere Verhandlungen genutzt werden muss. [...]“

In seiner Zusammenfassung führte SVB für den LRH jedoch widersprüchlich aus, dass die Schätzwerte des SVA „argumentierbar und richtig“ wären.

Der LRH kritisiert, dass Widersprüche im Gutachten des SVB vom Auftraggeber nicht aufgeklärt wurden.

Der LRH empfiehlt, anstelle eines Plausibilisierungsgutachtens zumindest ein zweites unabhängiges Vergleichsgutachten einzuholen.

- (3) *Laut der Salzburger Landesregierung sei ein Schiedsgutachtenvertrag zwischen der Republik Österreich und dem Grundeigentümer abgeschlossen worden. Die Vertrags-teile hätten sich laut diesem Vertrag dem Bewertungsergebnis des Schiedsgutachters unwiderruflich unterworfen. Dieses Gutachten sei bundesministeriumsintern einer Plausibilisierung durch SVB unterzogen worden.*

*Die Landesregierung schilderte weiters Sachverhalte aus der Zusammenarbeit im Hochwasserschutz mit Bayern, beschrieb das damals diesbezüglich gesteigerte öffentliche Interesse und zitierte ausgewählte Passagen des GA2009/2, insbesondere die Zusammenfassung. (Siehe Gegenäußerung Seite 24 - 27)*

- (4) Die Salzburger Landesregierung berief sich bei der Größenordnung des Kaufpreises auf einen Schiedsgutachtenvertrag; dieser sei zwischen Verkäufer und Republik Österreich im Jahr 2008 abgeschlossen worden. Aus diesem Schiedsgutachtenvertrag leitete die Landesregierung die zwingende Beauftragung des SVA für das GA2020 ab. Dieser Vertrag war nicht im Kaufakt abgelegt.

Der LRH kritisiert, dass die Landesregierung ohne Not die Bindungswirkung des Schiedsgutachtersvertrags der Republik Österreich anerkannte.

Die Landesregierung vertrat dazu die Ansicht, dass sich die Empfehlungen und Kritikpunkte des GA2009/2 des SVB nicht an das Land Salzburg richteten. An anderer Stelle der Gegenäußerung rechtfertigte sie aber mit der Zusammenfassung des gleichen Gutachtens die Größenordnung des Kaufpreises aus dem GA2009/1.

Der LRH kann nicht nachvollziehen, warum sich die Landesregierung an einzelne Aspekte der Gutachten gebunden sah, andere Aspekte daraus für sie aber nicht gelten sollten.

## 5. Projekt der Naturschutzabteilung „Salzachauen“ ab dem Jahr 2013

### 5.1 Kauf der Weitwörther Au

- (1) Parallel zu den Maßnahmen der Bundeswasserbauverwaltung, die Menschen an der Salzach vor Hochwässern zu sichern, verfolgte die Naturschutzabteilung das Ziel, das Natura 2000-Gebiet „Salzachauen“ zu schützen und zu renaturieren. Zur Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen erwog die Naturschutzabteilung den Kauf der Weitwörther Au.

Im Jahr **2013 beauftragte** die Naturschutzabteilung **neuerlich** SVA, den Wert der Weitwörther Au zu schätzen. Die Naturschutzabteilung wählte SVA aus, weil er bereits im Jahr 2009 entsprechende Erfahrungen mit der Schätzung der angrenzenden Antheringer Au gewonnen hätte; auch hätte SVA laut Darstellung des damaligen Leiters der Naturschutzabteilung die üblichen Schätzmethode angewendet.

SVA bewertete im **November 2013** die zum Verkauf stehenden Flächen im Ausmaß von rund 160 ha mit einem Betrag von **12,15 Mio** Euro. Dabei hatte er der Schätzung folgende Werte zu Grunde gelegt:

Waldboden	<b>3,50</b> Euro pro m <sup>2</sup>
landwirtschaftlichen Nutzfläche	<b>11,80</b> Euro pro m <sup>2</sup>

Den Jagdpachtzins setzte er mit **54,00 Euro** pro ha/Jahr an.

Am **19. Mai 2016** wurde der Kaufvertrag unterzeichnet. Der Grundstückskauf und die Errichtung der „Auenwerkstatt“ wurden zum Teil über das von der EU geförderte „LIFE Projekt Salzachauen“ finanziert. Die Projektkosten betragen insgesamt rund **18,18 Mio** Euro. Das LIFE Projekt wurde von der EU zu 60 % ko-finanziert. Weiters beteiligten sich daran vier anliegende Gemeinden und das Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus. Die Kosten für die Auenwerkstatt wurden aus dem Naturschutzfonds getragen. Die Mittel dafür stammten aus der Vorschreibung der Ersatzleistung an den Stromnetzbetreiber nach dem Salzburger Naturschutzgesetz für die Errichtung der 380-kV-Leitung.

Um die Fördermittel zum EU-LIFE-Projekt zu erhalten, hatte die Naturschutzabteilung die Marktüblichkeit des Kaufpreises der Weitwörther Au gegenüber der EU-Förderstelle

nachzuweisen. In diesem Zusammenhang zitierte die Naturschutzabteilung am 29. April 2014 einen Satz aus dem zusammenfassenden Resümee des SVB zur Schätzung der Antheringer Au aus dem Jahr 2009: „[...] Aufgrund der Nähe zur Stadt Salzburg einerseits und dem gesteigerten Interesse eines potenten Interessenten, nämlich der öffentlichen Hand andererseits, sind die Werte, die Gutachter SVA angesetzt hat, argumentierbar und richtig. [...]“

- (2) Der LRH kritisiert, dass die Naturschutzabteilung SVA mit der Erstellung eines Schätzungsgutachtens beauftragte, obwohl dessen Schätzungen im Gutachten aus dem Jahr 2009 als zu hoch beurteilt worden waren.

Der LRH stellte fest, dass beim Kauf der Weitwörther Au kein unabhängiges Vergleichsgutachten beauftragt wurde. Eine Plausibilisierung des ermittelten Wertes unterblieb.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung führte aus, dass die „Sanierung Untere Salzach“ ein Gemeinschaftsprojekt, dessen Ziele viel weitreichender als nur die Sicherheit vor Hochwässern, gewesen sei. (Siehe Gegenäußerung Seite 27)*

*Die Landesregierung beschrieb die neuerliche Beauftragung des SVA für den Ankauf der Weitwörther Au. (Siehe Gegenäußerung Seite 28)*

- (4) Der LRH hält an seiner Kritik fest. Wenn bei einer Plausibilisierung begründete Zweifel an Werten und Berechnungsmethoden eines Gutachtens geäußert werden, sollten diese durch ein unabhängiges und umfassendes Gutachten über den konkreten Kaufgegenstand abgeklärt werden.

## 5.2 Kauf der Antheringer Au

- (1) Ab dem Jahr 2015 arbeitete die Naturschutzabteilung gemeinsam mit der Bundeswasserbauverwaltung am Projekt „Naturpark Salzachauen - Antheringer Au“.

Ein Aktenvermerk vom 13. September 2019 hielt die Entscheidung des Herrn Landeshauptmannes Dr Wilfried Haslauer fest, dass das Projekt „Naturpark Salzachauen -

Antheringer Au“ als „Grüner Leuchtturm“ weiterverfolgt und nicht gepachtet oder eingetauscht, sondern gekauft werden sollte. Als Basis der Kosten für den Ankauf der Antheringer Au zog er die Einschätzung des SVA aus dem Jahr 2009 heran.

(2) Der LRH stellte fest, dass Herr Landeshauptmann Dr Wilfried Haslauer den Schätzwert der Antheringer Au gemäß GA2009/1 trotz der Kritik des SVB an der Höhe von einzelnen Bewertungsgegenständen als Basis für das „Grüne Leuchtturmprojekt“ heranzog.

(3) *Laut der Salzburger Landesregierung arbeitete die Bundeswasserbauverwaltung an der „Naturflussvariante Salzach“.*

*Sie hielt fest, dass in der Besprechung vom 13. September 2019 das Gutachten 2009/1 Grundlage gewesen sei, da dies zu dem damaligen Zeitpunkt das einzige gewesen und SVA einvernehmlich als Schiedsgutachter beauftragt worden sei. Als Ergebnis der Besprechung habe der Herr Landeshauptmann im Ankauf der Antheringer Au die Chance eines grünen Leuchtturms durch die Schaffung des Naherholungsgebiets für die Menschen im Zentralraum gesehen. Im Ergebnis sei ein Finanzierungsvorbehalt festgehalten und eine aktuelle Kosten- sowie Kofinanzierungsschätzung eingefordert worden. Erst nach Vorliegen einer aktuellen Kostenschätzung und einer Klärung der Frage der Gatterjagd seien weitere Gespräche auf Regierungsebene avisiert worden. Keinesfalls sei auf Basis des zitierten Gutachtens 2009/1 eine Realisierungsentscheidung getroffen worden. (Siehe Gegenäußerung Seite 28)*

(4) Der LRH kritisiert, dass die Salzburger Landesregierung einen Ankauf der Antheringer Au noch vor einer Verkaufsbereitschaft des Verkäufers als Ziel bekannt gab. Weiters bezifferte sie in der Öffentlichkeit den Kostenrahmen für den Ankauf und die Umsetzung der angekündigten Projekte mit 50 Mio Euro. Ernsthafte Verhandlungen zur Preisreduktion wurden nach Ansicht des LRH damit weitgehend vereitelt.

### 5.3 Wahl des Gutachters und GA2020

- (1) Am **6. März 2020** teilte Frau Landesrätin Maria Hutter, BEd, der Naturschutzabteilung mit, dass sie die **Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers** der Antheringer Au erkannt hätte. Sie hätte „[...] mit dem Grundeigentümer gesprochen und vereinbart, hier ein neues Gutachten bei Herrn [...] (Anmerkung LRH: SVA) zu beauftragen. [...]“

Nach der Kontaktaufnahme und der Einholung eines Angebots beauftragte die Naturschutzabteilung SVA am **24. März 2020** mit der Aktualisierung des GA2009/1. Dieser legte sein aktualisiertes Gutachten (**GA2020**) am **6. Juni 2020** vor.

SVA hielt fest, dass er im GA2020 auftragsgemäß nur „wesentliche Schätzparameter“ des GA2009/1, etwa die Marktpreise, aktualisiert hätte. Die Bewertungsmethode, die Bewertungsgegenstände und der Aufbau wären in beiden Gutachten im Wesentlichen gleich. So wurde zum Beispiel eine Indexierung von 4 % bei der Berechnung der Preise der land- wie auch forstwirtschaftlichen Grundstücke berücksichtigt. Der Status der Antheringer Au als Natura 2000-Gebiet fand keine Berücksichtigung.

SVA schätzte den Verkehrswert der Antheringer Au auf **32,50 Mio Euro**. Die folgende Tabelle stellt die Schätzwerte des GA2009/1 jenen des GA2020 gegenüber.

Tabelle 2: Gegenüberstellung GA2009/1 und GA2020

Bewertungsgegenstände	GA2009/1 vom 3. Juli 2009	GA2020 vom 6. Juni 2020
	Beträge in Euro	Beträge in Euro
Wald- bzw Forstflächen	3,33 pro m <sup>2</sup> (insgesamt 15,00 Mio) für 446 ha	4,40 pro m <sup>2</sup> (insgesamt 20,20 Mio) für 448 ha
Landwirtschaftliche Nutzflächen	10,00 pro m <sup>2</sup> (insgesamt 1,50 Mio für 15 ha) <sup>2</sup>	9,70 pro m <sup>2</sup> (insgesamt 2,70 Mio für 28 ha)
Jagd	2,30 Mio	3,10 Mio
Gewässer (Fischerei)	1,40 Mio	1,40 Mio
Schotterabbau („Mehrwert“)	3,80 Mio	1,90 Mio
Gewerbe „Mehrwert“ bzw Gewerbegebiet/Baurandlage	17,70 pro m <sup>2</sup> (insgesamt 2,70 Mio für 15 ha)	25,00 pro m <sup>2</sup> (insgesamt 1,45 Mio für 6 ha)
Sonstige Flächen	nicht beurteilt	0,24 Mio für 5 ha
Jagdhaus, Schuppen, etc	nicht beurteilt	0,05 Mio
Genpotential + landschaftliche Schönheit	1,00 Mio	1,37 Mio
„Restfläche“	nicht beurteilt	0,12 Mio für 1,5 ha
Baufläche und Garten	nicht beurteilt	0,01 Mio für 0,03 ha
Betriebliche Renaturierungsflächen	0,20 Mio für 7 ha	nicht beurteilt
Summe	27,90 Mio	32,54 Mio

Darstellung: LRH, Quellen: GA2009/1 und GA2020

SVA schätzte den Wert der Antheringer Au im Jahr 2020 um rund **4,50 Mio** Euro höher als im Jahr 2009. Während er die Werte für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen um rund **6,40 Mio** Euro erhöhte, reduzierte er die Werte des Schotterabbaus und des Gewerbegebietes um rund die Hälfte der im Jahr 2009 angenommenen Werte. Den Wert der Jagd erhöhte er um **0,80 Mio** Euro, jenen für das Genpotential um **0,37 Mio** Euro.

<sup>2</sup> Der von SVA geschätzte Wert enthält 10 % Aufschlag für den „besonderen agrarischen Wert der landwirtschaftlichen Flächen“; im Schätzwert von SVB findet dieser keine Berücksichtigung.

- (2) Der LRH kritisiert, dass die Naturschutzabteilung
- wiederum SVA mit der Aktualisierung seines GA2009/1 beauftragte;
  - die im Plausibilisierungsgutachten des SVB vorgebrachten Zweifel nicht berücksichtigte;
  - kein unabhängiges Vergleichsgutachten beauftragte.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung hielt fest, dass hinsichtlich des Status der Antheringer Au als Natura 2000-Gebiet in der Zeit von 2009 bis 2020 keine Veränderungen erfolgt seien.*

*Laut Landesregierung sei in diesem Zusammenhang relevant, dass bereits durch die einvernehmliche Einigung 2009 auf SVA als Schiedsgutachter die Größenordnung der finanziellen Bewertung der Liegenschaft festgelegt worden und allen Seiten, insbesondere dem Verkäufer, bekannt gewesen sei. 2020 sei in Gesprächen zwischen Frau Landesrätin Maria Hutter, BEd und dem Grundeigentümer eine eventuelle Kaufmöglichkeit in Aussicht gestellt worden. Da das Liegenschaftsbewertungsgutachten 2009/1 als veraltet eingestuft worden sei, habe man den 2009 als Schiedsgutachter einvernehmlich bestellten Gutachter mit der Aktualisierung seines Gutachtens beauftragt. (Siehe Gegenäußerung Seite 28 - 29)*

*Weiters stellte die Landesregierung die Schätzwerte des GA2009/1 und des GA2020 in einer eigenen Tabelle gegenüber. (Siehe Gegenäußerung Seite 5 - 6)*

- (4) Die Salzburger Landesregierung berief sich bei der Größenordnung des Kaufpreises auf einen Schiedsgutachtenvertrag; dieser sei zwischen Verkäufer und Republik Österreich im Jahr 2008 abgeschlossen worden. Aus diesem Schiedsgutachtenvertrag leitete die Landesregierung die zwingende Beauftragung des SVA für das GA2020 ab. Dieser Vertrag war nicht im Kaufakt abgelegt.

Der LRH kritisiert, dass die Landesregierung ohne Not die Bindungswirkung des Schiedsgutachtenvertrags der Republik Österreich anerkannte.

Die Landesregierung vertrat dazu die Ansicht, dass sich die Empfehlungen und Kritikpunkte des GA2009/2 des SVB nicht an das Land Salzburg richteten. An anderer Stelle

der Gegenäußerung rechtfertigte sie aber mit der Zusammenfassung des gleichen Gutachtens die Größenordnung des Kaufpreises aus dem GA2009/1.

Der LRH kann nicht nachvollziehen, warum sich die Landesregierung an einzelne Aspekte der Gutachten gebunden sah, andere Aspekte daraus für sie aber nicht gelten sollten.

#### 5.4 Plausibilisierung des GA2020

- (1) Am **16. Juli 2020** war das GA2020 Gegenstand einer Besprechung zwischen der Abteilung 4 und der Naturschutzabteilung. Darin hielt ein Vertreter der Naturschutzabteilung laut Protokoll fest, dass *„[...] nicht die Methodik des Gutachtens in Frage zu stellen ist, da man sich im Vorfeld schon mit dem Grundeigentümer auf die Beibehaltung dieser einig war und es sich lediglich um eine Aktualisierung des im Jahr 2009 erstellten Gutachtens handelt. Es wurde dieselbe Methodik wie im Jahr 2009 angewendet (und auch beim Ankauf der angrenzenden Liegenschaft [...]) (Anmerkung LRH: gemeint Weitwörther Au), welche auch schon damals vom Bundesministerium geprüft und akzeptiert wurde. [...]“*

Ergebnis der Besprechung war, dass die Abteilung 4 inhaltliche Aussagen über die bewerteten Fachsegmente treffen sollte. *„[...] Dabei sollen allgemeine Aussagen über den Bewertungsvorgang des jeweiligen Fachsegmentes abgebildet sein, nicht aber ein Bewertungsgutachten an sich. [...]“*

Ergänzend zum Protokoll hielt die Abteilung 4 im Schreiben vom **1. September 2020** fest, im Zuge der Besprechung *„massiv“* auf die Notwendigkeit hingewiesen zu haben, *„[...] den vorgelegten Entwurf des Gutachtens fachlich noch deutlich nachzubessern bzw augenscheinliche Fehlbewertungen zu korrigieren. [...]“*

- (2) Der LRH stellte fest, dass die Abteilung 4 das GA2020 kritisch einschätzte. Sie hielt in einer Besprechung fest, dass das GA2020 *„fachlich noch deutlich nachzubessern bzw augenscheinliche Fehlbewertungen zu korrigieren“* wären. In dieser Besprechung hatte die Naturschutzabteilung die Methodik der Schätzung *„außer Streit“* gestellt.

Der LRH kritisiert, dass die Naturschutzabteilung die Methodik des GA2020 gegenüber der Abteilung 4 „außer Streit“ stellte. Damit schränkte sie die sachverständige Überprüfung des GA2020 wesentlich ein.

- (3) *Laut der Salzburger Landesregierung sei die Formulierung im Protokoll „außer Streit stellen“ unglücklich gewählt. Es sei vielmehr darauf hingewiesen worden, dass der Auftrag an SVA 2020 darin bestanden habe, das alte Gutachten zu aktualisieren, also hinsichtlich der Schätzwerte auf einen aktuellen Stand zu bringen, aber nicht einen gänzlich neuen methodischen Ansatz zu wählen. Das sei als Information zum Auftragsgegenstand/-umfang an den SVA für die Kollegen der Abteilung 4 gedacht gewesen und habe dieser Hinweis keine Bindungswirkung für die Stellungnahme der Abteilung 4 entfaltet. (Siehe Gegenäußerung Seite 29)*

- (4) Der LRH sieht sich durch die Ausführungen der Salzburger Landesregierung in seiner Kritik bestätigt: Die Verwendung und Aktualisierung des GA2009/1, ohne die von SVB und der Abteilung 4 aufgeworfenen Fragen zu klären, wirkte sich nach Ansicht des LRH nachteilig auf die Größenordnung des Kaufpreises aus.

## 5.5 Erste Stellungnahme der Abteilung 4

- (1) Im Folgenden wurden den Schätzungen des GA2020 die entsprechenden Beurteilungen der Abteilung 4 gegenübergestellt.

### 5.5.1 Erhebungen und Vergleichsgrundstücke

- (1) Wegen der Ausgangsbeschränkungen während der COVID-19-Pandemie hatte SVA laut eigenen Angaben viele Erhebungen nicht vor Ort durchgeführt. Er hätte „[...] mit den vorhandenen oder gerade noch erreichbaren [...]“ Daten das Auslangen finden müssen. Er nutzte etwa „Google Maps“. Er übernahm keine Gewähr für Flächenangaben und Nutzungsformen. SVA empfahl für den Diskussionsfall, diese durch einen Vermessungstechniker erheben zu lassen.

Bei der Preisfindung verglich er die Antheringer Au mit Grundstücken, die aus seiner Sicht ähnliche „*agrарische Verhältnisse und Rahmenbedingungen*“ aufgewiesen hätten.

Diese lagen in anderen Katastralgemeinden und wiesen sehr unterschiedliche und vergleichsweise hohe Quadratmeterpreise auf.

Als Stichtag für die Bewertung nahm er den 30. April 2020 an.

Die Abteilung 4 kritisierte, dass SVA die Größe der Liegenschaften anhand von „Google Maps“ und nicht von SAGIS Online (mit detaillierten Themenkarten) schätzte. Die Grunddaten basierten auf Schätzungen und Annahmen, „*niemals*“ auf Recherchen. Weiters hätte SVA keine Gewähr für die Richtigkeit der ihm übermittelten Grundstücksdaten übernommen.

Die von SVA ausgewählten **Vergleichsgrundstücke** wären laut Abteilung 4 nur bedingt für einen Auwald heranzuziehen gewesen: Sie wären landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb eines Auegebietes gewesen. Darüber hinaus hätte SVA Extremwerte („*Ausreißer*“) für **Vergleichspreisauswertungen des Waldbodens** vorab streichen müssen.

#### 5.5.2 Bewertungsverfahren - Allgemeine Aussagen

- (1) Wie im GA2009/1 ermittelte SVA die Schätzwerte der land- und forstwirtschaftlichen Flächen aus der **Kombination des Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahrens**. Wieder gewichtete er Sach- und Ertragswert im Verhältnis von 80:20.

Die Abteilung 4 hielt dazu fest, dass die Kombination der einzelnen Bewertungsverfahren „[...] *in der Immobilienbewertung nicht mehr lege artis* [...]“ gewesen wäre. SVA hätte das „*Mischverfahren*“ entgegen den im Jahr 2019 geänderten technischen Regelungen angewendet. Es wäre fachlich unzulässig, das Vergleichswertverfahren mit dem Ertragswertverfahren zu vermischen. Der Bodenwert, den SVA im Vergleichswertverfahren ermittelt hatte, hätte bereits die Ertragswerte beinhaltet. SVA hätte diese im „*Mischverfahren*“ doppelt berücksichtigt.

Den Einsatz **des Sachwertverfahrens** hätte SVA laut Abteilung 4 gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes begründen müssen, was dieser jedoch nicht getan hätte. Weiters hätte er die sogenannte Größendegression berücksichtigen müssen, die für sehr große Grundstücke laut Fachliteratur Abschläge in der Höhe von 20 - 25 % bedeutet hätte. Weiters hätte der Sachwert auch in Hinblick auf die Rote Zone oder dem Natura 2000-Schutzgebiet-Status an den Markt angepasst werden müssen: Bei

Natura 2000-Gebieten gäbe es laut Literatur eine 17 % merkantile Wertminderung von Forstflächen.

Im Widerspruch dazu hätte SVA aber einen Bodenwertzuschlag in der Höhe von 10 % berücksichtigt, was er nicht begründete. Auch die Indexierung der geschätzten Quadratmeterpreise mit 4 % wäre nicht im Sinne der technischen Regelungen.

### 5.5.3 Bewertungsgegenstand - Landwirtschaftliche Flächen

- (1) SVA schätzte die landwirtschaftlichen Fläche im Ausmaß von rund **28 ha** auf rund **2,70 Mio Euro**. Er berechnete den Quadratmeterpreis der landwirtschaftlichen Fläche unter der Berücksichtigung einer Indexierung von 4 % auf **12,10 Euro**. Nach dem generellen Abzug von 20 % für die „*Gefahr einer Verbuschung*“ ermittelte er einen Betrag von **9,70 Euro pro m<sup>2</sup>**.

Dazu hielt die Abteilung 4 fest, dass die **Vergleichswerte für landwirtschaftliche Grundstücke** aus einem weiträumigen regionalen Raum stammten und ein sehr breites Wertespektrum aufwiesen. Es fehlten Angaben zur direkten Vergleichbarkeit mit den bewertungsgegenständlichen Flächen (etwa durch entsprechende Zu- und Abschläge). Auf die tatsächliche Nutzung der Wiesen und ihr Ertragspotential wäre SVA nicht näher eingegangen.

Laut Abteilung 4 wären die **landwirtschaftlichen Flächen** der Antheringer Au mit Ausnahme der nördlichsten Wiesenfläche als geringwertig einzustufen gewesen. Sie schätzte sie auf **7,00 bis 9,00 Euro pro m<sup>2</sup>** anstatt auf **12,10 Euro pro m<sup>2</sup>**. Demgegenüber bewertete sie die nördlichen hochwertigen und produktiven Flächen mit rund **14,00 Euro bis 15,00 Euro pro m<sup>2</sup>**.

### 5.5.4 Bewertungsgegenstand - Wald und Forstwirtschaft

- (1) Gleich wie im GA2009/1 empfahl SVA „[...] den **Verkehrswert der eigentlichen Waldflächen** so anzuschätzen, dass dem Sachwert ein Gewicht von 80 %, dem **Ertragswert** ein solches von 20 % beigemessen wird [...]“. Nach dieser Methode errechnete er den Wert der Waldfläche der Antheringer Au im Ausmaß von 448 ha auf rund **20,20 Mio Euro**.

Für diese Berechnung hatte er das **Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren** kombiniert: Im Vergleichswertverfahren schlug der dem geschätzten „*Basispreis*“ der landwirtschaftlichen Fläche von 12,10 Euro 10 % für die „*besondere Wertigkeit des Agrarlandes*“ auf. Den daraus errechneten „*modifizierten Basispreis*“ in der Höhe von 13,30 Euro pro m<sup>2</sup> drittelt er und schätzte den Quadratmeter der Waldflächen auf 4,40 Euro. Insgesamt ermittelte er in diesem Verfahren einen Wert von rund **19,73 Mio Euro**. Im Sachwertverfahren schätzte er den Bestandswert auf **4,86 Mio Euro**. Nach Abzug der Einforstungsrechte in der Höhe von **0,64 Mio Euro** schätzte er den Sachwert der Forstflächen auf einen Betrag von **23,95 Mio Euro**.

Zusätzlich ermittelte SVA im Ertragswertverfahren den **Reinertrag der Hölzer** der verschiedenen Baumarten. Er schätzte diesen unter Berücksichtigung der Inflation mit einem Prozentsatz zwischen 0,75 % und 2 % auf einen Wert von auf rund **5,00 Mio Euro**.

Wie bereits von SVB im Jahr 2009 aufgezeigt, hielt die Abteilung 4 fest, dass SVA den Wert des Waldes in der Höhe von **20,20 Mio Euro** durch das nicht dem Stand der Wissenschaft und Technik entsprechende „*Mischverfahren*“ ermittelt hätte. Die Abteilung 4 schätzte diesen Wert in ihrer „*überblickmäßige(n) Korrektur*“ auf **18,44 Mio Euro**.

Zur Bewertung des Ertragswertes des **Holzes** in einem Schutzgebiet nahm die Abteilung 4 anstelle der indexierten Berechnung des Holzpreises den durchschnittlichen Holzpreis aus den vergangenen 20 Jahren an, da dieser aussagekräftiger wäre. **Das Land Salzburg hätte die Flächen nämlich nicht zum Zweck der Holzproduktion gekauft.** SVA hätte auch die von ihm beschriebene Baumbestandsveränderung in der Au und das flächige Eschensterben seit dem Jahr 2009 nicht berücksichtigt.

Laut Abteilung 4 hätten die Einforstungsrechte auf Basis von Urkunden der Agrarbehörde und der Auskunft der Forstverwaltung des Grundeigentümers der Antheringer Au vom 31. Oktober 2019 einen kapitalisierten Wert in der Höhe von **0,12 Mio Euro ergeben**. Der von SVA geschätzte **Abschlag in der Höhe von 0,64 Mio Euro** hätte laut Abteilung 4 auf Schätzungen bzw nicht erhobener Ausgangswerte, die kapitalisiert worden waren, beruht.

### 5.5.5 Bewertungsgegenstand - Jagd und Fischerei

- (1) SVA schätzte die Jagd auf **3,10 Mio Euro**. Erläuternd hielt er fest, dass es seit dem Jahr 2015 kein Muffelwild mehr im Gehege gäbe und die „*lukrative*“ Jagd auf Stockenten und Fasane völlig aufgegeben worden wäre. SVA setzte einen durchschnittlichen **Jagdpachtzins von 50,00 Euro pro ha** an (2009: **175,00 Euro pro ha**).

Der Fischerei maß SVA wie im GA2009/1 einen Gesamtwert von **1,40 Mio Euro** zu. Auf Grund des vermehrten Auftretens des Bibers, des Reiher, der Kormorane und der Signalkrebse berechnete er einen Pachtzins für **das Fischwasser** in Höhe **1.100 Euro pro ha**.

Die Abteilung 4 hielt fest, dass die **Jagd** innerhalb des Gatters deutlich an „*Attraktivität*“ verloren hätte. Dies käme „*[...] ganz besonders deutlich bei den ausschließlich vier von der Behörde bewilligten Treibjagdtagen im Herbst eines jeden Jahres zum Ausdruck [...]*“. Grund dafür wäre, dass die Treibjagden wegen der Freizeitnutzung der Antheringer Au mit erhöhtem Aufwand gesichert hätten werden müssen; zusätzliche Vorsichtsmaßnahmen wären auch den dokumentierten Störaktionen von Tierschutzorganisationen geschuldet gewesen. Dies hätte zur deutlichen Minderung des Jagdwertes in Höhe von einem Drittel geführt.

Die Abteilung 4 schätzte die Jagd mit einem jagdbetrieblich intakten und genutzten Wildgatter auf den Wert von **2,60 Mio Euro**. Demgegenüber hätte die Jagd mit geöffnetem Gatter wegen der Reduktion des Wildes einen Wert von **0,18 Mio Euro** gehabt. Der „*Kaufzweck*“ wäre „*nicht ein jagdbetrieblich intaktes Wildgatter*“, sondern „*ein geöffnetes Gatter*“ gewesen.

Den Pachtpreis für das **Fischereirecht** hätte SVA laut Abteilung 4 viel zu hoch eingeschätzt. Bei einer fischereiwirtschaftlich nutzbaren Fläche von rund 38 ha hätte die Pacht **0,69 Mio Euro (600 - 800 Euro/ha)** betragen.

### 5.5.6 Weitere Bewertungsgegenstände

- (1) SVA bewertete den **Schotterabbau** mit **1,90 Mio Euro** und die aus seiner Sicht möglichen Entwicklungen eines Gewerbegebietes mit **1,45 Mio Euro**. Die landschaftliche Schönheit und das vorhandene „*Genpotenzial*“ berücksichtigte SVA pauschal mit einem Zuschlag von 5 % und setzte ihn mit **1,37 Mio Euro** an. Weiters bewertete SVA „*Sonstige Flächen*“

mit einem Wert von **0,24 Mio Euro**, „Jagdhaus, Schuppen, etc“ mit einem Wert von **0,05 Mio Euro**, „Restfläche“ mit einem Wert von **0,12 Mio Euro** und „Baufläche bzw Garten“ mit einem Wert von **0,01 Mio Euro**. Insgesamt ergaben diese Komponenten eine Summe von **0,42 Mio Euro**.

Die Abteilung 4 hielt in ihrer Stellungnahme im Jahr 2020 dazu fest, dass ein potentieller **Schotterabbau** aufgrund antrags- /bewilligungsrechtlicher Voraussetzungen nicht zu bewerten wäre. Weiters wäre ein **Gewerbegebiet** ebenso wie **Bauerwartungsland** nicht zu bewerten. Eine allenfalls denkbare zukünftige Gewerbefläche (GP 3216/1) wäre zudem außerhalb des für den Kauf angedachten Bereiches gelegen.

Zur Bewertung des Genpotentials des Waldbestandes hielt die Abteilung 4 fest, dass dieses rechnerisch unbedeutend wäre; für die landschaftliche Schönheit wäre vielmehr ein Abschlag zu berechnen, da dadurch mit mehr Freizeitnutzerinnen zu rechnen gewesen wäre.

### 5.5.7 Zusammenfassung

(1) Die Abteilung 4 stellte folgende „grobe“ Vergleichsberechnung der Schätzwerte an:

Tabelle 3: Gegenüberstellung GA2020 und Stellungnahme der Abteilung 4

Bewertungsgegenstände	GA2020	Stellungnahme Abteilung 4
	Beträge in Euro	Beträge in Euro
Wald- bzw Forstflächen im Ausmaß von 448 ha	20,20 Mio (4,40 pro m <sup>2</sup> )	18,32 Mio (4,08 pro m <sup>2</sup> )
Landwirtschaftliche Nutzflächen im Ausmaß von 28 ha	2,70 Mio (9,70 pro m <sup>2</sup> )	2,50 Mio (9,09 pro m <sup>2</sup> )
Jagd	3,10 Mio	0,18 Mio Euro ohne Gatter bzw 2,63 Mio Euro mit Gatter
Gewässer (Fischerei)	1,40 Mio	0,69 Mio
Schotterabbau („Mehrwert“)	1,90 Mio	rechtlich ungesichert
Gewerbegebiet bzw Baurandlage („Mehrwert“) im Ausmaß von 6 ha	1,45 Mio (25,00 pro m <sup>2</sup> )	rechtlich ungesichert
Sonstige Flächen im Ausmaß von 5 ha	0,24 Mio	nicht beurteilt
Jagdhaus, Schuppen, etc	0,05 Mio	nicht beurteilt

Bewertungsgegenstände	GA2020	Stellungnahme Abteilung 4
	Beträge in Euro	Beträge in Euro
Genpotential und landschaftliche Schönheit	1,37 Mio	0 (Null)
„Restfläche“ im Ausmaß von 1,5 ha	0,12 Mio	nicht beurteilt
Baufläche bzw Garten im Ausmaß von 0,03 ha	0,01 Mio	nicht beurteilt
Summe	32,54 Mio	21,69 Mio Euro ohne Gatter bzw 24,14 Mio mit Gatter

Darstellung: LRH, Quelle: GA2020 und Stellungnahme der Abteilung 4 vom 01. September 2020

Die Abteilung 4 stellte fest, dass sich das Gutachten „[...] auf ungesicherte Grundlagen stützt und die angewandten Bewertungsmethoden nicht schlüssig verwendet worden (Vermischung von Bewertungsverfahren Vergleichswert/Ertragswert) sind. [...]“ Die Abteilung 4 empfahl die Erstellung einer Mängelliste und die Erörterung des GA2020 mit den sachverständigen Bediensteten des Landes Salzburg unter Beiziehung eines weiteren Gerichtssachverständigen.

Am 25. September 2020 teilte ein Vertreter der Naturschutzabteilung der Abteilung 4 mit, dass er bei SVA die Rückfragen zum GA2020 auf „[...] Fragen [...] zum genauen Flächenumfang bzw zur Lokalisierung von Schotterabbau und Gewerbegebiet beschränkt habe. [...] Methodische Nachbesserungen bzw Klarstellungen habe ich ausgespart a) weil ich nicht entscheiden kann welche Teile der umfangreichen Ausführungen der amtsinternen Gutachterkollegen (s Beilage) hier relevant wären und b) weil wir im Grundsatz bei SVA ja eine Aktualisierung seines alten Gutachtens beauftragt haben, nicht aber eine methodische Überarbeitung. Eine „Mängelliste“, wie sie in der Stellungnahme noch empfohlen wird, soll wohl nach Abstimmung auf Abteilungsleiter-ebene nicht mehr erstellt werden. [...]“

- (2) Der LRH stellte fest, dass die Abteilung 4 insbesondere die Vermischung von Bewertungsverfahren und die Höhe der geschätzten Werte kritisierte. Im Gegensatz zu SVA errechnete die Abteilung 4 zum Beispiel einen niedrigeren Wert des Holzes aus einem zwanzigjährigen Durchschnittswert und berücksichtigte das großflächige Eschensterben.

Die Abteilung 4 ging weiters von einer sinkenden Attraktivität der Jagd aus. Sie sah den Zweck des Ankaufes nicht in der Nutzung als gewinnbringenden Jagdbetrieb, sondern als Naturschutzgebiet.

Der LRH stellte fest, dass die Abteilung 4 außerdem die Berücksichtigung der Bewertungsgegenstände

- Schotterabbau
- Bauerwartungsland
- Genpotential und landschaftliche Schönheit bemängelte.

Der LRH kritisiert, dass die Naturschutzabteilung die Expertise der für Liegenschaftsbewertungen zuständigen sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 nicht berücksichtigte.

Der LRH empfiehlt der Naturschutzabteilung, sich mit den Inhalten von Gutachten und Stellungnahmen von sachverständigen Bediensteten auseinanderzusetzen, Widersprüche aufzuklären und dies zu dokumentieren.

Der LRH stellte fest, dass die Abteilung 4 den Wert der Antheringer Au erheblich niedriger als SVA schätzte. Die Differenz zum GA2020 lag je nach Nutzung zwischen **8,40 Mio Euro** und **10,85 Mio Euro**.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung hielt fest, dass der LRH die Feststellungen der Abteilung 4 zum GA2020 umfassend wiedergäbe. Eine Beschäftigung mit den Kritikpunkten der Stellungnahme der Abteilung 4 im September 2020 sei nicht zielführend gewesen, da keine Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers vorhanden gewesen sei. Eine weitere Beschäftigung hätte Ressourcen verbraucht, deren Einsatz im September 2020 nicht effizient und zweckmäßig gewesen sei.*

*Die Landesregierung hielt fest, dass es sich bei der Stellungnahme der Abteilung 4 um kein eigenes Bewertungsgutachten, sondern um allgemeine Aussagen über den Bewertungsvorgang des jeweiligen Fachsegments gehandelt habe. Die summarische Darstellung des LRH in der Tabelle 3 sei nach Ansicht der Landesregierung irreführend.*

*Die Landesregierung wies darauf hin, dass das Wissen über Kritikpunkte inhaltlich in die ab 2021 wieder aufgenommenen Gespräche und Verhandlungen mit dem Verkäufer*

*eingeflossen sei. Dieser habe ab dem vierten Quartal 2021 gefordert, dass der vereinbarte Betrag seinerseits beim Verkauf jenem Betrag entsprechen solle, der im Wertgutachten SVA (Gutachten 2020) ausgewiesen worden sei. Die erste Grundlage bezüglich des Schätzwertes habe bereits das von der Bundeswasserbauverwaltung beauftragte Schiedsgutachten 2009/1 dargestellt. Daraus habe sich zu diesem Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Abgaben des Verkäufers ein geforderter Kaufpreis von 42 Mio Euro ergeben.*

*In weiteren Verhandlungen habe der Grundeigentümer zuzüglich zum Ergebnis des GA2020 einen Akzeptanzzuschlag sowie eine Inflationsanpassung gefordert.*

*Bei der Analyse dieser Forderung wären mit Unterstützung der von Frau Landesrätin Mag. Gutschi eingerichteten, abteilungsübergreifenden Projektgruppe die Kritikpunkte von Seiten der Abteilung 4 an einzelnen Punkten im Gutachten 2020 nochmals detailliert erläutert worden und hätten die Verhandlungsposition des Landes gestärkt. (Siehe Gegenäußerung Seite 29 - 30)*

- (4) Der LRH entgegnet, dass ausschließlich Verhandlungen über neue Forderungen des Verkäufers, denen auch weitgehend entsprochen wurde, im Kaufakt dokumentiert waren. Demgegenüber waren die Anregungen der Abteilung 4 nie als Gegenstand der Verhandlungen im Kaufakt dokumentiert.

## 6. Intensivierung der Ankaufsbestrebungen ab Oktober 2021

- (1) Zwischen September 2020 und Oktober 2021 waren keine Aktivitäten im Elektronischen Akt der Naturschutzabteilung dokumentiert. Am 3. Februar 2021 hatte Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschi das Naturschutzressort von Frau Landesrätin Maria Hutter, BEd, übernommen.

Im **Oktober 2021** wurde im Auftrag von Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschi eine Projektgruppe zum Thema „Salzachauen“ eingerichtet. Das Projekt startete am 20. Dezember 2021. Die Projektgruppe behandelte insbesondere die Finanzierung und die steuerlichen Aspekte des Kaufes. Mitglieder der Projektgruppe waren Vertreter der Abteilungen 4, 5, 7 sowie der zuständigen Regierungsmitglieder. Die Finanzabteilung (Abteilung 8) wurde zum Themenkomplex der steuerlichen Aspekte des Ankaufes in das Projektteam miteinbezogen.

**Am 13. Juni 2022** besprach Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschi den Ankauf der Antheringer Au mit dem Eigentümer. Folgende wesentliche Gesprächsinhalte wurden festgehalten:

- Kaufpreis **30,00 Mio** Euro exklusive Steuern plus Indexanpassung von 9 % ab September 2022
- Zahlung des Kaufpreises bei Vertragsunterfertigung nicht erst bei Grundbucheintrag
- Festlegung des Ausbeutungsverbotes durch den Käufer Land Salzburg.

**Am 14. Juni 2022** informierte der Leiter der Naturschutzabteilung die Abteilung 4 und die Finanzabteilung darüber, dass der Ankauf und die Zahlung des Kaufpreises 2022 stattfinden solle. Bisher wäre man davon ausgegangen, dass „[...] ein etwaiger Ankauf und hier vor allem ein Geldfluss erst 2023 passieren [...]“ sollte. Er hielt fest, dass sich der Kaufpreis der Fläche von 520 ha laut Forderungen des Grundbesitzes auf Basis des GA2020 auf **32,50 Mio** Euro (mit Nebengebühren laut Schätzung der Finanzabteilung auf **42,00 Mio** Euro) beliefe. Der Vertrag hätte laut Ressortauftrag bis Ende August 2022 errichtet werden und der Kaufpreis bis Mitte September 2022 bezahlt werden müssen. Der Abteilungsleiter bezeichnete die „vom Grundbesitzer aufgestellten Bedingungen sehr fordernd“. Zur Finanzierung sollte eine „allfällige Mitfinanzierung durch den

Waldfonds“ des Bundes geprüft werden. Der Abteilungsleiter ersuchte abschließend um die „vordringliche Bearbeitung des Leuchtturmprojektes“.

- (2) Der LRH kritisiert, dass
- der Zeitraum September 2020 bis Oktober 2021 ohne konkrete Planung und finanzielle Vorsorge für den Ankauf der Antheringer Au verstrich;
  - trotz kritischer Stellungnahme der Abteilung 4 zum GA2020 Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschi Gespräche auf dessen Basis aufnahm;
  - sich das Land Salzburg auf unübliche Zahlungsmodalitäten einließ;
  - trotz mehrfacher Empfehlung eines Sachverständigen keine detaillierten Preisverhandlungen stattfanden.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung hielt zu den Ausführungen im Rohbericht des LRH fest, dass die Forderungen des Grundeigentümers ursprünglich weit höher angesetzt gewesen seien als der schlussendlich ausverhandelte Kaufpreis. Unter Berücksichtigung der Kritikpunkte der Abteilung 4 und mit Unterstützung der Projektgruppe habe man sich auf einen Kaufpreis von 35,6 Mio Euro geeinigt.*

*Die Landesregierung wies weiters darauf hin, dass der Verkäufer auch weitergehende Forderungen gestellt habe, die das Land Salzburg nicht übernommen habe, zB Ersatz von weiteren Vorlauf- oder Nebenkosten in der Höhe von 1 % des Kaufpreises oder auch allfällige weitere steuerliche Risiken des Verkäufers. Auch habe der Verkäufer mehrmals darauf verwiesen, dass mit dem Nettopreis von 30 Mio Euro nicht einmal der schiedsgutachterlich ermittelte Schätzwert von 32,55 Mio Euro erreicht worden sei und dieser wertgesichert bei rund 36,9 Mio Euro läge.*

*Die Landesregierung hielt fest, dass der LRH richtigerweise erkannt habe, dass im Zeitraum von September 2020 bis Oktober 2021 keine Aktivitäten hinsichtlich Ankauf Antheringer Au erfolgt seien, da keine Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers vorgelegen und eine solche auch nicht in Aussicht gestellt worden sei. Eine weitere Beschäftigung hätte Ressourcen verbraucht, deren Einsatz zum Zeitpunkt September 2020 nicht effizient und zweckmäßig gewesen sei.*

*Wieder betonte die Landesregierung, dass SVA im Einvernehmen als Schiedsgutachter zwischen Grundeigentümer und den Kaufinteressenten beauftragt worden sei (2009*

*durch den Bundeswasserbau, 2020 zur Aktualisierung durch das Land Salzburg). Bereits mit dem Gutachten 2009/1 sei für alle Seiten ein Schätzwert bekannt gewesen und damit auch für den Grundeigentümer Ausgangspunkt seiner Preisvorstellungen. Auf Basis dieser Grundlagen Gespräche wiederaufzunehmen und die Verkaufsbereitschaft abzufragen, sei daher grundsätzlich zielführend gewesen. (Siehe Gegenäußerung Seite 30 - 31)*

- (4) Der LRH merkt an, dass etwaige gegenüber dem Verkäufer gesetzte Bemühungen, den Kaufpreis in Richtung der Schätzwerte des SVB oder der Abteilung 4 zu reduzieren, nicht im Kaufakt dokumentiert waren. Vielmehr sind die weitergehenden Forderungen des Verkäufers dokumentiert, welchen auch größtenteils entsprochen wurde.

## 7. Weitere Stellungnahme und Gutachten

### 7.1 Zweite Stellungnahme der Abteilung 4

- (1) Am **30. Juni 2022** beauftragte der Leiter der Abteilung 4 auf Ersuchen der Naturschutzabteilung seine sachverständigen Bediensteten mit „[...] *eine(r) gutachterliche(n) Einschätzung, ob der Kaufpreis (geschätzter Preis von SVA) vertretbar ist [...]*“. Er führte aus: „[...] *Die Gutachten wurden von Eigentümerseite und der Gutachter von Landesseite akzeptiert. Seitens der Abteilung 8 werden Argumente benötigt, um den Preis zu akzeptieren [...]*.“

In ihrer Stellungnahme vom **14. Juli 2022** hielten die sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 fest, dass sie nur eine „*fachliche Plausibilisierung des Bewertungsteiles*“ des GA2020 vorgenommen hätten. Sie führten laut eigenen Angaben keinen Lokalaugenschein und keine Prüfung des Befundes durch. Die Abteilung 4 verifizierte weder die Flächen noch das Nutzungspotential der Kaufliegenschaft. Die „*Richtigkeit des Befundes*“ im GA2020 wurde durch sie „*weder bestätigt noch in Frage gestellt*“.

Unter Hinweis auf ihre erste Plausibilitätsprüfung vom **1. September 2020** hielten die sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 fest, dass die von ihnen erstellte Mängelliste nicht an SVA übergeben worden wäre und keine weitere Erörterung des GA2020 stattgefunden hätte. Nochmals wurde die Aussage des Vertreters der Naturschutzabteilung in der Besprechung vom 16. Juli 2020 zitiert, dass „[...] *nicht die Methodik des Gutachtens infrage zu stellen [...]*“ wäre „[...] *, da man sich im Vorfeld schon mit dem Grundeigentümer auf die Beibehaltung dieser einig war und es sich lediglich um eine Aktualisierung des im Jahr 2009 erstellten Gutachten handelt(e). [...]*“

Laut dem Ersuchen der Naturschutzabteilung sollten die sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 „[...] *ausgehend vom Gutachten des SVA und dem geforderten Kaufpreis eine nachvollziehbare Darstellung der Wertigkeit des Kaufgegenstandes auch zB unter Berücksichtigung von Wertsteigerung oder der Inflation seit 2019 - dies allerdings ohne Hinweis, dass die Wertermittlung von SVA ebenfalls diesen Faktoren unterliegt. [...]*“ ausarbeiten.

### 7.1.1 Anpassung der geschätzten Liegenschaftspreise

- (1) In diesem Sinn erhöhte die Abteilung 4 die von ihr im Jahr 2020 geschätzten Werte für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen um rund 10 % auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI). Als Stichtag wählte sie entsprechend dem GA2020 den 30. April 2020:
- Bei der Indexierung des Wertes des Holzbestandes hätte man dafür „[...] den Vorschlag für derartige Großflächenbewertungen, den durchschnittlichen Holzpreis aus den letzten 20 Jahren heranzuziehen, über Bord werfen müssen“ [...] (Anmerkung LRH: die Berechnung über den Zeitraum von 20 Jahren hatte die Abteilung 4 in ihrer Stellungnahme vom 1. September 2020 angewendet). Da die Holzpreise in den letzten Jahren aber stark geschwankt hätten, „[...] wäre eine Veränderung des Bestandeswertes um 10 % nicht verwunderlich. [...]“
  - Grundsätzlich müsste gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes die Bewertung von Liegenschaften nach einem der genannten Bewertungsverfahren durchgeführt werden. SVA hätte jedoch entgegen diesen Bestimmungen ein „Mischverfahren“ angewendet, was laut Abteilung 4 gesetzwidrig sei.
  - Der ImmoIndex der Grundstücksbewertung hätte sich um 30 % erhöht; diesem Index wäre die Bewertung von **Waldflächen** auf niedrigem Niveau gefolgt. Es wäre daher „realistisch“, dass der Wert der Waldflächen um ein Drittel gestiegen wäre. Unter dieser Prämisse schätzte die Abteilung 4 den „[...] damalige(n) geschätzte(n) Betrag [...]“ (gemeint 18,32 Mio Euro, Siehe Schreiben 1. September 2020) auf eine Gesamtsumme von rund 20,29 Mio Euro. „[...] Um hier seriöse Preise zu erzielen [...]“ empfahl die Abteilung 4 „aber dringendst [...], eine auch methodisch dem Stand des Wissens und der Technik entsprechende Neubewertung vorzunehmen. [...]“
  - Im Jahr 2020 hatte die Abteilung 4 den Wert der **landwirtschaftlichen Nutzflächen** auf 2,50 Mio Euro geschätzt. Unter Anwendung eines VPI von 10 % ab dem Bewertungsstichtag 30. April 2020 beurteilte die Abteilung 4 die Schätzergebnisse des GA2020 in der Höhe von 2,70 Mio Euro als „fachlich noch vertretbar“. Die Bewertung des Bodens aufgrund seiner Güte (Bonität) blieb bei dieser Schätzung unberücksichtigt.

### 7.1.2 Indexierung der Jagd

- (1) Die Abteilung 4 schätzte die Jagd unter Anwendung einer Indexanpassung neu: Dafür zog sie das Gutachten der Österreichischen Landesjagdverbände über die Wiederbeschaffungswerte von Lebewild vom 23. September 2019 heran. GA2020 hätte jenes mit Stand 28. Jänner 2008 als Berechnungsbasis. Laut der Abteilung 4 wäre vor allem der VPI im Zeitraum der Jahre 2008 - 2019 um 17 % gestiegen. Sie passte dementsprechend die von ihr im Jahr 2020 errechneten Werte für Ablöse des Gatterbetriebes von **2,63 Mio Euro** auf **3,08 Mio Euro** und des „[...] 'normalen' Jagdbetriebes als Eigenjagd bei aufgelassenem Gatter [...]“ von **0,18 Mio Euro** auf **0,21 Mio Euro** an. Hinsichtlich der Fischerei hielten die sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 an ihrer ursprünglichen Einschätzung in Höhe von **0,69 Mio Euro** fest.

### 7.1.3 Abschließende Einschätzung

- (1) Abschließend wies die Abteilung 4 nochmals unter Hinweis auf ihre Stellungnahme vom 1. September 2020 *„[...] auf die nicht anwendbare Methode“ des GA2020 hin; „[...] der durch SVA ermittelte Endbetrag ist aus Sicht der sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 nicht zur Gänze darstellbar und wäre aus Sicht der sachverständigen Bediensteten nach dem Stand der Wissenschaft und Technik (zumindest ergänzend) neu zu befunden. [...]“*

- (2) Der LRH stellte fest, dass die Naturschutzabteilung die Abteilung 4 neuerlich um eine gutachterliche Einschätzung des Kaufpreises ersuchte. Sie stellte dabei wiederum den Wert und die angewandten Methoden des GA2020 „außer Streit“. Die Naturschutzabteilung legte fest, den geforderten Kaufpreis mittels Berücksichtigung von Wertsteigerungen oder Inflationsanpassungen nachvollziehbar darzustellen. Der LRH merkt dazu an, dass Gutachten unter Vorgabe des Endergebnisses üblicherweise als „Gefälligkeitsgutachten“ bezeichnet werden.

Der LRH hält fest, dass die Abteilung 4 ihre Empfehlung wiederholte, eine Neubewertung nach dem Stand der Wissenschaft und Technik einzuholen.

Der LRH kritisiert, dass trotz mehrfacher Kritik von internen und externen Sachverständigen an der Wertermittlung des SVA festgehalten wurde.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung beschrieb die Veränderung der Werte in der Stellungnahme durch die Indexanpassung. Hinsichtlich der angeführten Kritikpunkte des LRH hielt es fest, dass insbesondere die Zeitschiene und weiteren Projektschritte zu diesem Zeitpunkt relevant gewesen seien. Zunächst sei es darum gegangen, ergänzend zum Gutachten 2020 zu den einzelnen Themenfeldern wie land- und forstwirtschaftliche Flächen oder Jagd aktualisierte Schätzungen zu erhalten*

*Zur Kritik des LRH (mit Hinweis auch auf die Empfehlung der Abteilung 4, eine Neubewertung nach dem Stand der Wissenschaft und Technik einzuholen) wandte die Landesregierung ein, dass an der Wertermittlung des SVA festgehalten worden sei; sie begründete dies mit der Historie der Gutachten (SVA wurde als Schiedsgutachter 2009 einvernehmlich bestellt und durch den SVB bestätigt) und verwies auf den weiteren Verlauf.*

*Die Stellungnahmen der Abteilung 4 seien sowohl der Politik als auch der Verwaltung bekannt gewesen und es sei klar gewesen, dass diese vor Kaufentscheidung abzarbeiten seien. Mitte Juli 2022 sei das Kaufpreisangebot von 35,6 Mio Euro des Grundeigentümers bekannt gewesen. Allerdings sei noch völlig unklar gewesen, ob eine Finanzierung und damit ein Ankauf möglich sein würde und auch die Kosten für das damit einhergehende Renaturierungsprojekt gestemmt werden könnten.*

*Im Laufe des Augusts 2022 sei eine Gesamtfinanzierung (Ankauf und Renaturierung) eventuell möglich erschienen. Daher sei SVC mit der Ermittlung eines angemessenen Grundeinlösepreises für die Antheringer Au beauftragt worden. Damit sei zum Zeitpunkt der Kaufentscheidung ein weiteres unabhängiges Gutachten vorgelegen. (Siehe Gegenäußerung Seite 32 - 33)*

*Die Landesregierung erstellte eine eigene Tabelle, in der sie dem GA2022 die Werte der beiden Stellungnahmen der sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 gegenüberstellte. (Siehe Gegenäußerung Seite 6 - 7)*

- (4) Der LRH sieht sich durch die Gegenäußerung in seiner Kritik bestärkt, dass die Befassung der Abteilung 4 nicht darauf abgezielt hat, einen angemessenen Wert der Antheringer Au zu ermitteln. Vielmehr schien es darum zu gehen, die aus dem GA2009/1 abgeleitete Größenordnung des Kaufpreises zu rechtfertigen und Argumente zu liefern, um den Kaufpreis amtsintern akzeptieren zu können.

## 7.2 Gutachten vom 27. September 2022

### 7.2.1 Allgemeines

- (1) In einer Sitzung am 9. September 2022 informierte der Leiter der Naturschutzabteilung, dass ein laut der Abteilung 4 „*ausgewiesener Experte*“ „*ein Gutachten für eine zweite Kaufpreisschätzung zusätzlich zum Gutachten*“ des SVA erstellen würde. Er hätte eine „*[...] andere Herangehensweise/Methode, ua mögliche Enteignung als Beurteilungsgrundlage [...]*“. Dies wäre „*[...] auch als Absicherung im Falle einer Rechnungshofüberprüfung [...]*“ gedacht. Einen Tag zuvor war der gerichtlich zertifizierte Sachverständige SVC mit der Darstellung eines angemessenen Grundeinlösepreises für den Ankauf der Antheringer Au beauftragt worden.

Der SVC legte der Naturschutzabteilung das Gutachten mit 27. September 2022 (GA2022) vor. Darin nahm er **einerseits zum GA2020 Stellung**. Andererseits erstellte er ein **eigenes Schätzgutachten** und ging auf die **Thematik der Grundeinlöse samt Akzeptanzzuschlag und Wiederbeschaffungskosten** ein.

### 7.2.2 Anmerkungen zu den Schätzergebnissen des GA2020

- (1) SVC merkte zum GA2020 insbesondere folgendes an:
- a. SVA hätte teilweise nur bedingt vergleichbare Grundstücke zur Liegenschaftsbewertung herangezogen.
  - b. SVA hätte die Berechnung der Vergleichspreise nicht begründet und wäre diese nicht nachvollziehbar; SVC stellte einen „*gefühlten Marktanpassungszuschlag*“ in den Raum.
  - c. SVA hätte rechnerische Mischwerte ohne Marktbezug verwendet und die Gewichtung von Sach- und Ertragswert mit 80:20 inhaltlich nicht begründet. Dies wäre ein „*fachlich unzulässiges Mittelungsverfahren*“ und hätte den technischen Regelungen und der Fachliteratur widersprochen.
  - d. SVA hätte den Wert für Boden und Ertrag durch die Anwendung des Ertragswert- und Vergleichswertverfahrens bei der Schätzung des Waldes, der Jagd, des Wildgeheges und der Fischerei doppelt bewertet.
  - e. Die Indexierung der Quadratmeterpreise mit 4 % widerspräche den technischen Regelungen.

- f. SVA hätte bei der Schätzung der landwirtschaftlichen Flächen deren Qualität (Bodenbonität) nicht berücksichtigt.
- g. SVA hätte Gefahrenzonen, Biotope, wasserrechtliche Beschränkungen, Dienstbarkeiten und das Eschentriebsterben nicht bewertet.
- h. Mit der Schätzung eines allfälligen Schotterabbaus, eines Gewerbegebietes oder Bauerwartungslandes hätte SVA eine „fiktive Zukunftsprognose“ an- und „keine Stichtagsbezogenheit“ auf den 30. April 2020 hergestellt. Bei den gegenständlichen Einschätzungen hätte es sich um „unbestimmte Baulandhoffnungen in ferner Zukunft“ gehandelt. Ihnen hätte auch das „grundsätzliche Rodungsverbot“ entgegenstanden.
- i. Der „Bewertungsansatz“ für die „Landschaftliche Schönheit und Genpotential“ wäre nicht nachvollziehbar. Es handelte sich dabei um keinen Wertansatz gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992. Diese Bewertung wäre die subjektive Einschätzung des SVA bzw eine mögliche Bewertung der „besonderen Vorliebe“.
- j. Die Werterhöhung bei den Nutzungsflächen „Baufläche und Gärten“ widerspräche den Bewertungsgrundsätzen.

### 7.2.3 Schätzung der Antheringer Au - Verkehrswert und Individualwert

- (1) SVC berechnete den **Verkehrswert** und den **Individualwert** der Antheringer Au zum **Bewertungsstichtag 30. September 2022**.

Zur Schätzung des **Verkehrswertes** zog SVC 19 forstwirtschaftliche Grundstücke (Wald) heran, die sich im unmittelbaren Nahbereich der Antheringer Au befanden. Unter diesen waren Grundstücke der umliegenden Katastralgemeinden.

Bei der Berechnung der Werte nahm SVC Marktanpassungen mit Zu- und Abschlägen vor: Er bewertete beispielsweise die aktuelle starke Marktnachfrage bei sehr geringer Verfügbarkeit mit einem Zuschlag von 10 %; demgegenüber zog er 15 % für Bestandsstabilität und -bonität sowie das „*Eschensterben*“ vom Schätzwert ab. Das Genpotential und die landschaftliche Schönheit beurteilte er mit 0 %.

SVC veröffentlichte einen Artikel in einer Fachzeitschrift, in dem er ausführte, dass für Natura 2000-Gebiete eine Wertminderung von 17 % berücksichtigt werden könnte. SVC berücksichtigte keine derartige Wertminderung bei der Bewertung der Antheringer Au.

SVC berechnete den **Verkehrswert** der Antheringer Au unter Berücksichtigung eines Marktanpassungszuschlages von 19,5 % auf **27,10 Mio Euro**.

Weiters berechnete SVC den **Individualwert** der Antheringer Au. Dieser ergibt sich laut den technischen Regelungen aus der *„Berücksichtigung einer besonderen Vorliebe, anderer ideeller Wertzumessungen Einzelner oder aus einem Sorgfaltsmaßstab.“* SVC nahm dafür einen Betrag in der Höhe von **29,10 Mio Euro** an.

#### 7.2.4 Grundeinlöse, Akzeptanzzuschlag, Wiederbeschaffungskosten

- (1) SVC behandelte auch die sogenannte **Grundeinlöse** und die zusätzlichen Möglichkeiten der *„freiwilligen Zuzahlungen“* bei *„Grundeinlösen“*. Als die wesentlichen Bestandteile der *„geübten Praxis der Grundeinlöse“* bezeichnete SVC schlagwortartig den **Verkehrswert**, den **Akzeptanzzuschlag** und die **Wiederbeschaffungskosten**.

Die **Grundeinlöse** ist die **Entschädigung** der betroffenen Grundeigentümer in einem **Enteignungsverfahren**. Der *„Grundeinlösebetrag“* setzt sich in der Praxis aus dem **Verkehrswert** der betroffenen Liegenschaft und dem sogenannten **Akzeptanzzuschlag** zusammen. Laut Fachliteratur sollte der Akzeptanzzuschlag Grundeigentümer zu einer einvernehmlichen Grundeinlöseregelung veranlassen und langwierige Enteignungsverfahren vor Gericht abwenden.

Die Bandbreite des Akzeptanzzuschlages läge laut SVC zwischen 5 % und 20 %, im Regelfall bei 10 %. Seine Höhe wäre aber *„nicht Teil der Liegenschaftsbewertung“* und läge gänzlich *„außerhalb der Sphäre des Sachverständigen“*. Sie wäre die *„individuelle Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern“*.

*„Weitere freiwillige Zuzahlungen“* im Enteignungsverfahren waren laut SVC der Ersatz der *„Wiederbeschaffungskosten“*. Sie sollten die Kosten für die Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtung und die Grundbuchseintragung abdecken und würden 7,5 % des Verkehrswertes der Liegenschaft betragen.

Der LRH erhob zum Thema Akzeptanzzuschlag ergänzend:

- Die **Technischen Richtlinien für die Bundeswasserbauverwaltung** schlossen seit dem Jahr 2016 die Gewährung eines **Akzeptanzzuschlags gänzlich aus**. Davor sahen sie die Möglichkeit der Gewährung eines Akzeptanzzuschlages bis zur Höhe von 20 % vor.
- Laut dem **Leitfaden für die Grundeinlöse im öffentlichen Interesse des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie** ist der **Akzeptanzzuschlag** „[...] durch die *Infrastrukturunternehmer* zu verantworten und wird *freiwillig zur Förderung von gütlichen Einigungen mit den Grundeigentümern geleistet, um a priori die Anzahl der Enteignungsverfahren zu verringern. Es sollen dadurch diesbezügliche Kosten gespart sowie Aufwendungen der Grundeigentümer abgegolten werden. Anhaltspunkt sei ein AZ (Anmerkung LRH: Akzeptanzzuschlag) in Höhe von maximal 10 % der Flächenentschädigung von Grund und Boden. [...]*“
- Der im **Bericht des Rechnungshofes „Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierung-Aktiengesellschaft und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg“** angeführte Leitfaden der Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierung-Aktiengesellschaft legte für Grundeinlösen ebenfalls einen maximal möglichen Akzeptanzzuschlag in Höhe von **10 %** vor.
- Laut **Gerichtsentscheidungen** basiert die prozentuelle Berechnung des **Akzeptanzzuschlages** in der Regel auf dem **Bodenwert**, nicht auf dem Verkehrswert oder Individualwert. Andere Entschädigungsbestandteile bilden üblicherweise keine Bemessungsgrundlage des Akzeptanzzuschlages.

### 7.2.5 Abschließende Schätzungen

- (1) SVC stellte den geschätzten **Verkehrswert** und den geschätzten **Individualwert** der Antheringer Au samt Akzeptanzzuschlag und die Wiederbeschaffungskosten dar. Er hielt dazu fest, dass es sich dabei um „*verkehrswertbasierende Verhandlungswerte*“ handelte, „*welche über die Vorgaben des LBG 1992 (Anmerkung LRH: Liegenschaftsbewertungsgesetz) hinausgreifen*“:

Tabelle 4: Zusammenfassung der geschätzten Verkehrs- und Individualwerte im GA2022

Bezeichnung	Verkehrswert in Mio Euro	Individualwert in Mio Euro
Basiswert	27,12	29,19
Akzeptanzzuschlag 10 %	2,71	2,92
Wiederbeschaffungskosten 7,5 %	2,03	2,19
Summe	31,86	34,30

Darstellung: LRH, Quelle: GA2022

Die Berücksichtigung der besonderen Vorliebe führte dazu, dass SVC den Verkehrswert um **2,07 Mio Euro** erhöhte und so einen Individualwert **29,19 Mio Euro** errechnete.

- (2) Der LRH stellte fest, dass die Naturschutzabteilung SVC am 8. September 2022 mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragte. Dieses lag mit 27. September 2022 vor. Die Ergebnisse konnten daher weder im Gespräch am 13. Juni 2022 noch in der abschließenden Verhandlung am 21. September 2022 berücksichtigt werden.

Der LRH stellte fest, dass SVC den Verkehrswert und den Individualwert der Liegenschaft berechnete. Eine Wertminderung für Natura 2000 Gebiete berücksichtigte SVC nicht. Bei der Individualwertberechnung berücksichtigte SVC den Wert der besonderen Vorliebe. Das Salzburger Naturschutzgesetz schließt die Entschädigung des Wertes für die besondere Vorliebe aus.

Der LRH stellte fest, dass SVC im GA2022 die Themen der Grundeinlöse, des Akzeptanzzuschlages und der Wiederbeschaffung behandelte. SVC hielt dazu fest, dass die Grundeinlöse nur im Vorfeld eines Enteignungsverfahrens möglich wäre; die Höhe des allfälligen Akzeptanzzuschlages würde im Regelfall 10 % betragen.

Der LRH hält fest, dass das Salzburger Naturschutzgesetz die Möglichkeit vorsieht, Privatrechte an den betroffenen Grundstücken im erforderlichen Umfang **einzu-schränken oder zu entziehen (Maßnahmen mit enteignungsähnlicher Wirkung)**. Im vorliegenden Fall wurde ein entsprechendes Verfahren zu keinem Zeitpunkt in Erwägung gezogen, bzw wurden keine Schritte zur Einleitung eines solchen Verfahrens gesetzt. Die Voraussetzung für die Grundeinlöse samt Gewährung eines Akzeptanzzuschlages zur Abwendung eines Enteignungsverfahrens lag daher zu keinem Zeitpunkt vor.

Der LRH stellte fest, dass der Akzeptanzzuschlag in der Regel auf Basis des Bodenwertes berechnet wird. SVC berechnete den Akzeptanzzuschlag hingegen auf Basis des Verkehrs- bzw Individualwertes. Diese Werte beinhalten mehr als den Bodenwert. Dadurch erhöhte sich die Berechnungsgrundlage des Akzeptanzzuschlages. Zudem betrug der Akzeptanzzuschlag mehr als 10 %.

Der LRH empfiehlt verbindliche Regelungen für die Salzburger Landesverwaltung in Bezug auf die Gewährung von Akzeptanzzuschlägen zu erlassen.

Der LRH stellte fest, dass SVC auf den marktgängigen Abschlag von 17 % auf Grund des Schutzstatus der Antheringer Au als Natura 2000-Gebiet verzichtete. Hätte SVC einen Abschlag von 17 % berücksichtigt, wären sowohl der Wert der Antheringer Au als auch die mit dem Erwerb verbundenen Kosten wesentlich niedriger gewesen.

Der LRH stellte fest, dass SVC den Verkehrswert der Antheringer Au mehr als 2 Jahre nach dem Bewertungsstichtag des GA2020 um 5,40 Mio Euro niedriger bewertete.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung gab auszugsweise die Ausführungen des SVC im GA2022 wieder. Es ergänzte diese mit Judikatur des OGH und Literatur. Insbesondere verwies die Salzburger Landesregierung auf OGH-Entscheidungen, wonach die Ausweisung von Europaschutzgebieten (Natura 2000) keinen Anspruch auf eine Verkehrswertminderung auslöse. Weiters gab es Ausführungen zu den Berechnungen des Akzeptanzzuschlages, der Wiederbeschaffungskosten und des Individualwertes. Dazu erstellte die Landesregierung zwei eigene Tabellen. In der ersten Tabelle gab sie die Schätzungen (Verkehrs- und Individualwert) des GA2022 mit einem Akzeptanzzuschlag in der Höhe von 10 % und Wiederbeschaffungskosten in der Höhe von 7,5 % wieder. In der zweiten Tabelle wurde der Berechnung ein Akzeptanzzuschlag in der Höhe von 20 % zu Grunde gelegt.*

*Die Landesregierung verwies neuerlich auf schutzwasserbauliche Maßnahmen und naturschutzpolitische Ziele.*

*Die Landesregierung führte weiters aus, dass mit der Erstellung eines vollkommen eigenständig erarbeiteten Gutachtens des SVC eine wesentliche ergänzende Grundlage für die Kaufentscheidung beauftragt worden sei. Um den vom Grundeigentümer vorgegebenen engen Zeitplan einzuhalten, seien alle Vorarbeiten vorangetrieben worden (Erstellung Regierungsbeschluss, Kaufvertrag etc). Die Kaufentscheidung sei erst gefällt worden, als das Ergebnis des Gutachtens 2022 des SVC vorgelegen sei. Klarerweise*

*habe eine vollkommen andere Bewertung der Liegenschaft durch den SVC eine neu zu bewertende Gesamtsituation für die politische Entscheidung nach sich gezogen.*

*Die Landesregierung hielt es für bemerkenswert, dass der LRH eine Enteignung in Betracht gezogen habe. Die Landesregierung verwies auf langwierige Gerichtsverfahren, hohe Kosten und Risiken sowie auf die beiden Gutachten aus dem Jahr 2009.*

*Die Enteignung von Grund und Boden sei für die Landesregierung kein probates Mittel zur Umsetzung weitreichender Renaturierungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen im Land Salzburg gewesen.*

*Grundeinlöseverhandlungen würden Enteignungsverfahren zeitlich vorgeschaltet. Ziel sei eine gütliche Einigung im Sinne einer gesamtwirtschaftlichen Betrachtung (Verfahrenskosten, Verfahrensdauer etc.). Die vom Land Salzburg gewählte Vorgangsweise sei daher korrekt gewesen.*

*Die Empfehlung des LRH zur Regelung von Akzeptanzzuschlägen werde einer Prüfung unterzogen. (Siehe Gegenäußerung Seite 7 - 8, 33 - 38)*

- (4) Im GA2022 und in der Gegenäußerung wurde zur Erläuterung, warum wegen der Ausweisung als Natura 2000-Gebiet kein Wertabschlag vorgenommen wurde, auf die Rechtsprechung des OGH verwiesen. Die Entscheidungen befassten sich mit Entschädigungsforderungen der Grundeigentümer nach der Erklärung ihrer Liegenschaften zu Natura 2000-Gebieten. Da mit diesen Unterschutzstellungen keine konkreten Beeinträchtigungen der Nutzungen verbunden waren, verneinte der OGH eine Entschädigungspflicht. Der OGH entschied jedoch nicht über Abschläge bei der Verkehrswertermittlung im Zuge von Grundeinlösen.

Die Salzburger Landesregierung hat bis zum Ankauf der Antheringer Au die notwendige Schutzverordnung nicht erlassen. Wäre diese jedoch erlassen worden, hätten bei der Verkehrswertermittlung sehr wohl Abschläge berücksichtigt werden müssen.

GA2022 und Gegenäußerung stellen auf eine Grundeinlöse ab. Eine Grundeinlöse ist eine Vorstufe zur Enteignung. Diese ermöglicht auf Basis des Verkehrswertes die Zahlung von

Zuschlägen zur Minimierung der Risiken langwieriger Gerichtsverfahren und hoher Kosten eines möglichen Enteignungsverfahrens. Im Kaufakt wird die Enteignungsabsicht ausgeschlossen.

Im Fall einer Grundeinlöse zur Abwehr einer drohenden Enteignung wären niedrigere Steuern und Abgaben des Verkäufers und des Landes Salzburg zu leisten gewesen. Laut Berechnungen des Amtes der Salzburger Landesregierung hätten der Kaufpreis bzw die Nebenkosten dadurch um zumindest 2,2 Mio Euro vermindert werden können.

Der LRH merkt nochmals an, dass bei der Festsetzung einer Entschädigung nach dem Salzburger Naturschutzgesetz vom Verkehrswert der Liegenschaft und nicht von einem höheren Wert der besonderen Vorliebe (Individualwert) auszugehen ist.

Die Aussage, dass die Kaufentscheidung erst gefällt worden sei, als das Ergebnis des Gutachtens 2022 des SVC vorgelegen sei, ist aus dem Kaufakt nicht nachvollziehbar. Das GA2022 ist mit 27. September 2022 datiert, Korrespondenz mit dem vertragserrichtenden Notar datiert mit 26. September 2022 ("angepasster Entwurf des Kaufvertrages"). Insbesondere kann das vertraglich vereinbarte Ausbeutungsverbot nicht in die Wertermittlung eingeflossen sein, da einerseits der Auftrag der Verkehrswertermittlung in Gesamtheit erfolgte und andererseits der Sachverständige einen Kaufvertrag oder Kaufvertragsentwurf noch nicht kennen konnte. Weiters wäre auf Grund der vertraglichen Vereinbarungen zum Jagdrecht auch die Bewertung dieses Jagdrechtes zu überarbeiten gewesen.

Der LRH hält fest, dass SVC einen Individualwert samt allen Zuschlägen in Höhe von 34,3 Mio Euro nannte, der sich am oberen Grenzpreis orientierte.

Der LRH kritisiert, dass der bezahlte Kaufpreis von 35,6 Mio Euro deutlich über dem von SVC genannten Verkehrs- als auch Individualwert lag. SVC berücksichtigte in seinem Gutachten keine Ertragssteuerbelastung des Verkäufers.

## 8. Kosten des Ankaufs der Antheringer Au

### 8.1 Kaufpreis

- (1) Am 13. Juni 2022 nannte der Eigentümer der Antheringer Au eine Kaufpreisforderung in der Höhe von 30 Mio Euro zuzüglich der von ihm zu entrichtenden Steuern. Dazu forderte der Eigentümer eine Indexanpassung von 9 % ab September 2022.

Im Kaufvertrag vom 20. Oktober 2022 wurde ein pauschaler Kaufpreis in Höhe von 35,6 Mio Euro vereinbart. Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschli hielt fest, dass dieser Preis als ein „Gesamtpreis“ ausverhandelt worden wäre.

### 8.2 Übernahme der Steuer des Verkäufers durch das Land Salzburg

- (1) Beim Verkauf der Antheringer Au musste der Verkäufer Einkommensteuer (inklusive Immobilienertragssteuer) bezahlen.

Die Finanzabteilung hielt am 4. Juli 2022 schriftlich fest, dass der Verkäufer „[...] aus seiner steuerlichen Sicht 30,00 Mio Euro sozusagen bar auf die Hand [...]“ haben wollte. Die Finanzabteilung forderte den Steuerberater des Verkäufers am 6. Juli 2022 auf, „[...] den Kaufpreis [...] auf der „Netto-Basis“ von EUR 30,00 Mio neu zu berechnen. [...]“ Der Steuerberater errechnete einen Gesamtpreis in Höhe von 35,60 Mio Euro. In diesem Betrag war eine errechnete Einkommenssteuer des Verkäufers in Höhe von 5,60 Mio Euro enthalten.

Am 21. September 2022 stellte Herr Landeshauptmann Dr Wilfried Haslauer unter Beisein von Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschli dem Verkäufer sowie dessen anwaltliche Vertretung klar, dass das Land Salzburg die Steuerlast in der Höhe von 5,60 Mio Euro übernehmen würde.

In einer Besprechung am 3. Mai 2024 teilte Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschli dazu dem LRH mit, dass „[...] der Verkäufer zuerst eine Summe ohne die von ihm entsprechend zu leistenden steuerlichen Abgaben genannt hat. Diesbezüglich mussten diese Kosten natürlich hinzuaddiert werden, da das Land diese selbstverständlich nicht übernommen hätte. [...]“

- (2) Der LRH stellte fest, dass das Land Salzburg bereit war, rund **5,60 Mio Euro** an Steuer- und Abgabenlast des Verkäufers zu übernehmen.

Der LRH beurteilt die von Herrn Landeshauptmann Dr Wilfried Haslauer klargestellte Übernahme der Steuern des Verkäufers durch das Land Salzburg sehr kritisch. Eine solche erscheint in Hinblick auf den Einsatz von allgemeinen Steuermitteln für diesen Kauf als unangemessen.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung hielt nochmals fest, dass ein Gesamtpreis in der Höhe von 35,6 Mio Euro ausverhandelt worden sei. Der Verkäufer habe eine Summe ohne die von ihm entsprechend zu leistenden steuerlichen Abgaben genannt; diese seien nach der Berechnung durch den Steuerberater hinzuaddiert worden. Diese Vorgangsweise habe dem üblichen Geschäftsverkehr entsprochen. Die Landesregierung betonte, dass sie andere geforderte Kosten nicht übernommen habe (zB Ersatz von weiteren Vorlauf- oder Nebenkosten in der Höhe von 1 % des Kaufpreises oder allfällige steuerliche Risiken des Verkäufers).*

*Die Beauftragung eines zusätzlichen Gutachters zur Prüfung des Kaufpreises vor Beschlussfassung durch die Landesregierung und den Landtag sowie die anschließende Zugänglichmachung sämtlicher Gutachten für Landtagsfraktionen und Medien würden die transparente Vorgangsweise des Landes Salzburg unterstreichen. (Siehe Gegenäußerung Seite 38)*

- (4) Der LRH widerspricht, dass die Käufer im üblichen Geschäftsverkehr die Ertragssteuern zusätzlich zum Wert der Sache bezahlen würden. Dies würde nämlich bedeuten, dass der Kaufpreis nicht nur vom Wert der Sache, sondern letztlich von den individuellen Einkommenssteuerverhältnissen des Verkäufers abhinge. Der Kaufpreis wäre somit bei einem einkommensstarken Verkäufer höher als bei einem einkommensschwachen Verkäufer.

Der LRH hält fest, dass die Berücksichtigung von persönlichen Ertragssteuern, die noch dazu mit dem Verkäufer und auch mit der internen steuerlichen Beratung des Käufers abgestimmt wurde, nicht geschäftsüblich ist.

### 8.3 Grunderwerbssteuer und Grundbuchseintragungsgebühr

- (1) Beim Verkauf einer Liegenschaft fallen die Grunderwerbssteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr an. Diese trägt in der Regel der Käufer. Für ihre Berechnung legen das Grunderwerbsteuergesetz und das Gerichtsgebührengesetz fixe Prozentsätze des Verkaufspreises fest. Für die Grunderwerbssteuer betragen diese 3,5 %, für die Grundbuchseintragungsgebühr 1,1 %.

Als Käufer der Antheringer Au zahlte das Land Salzburg eine Grunderwerbssteuer in der Höhe von **1,25 Mio** Euro und eine Eintragungsgebühr in der Höhe von **0,39 Mio** Euro.

## 9. Budgetierung und Finanzierung des Kaufes der Antheringer Au

### 9.1 Budgetierung im Landeshaushalt

- (1) Die Schätzungen der Kosten für den Ankauf der Antheringer Au beliefen sich im Zeitraum der Jahre 2019 bis 2022 zwischen **28,00 Mio Euro (13. September 2019)** und **40,00 Mio Euro (9. September 2022)**.

Am 24. September 2020 kündigte Herr Landeshauptmann Dr Wilfried Haslauer in seiner Rede zum Rupertitag an, dass **50,00 Mio Euro** für den Naturpark „Salzachauen“ **eingepplant** wären.

Im Herbst 2021 wurde das Budget für das Jahr 2022 erstellt. Zu diesem Zeitpunkt waren im Voranschlag für den Ankauf der Antheringer Au keine Mittel vorgesehen. Die Finanzabteilung gab auf Nachfrage des LRH an, dass **37,00 Mio Euro** nicht aus dem laufenden Budget finanziert hätten werden können.

- (2) Der LRH kritisiert, dass der Ankauf der Antheringer Au im Umfang von rund **37,00 Mio Euro** in keiner Weise in den Voranschlägen ab dem Jahr 2020 berücksichtigt wurde.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung teilte mit, dass im Landesvoranschlag 2022 keine budgetäre Vorsorge für den Ankauf der Antheringer Au getroffen worden sei, da dies zum Zeitpunkt der Budgetverhandlungen im Herbst 2021 nicht absehbar gewesen sei. (Siehe Gegenäußerung Seite 38)*

- (4) Der LRH weist darauf hin, dass laut einer Rede des Herrn Landeshauptmanns Dr. Wilfried Haslauer im September 2020 ein Betrag von 50,00 Mio Euro für den Naturpark „Salzachauen“ eingepplant gewesen wäre. Ein entsprechender Betrag für den Ankauf der Antheringer Au fand sich in keinem Voranschlag des Landes Salzburg.

## 9.2 Finanzierung

### 9.2.1 Allgemeines

(1) Nachdem der Grundeigentümer dem Land Salzburg am 13. Juni 2022 sein Verkaufsangebot unterbreitet hatte, versuchte die Naturschutzabteilung die Finanzierungsmöglichkeiten durch den Bund und der EU zu nutzen. Dazu hatte sie **bereits seit dem Jahr 2020 Überlegungen angestellt: Zur Finanzierung** sollten ähnlich wie beim Ankauf der Weitwörther Au

- **Bundes-Mittel** im Rahmen der **Bundeswasserbauverwaltung**
- **EU-Mittel** und
- **weitere Mittel aus der Vorschreibung von Teilprojekten als Ausgleichsmaßnahme (Kostentragung durch APG Siehe Weitwörther Au)** herangezogen werden.

### 9.2.2 Mitfinanzierung durch den Bund

(1) Zur möglichen **finanziellen Beteiligung des Bundes** am Projekt „Antheringer Au“ fand am **10. August 2022** eine Besprechung der Naturschutzabteilung und der Bundeswasserbauverwaltung mit dem Generalsekretär im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft statt. In dieser Besprechung teilte der Generalsekretär laut Aktenvermerk mit, dass *„[...] der Grundstückspreis mit über € 7,- pro m<sup>2</sup> seiner Ansicht nach viel zu hoch bewertet ist und es ausgeschlossen ist, dass der Bund sich am Ankauf der Antheringer Au beteiligt. Er stellt fest, dass der Bund noch nie ein Grundstück um einen derart hohen Quadratmeterpreis erworben hat. Er verweist darauf, dass bisher - in ähnlich gelagerten Fällen - max. rd. EUR 2,7/m<sup>2</sup> bezahlt wurden (Beispiele sind nicht näher bezeichnete Ankäufe in Nationalparks). [...]“*

An dieser Ablehnung hielt der Vertreter des Bundesministeriums auch fest, nachdem die Naturschutzabteilung wiederum festhielt, dass *„die Werte“* des Gutachters SVA laut SVB *„argumentierbar und richtig [...]“* wären. Der Vertreter des Bundes zog laut Aktenvermerk den *„[...] Gutachter grundsätzlich in Zweifel [...]“* und begründete *„[...] mit Verweis auf die vermeintlich zu grundeigentümerfreundliche Bewertung auch die Ablehnung „seines“ Ministeriums [...]“*. Er betonte auch, *„[...] dass das BMF (Anmerkung LRH: Bundesministerium für Finanzen) einem Kauf auf Basis „Gutachten SVA (Anmerkung: Name von LRH geändert) „nie zustimmen [...]“* würde.

Demgegenüber stellte er laut Aktenvermerk die **Beteiligung des Bundes an der „Renaturierung der Wasserflächen“** der Antheringer Au in vollem Umfang in der Zone A in Aussicht („*Bund baut hier - Land kauft Grund*“). Bei der Renaturierung der Wasserflächen handelte es sich um ein zwischen den Jahren 2013 und 2015 erarbeitetes Projekt der Bundeswasserbauverwaltung. Der diesbezügliche Flächenbedarf für die Aufweitung der Salzach innerhalb der Antheringer Au hätte laut Bundeswasserbauverwaltung 140 ha betragen. Diese Aufweitung wäre nach Auskunft der Bundeswasserbauverwaltung kein Hochwasserschutzprojekt, sondern wäre „*hochwasserschutzfördernd*“. Der Bund hätte sich an den geschätzten Renaturierungskosten in der Höhe von **18,00 Mio Euro** mit rund **8,00 bis 10,00 Mio Euro** beteiligt.

In einem Aktenvermerk vom 9. September 2022 hielt die Naturschutzabteilung zum Stand der Finanzierungsverhandlungen fest, dass der Bund keine Mittel zum Ankauf der Liegenschaft zur Verfügung stellen würde. Dennoch gäbe es die „[...] *politische Vorgabe an das Projektteam [...]*“, „[...] *, das Projekt voranzutreiben. [...]*“

(2) Der LRH kritisiert, dass das Land trotz der klaren ablehnenden Haltung des Bundesministeriums gegenüber SVA und seinen Schätzungen, den Ankauf der Antheringer Au weiterverfolgte. Insbesondere widersprach die „*politische Vorgabe*“, das Projekt unverändert zum laut Bundesministerium deutlich überhöhten Preis voranzutreiben, dem Grundsatz der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit.

(3) *Die Salzburger Landesregierung verwies darauf, dass die Besprechung am 8. August 2022 stattgefunden habe und weitere Personen daran teilnahmen. Weiters zitierte sie aus dem Protokoll das dortige Vorbringen der Vertreter des Landes Salzburg.*

*Die Landesregierung hielt der Kritik des Kaufes zu deutlich überhöhten Preisen entgegen, dass alle Gutachten bis 2020 in die Verhandlungen eingeflossen seien. Sie brachte weitere Sachverhalte aus unbenannten Projekten des Bundeswasserbaus vor. Weiters verwies sie darauf, dass man die Förderung aus dem Biodiversitätsfonds erhalten, und daher der Bund den Kaufpreis anerkannt habe.*

*Wären die GA2009/1 und GA2020 tatsächlich die einzigen Grundlagen für die Verhandlungen und die Kaufentscheidung gewesen, hätte der Kaufpreis entsprechend der Forderung des Eigentümers eine wesentlich höhere Summe ergeben. Sämtliche Stellungnahmen zu den GA2009/1 und GA2020 seien in die Verhandlungen eingeflossen und*

*hätten zu einem Verhandlungsergebnis geführt, das von der Landesregierung vor Beschlussfassung zum Ankauf durch ein weiteres unabhängiges Gutachten überprüft worden sei (GA2022 von SVC).*

*Die Landesregierung bestätigte, dass der Bundeswasserbau diesen Grundstücksankauf abgelehnt, aber sehr wohl 100 % der Baukosten übernommen hätte. Die Bemühungen zur Umsetzung dieses Projekts seien nicht verworfen worden. Sie hielt weiters fest, dass der Bundeswasserbau entgegen der im Aktenvermerk festgehaltenen Aussage des Bundesministeriums sehr wohl auch höhere Preise für Ablösen akzeptiert und gefördert habe.*

*Auch die Förderung des Ankaufs durch den Biodiversitätsfonds des Bundes unterstreiche, dass die Vorgangsweise des Landes Salzburg korrekt gewesen sei, da der Kaufpreis anerkannt worden sei und die Grundlage für die Fördersumme dargestellt habe. (Siehe Gegenäußerung Seite 38 - 39)*

(4) Der LRH entgegnet der Landesregierung, dass das GA2022 zu einem Zeitpunkt beauftragt wurde, zu dem der Kaufpreis bereits feststand. Der LRH kommt nach Durchsicht dieses Gutachtens zum Schluss, dass es ausschließlich der Rechtfertigung des bereits feststehenden Kaufpreises dienen sollte. Der LRH beanstandet weiteres, dass der Kaufpreis letztlich um 1,3 Mio Euro über dem im GA2022 ermittelten Individualwert samt Zuschlägen lag.

Der LRH entgegnet der Landesregierung, dass der Biodiversitätsfonds den vereinbarten Kaufpreis als nicht angemessen beurteilt hat, da von den beantragten 5 Mio Euro nur 3,7 Mio Euro zugebilligt wurden. Begründet wurde dies damit, dass die Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem gutachterlichen Individualwert 21,96 % beträgt. Der Biodiversitätsfonds interpretierte diese Differenz als Akzeptanzzuschlag bzw Wiederbeschaffungszuschläge. Diese Zuschläge sind durch den Biodiversitätsfonds nicht förderfähig.

Weiters weist der LRH darauf hin, dass laut Aussage des Herrn Bundesminister für Finanzen vom 12. September 2024 ein Antrag des Landes Salzburg für einen weiteren Zweckzuschuss vom Bundesministerium für Finanzen abgelehnt worden sei. Dieses sah den Kaufpreis als zu hoch an.

### 9.2.3 Finanzierung aus dem Resilienzfonds der EU

- (1) Im August 2022 stellte der Bund dem Land Salzburg Mittel in Höhe von **32,13 Mio Euro** aus dem sogenannten „Resilienzfonds“ der EU zur Verfügung. Diese Finanzierungsquelle war ein Zweckzuschuss an die Bundesländer zur Unterstützung von Investitionen. *„[...] Um die unmittelbar coronabedingten Schäden für Wirtschaft und Gesellschaft abzufinden, hat die Europäische Union die „Aufbau- und Resilienzfazilität“ mit einem Volumen von insgesamt € 672,50 Mrd (Anmerkung LRH: Milliarden) an Darlehen und Zuschüssen zur Unterstützung von Reformen und Investitionen geschaffen. [...]“* Der Bund gewährte aus diesem Titel dem Land Salzburg einen einmaligen Zweckzuschuss in der Höhe von **32,13 Mio Euro**. Dieser war für die Bereiche *„[...] grüner Wandel, [...], digitaler Wandel, Wirtschaft, Soziales, Gesundheit, Pflege und Bildung mit einem Fokus auf den Ausbau des Kinderbetreuungsangebots bestimmt [...]“*. Weiters konnte der Zweckzuschuss *„[...] für Maßnahmen zur Stärkung des öffentlichen und des klimaschonenden Verkehrs eingesetzt werden. [...]“* Die Länder müssen dem Bund bis 31. Dezember 2024 über die Verwendung der Mittel berichten. Der Bund verantwortet gegenüber der EU die korrekte Mittelverwendung.

Von den **32,13 Mio Euro** setzte das Land Salzburg **23,00 Mio Euro** für den Ankauf der Antheringer Au ein.

- (2) Für den LRH ist der Widmungszusammenhang zwischen den Zweckorientierungen des Resilienzfonds und dem Ankauf der Liegenschaften der Antheringer Au nicht nachvollziehbar.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung verwies darauf, dass der Kauf der Antheringer Au ein förderbares Projekt hinsichtlich des österreichischen Biodiversitätsfonds sei. Daraus ergebe sich der Widmungszusammenhang mit dem Resilienzfonds. Der Zweckzuschuss Resilienzfonds sei von der Finanzabteilung vereinnahmt worden. Diese Mittel seien Mehreinzahlungen und könnten durch das ressortzuständige Mitglied der Landesregierung eingesetzt werden. Ein kollegialer Regierungsbeschluss der Landesregierung habe den entsprechenden Einsatz genehmigt. (Siehe Gegenäußerung Seite 40)*

- (4) Der Zweckzuschuss nach dem Zweckzuschussgesetz 2022 wurde vom Land Salzburg vereinbart. Bei dem Zweckzuschuss handelt es sich um nationale Mittel. Die Verwendung dieser Mittel soll sich an den Regelungen der Verordnung (EU) 2021/241 zur Einrichtung der Aufbau- und Resilienzfazilität orientieren. Ob und in welcher Höhe ein Widmungszusammenhang besteht, kann der Bund erst nach Vorliegen des Berichts des Landes Salzburg über die Verwendung der Mittel beurteilen.

#### 9.2.4 Finanzierung durch den Biodiversitätsfonds der EU

- (1) Aus dem Biodiversitätsfonds sollten nationale Maßnahmen zum europäischen „Green Deal“ und seinen Initiativen, insbesondere zur Erreichung der Ziele der EU-Biodiversitätsstrategie für 2030, unterstützt werden. Die Naturschutzabteilung plante einen Teil der Ankaufskosten aus diesem Fonds zu refinanzieren. Dafür musste sie den Antrag bei der zuständigen Förderstelle vor Vertragsunterfertigung stellen. Einen Tag vor Vertragsunterzeichnung am 20. Oktober 2022 beantragte die Naturschutzabteilung die Zuerkennung von Mitteln in der Höhe von **5,00 Mio Euro**.

Die Förderstelle forderte am 28. November 2022 unter anderem „[...] ein Verkehrswertgutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen [...]“, da unklar wäre, wie die Grundstückspreise für den Ankauf zustande gekommen wären. Die Naturschutzabteilung übermittelte am 15. Dezember 2022 unter anderem die beiden Gutachten des SVA und jenes des SVC zur Darstellung des Kaufpreises.

Am 1. Februar 2023 hielt die Förderstelle unter Verweis auf GA2022 des SVC fest, „[...] dass im Kaufpreis für die Grundstücke in der Höhe von 35,60 Millionen Euro ein Zuschlag für Wiederbeschaffung und ein Akzeptanzzuschlag beinhaltet [...]“ wäre. Der Akzeptanzzuschlag als auch Wiederbeschaffungszuschläge für den Grundstückskauf wären im Rahmen der Umweltförderung nicht förderungsfähig und daher herauszurechnen. Das beantragte Förderungsvolumen in der Höhe von rund **5,00 Mio Euro** verringerte sich um rund **1,30 Mio Euro**. Das Land Salzburg erhielt rund **3,70 Mio Euro**.

- (2) Der LRH kritisiert, dass das Land Zuschläge bezahlte, die laut Förderbestimmungen des Biodiversitätsfonds nicht förderbar waren.

(3) *Die Salzburger Landesregierung verwies darauf, dass der Förderstelle sämtliche Gutachten bei der Prüfung des Förderantrags zur Verfügung gestanden seien. Es sei nicht ungewöhnlich, dass nicht alle eingereichten Kosten als förderfähig eingestuft würden. Dass der Biodiversitätsfonds Zuschläge nicht als förderfähig angesehen habe, bedeute nicht, dass diese grundsätzlich unzulässig gewesen seien. (Siehe Gegenäußerung Seite 40)*

(4) Der LRH weist darauf hin, dass 21,96 % des eingereichten Kaufpreises laut Biodiversitätsfonds nicht förderfähig waren. Der Biodiversitätsfonds fördert keine Akzeptanz- bzw Wiederbeschaffungszuschläge.

### 9.2.5 Finanzierung aus anderen Mitteln

(1) Finanzielle Mittel aus der Liquidation eines Wertpapiere und der Kündigung eines SWAPS in der Gesamthöhe von **14,29 Mio Euro** standen nach Auskunft der Finanzabteilung für den Ankauf der Antheringer Au zur Verfügung.

(2) Der LRH hält fest, dass für die Finanzierung des Ankaufes der Antheringer Au Zufallsgewinne aus den Finanztransaktionen früherer Jahre eingesetzt wurden.

### 9.2.6 Regierungsbeschluss

(1) Am **29. September 2022** fassten die Mitglieder der Landesregierung den Regierungsbeschluss zur Finanzierung der Gesamtkosten des Ankaufs der Antheringer Au in der Höhe von **37,29 Mio Euro**. Diese setzten sich wie folgt zusammen:

- **35,60 Mio Euro** für den Grundankauf,
- **1,25 Mio Euro** für die Grunderwerbsteuer,
- **0,39 Mio Euro** für die Eintragungsgebühr ins Grundbuch und
- **0,05 Mio Euro** für die Vertragserrichtungskosten.

Die Finanzierung sollte über folgende Mittelübertragungen erfolgen

- **9,09 Mio** Euro aus Auflösungen von Wertpapieren
- **5,20 Mio** Euro aus der Kündigung eines Swaps
- **23,00 Mio** Euro aus dem Resilienzfonds.

Am gleichen Tag informierte der Leiter der Naturschutzabteilung Herrn Landeshauptmann Dr Wilfried Haslauer und Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschi mit einem „*Aktenvermerk über die Verifizierung der Wertigkeit der Antheringer Au*“. Darin zitierte er - wie auch der frühere Leiter der Naturschutzabteilung - nur den abschließenden Satz des GA2009/2: „[...] *die Werte, die Gutachter SVA (Name von LRH geändert) angesetzt und errechnet [...]*“ hätte, wären „*argumentierbar und richtig.*“ Die Kritikpunkte der sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 hielt er ohne näher darauf einzugehen zusammenfassend fest. Er vermerkte, dass die indexierte Neuberechnung der Werte in der Stellungnahme der Abteilung 4 aus dem Jahr 2022, die Werte des GA2020 annähernd erreichten.

(2) Der LRH kritisiert, dass die Naturschutzabteilung lediglich einen Satz aus einem alten Plausibilisierungsgutachten (GA2009/2) nutzte, um den mehrfach als zu hoch beurteilten Kaufpreis zu rechtfertigen. Die von einem Sachverständigen empfohlenen Verhandlungen über die Höhe des Preises unterblieben und die kritischen Anmerkungen der sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 blieben unberücksichtigt.

(3) *Das Salzburger Landesregierung führte aus, dass sie im zitierten Aktenvermerk alle Gutachten einschließlich GA2022 und die Stellungnahmen der sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 zusammengefasst dargestellt habe. Sie verwies darauf, dass Verhandlungen stattgefunden hätten. (Siehe Gegenäußerung Seite 40 -41)*

*In zwei Tabellen stellte die Landesregierung die Kostenaufschlüsselung und die Haushaltsansätze laut Regierungsbeschluss dar. (Siehe Gegenäußerung Seite 8 -9)*

(4) Der LRH bekräftigt seine Kritik, dass im Kaufakt keine Verhandlungen, die zu einer Kaufpreisreduktion geführt hätten, dokumentiert waren. Der letztlich bezahlte Kaufpreis lag über allen Schätzwerten.

Im GA2022 des SVC wurde weder der Kaufpreis von 35,6 Mio Euro noch ein Ausbeutungsverbot erwähnt. An keiner Stelle des GA2022 wurde die Angemessenheit des Kaufpreises gutachterlich bestätigt.

### 9.2.7 Beschluss des Salzburger Landtages

- (1) Am 5. Oktober 2022 fasste der Salzburger Landtag den Beschluss zur *„Übertragung von veranschlagten Mitteln auf einen Ansatz einer anderen Haushaltsgruppe zur Finanzierung des Ankaufs der Antheringer Au“*.

## 10. Kaufvertrag

- (1) Im Kaufvertrag vom 20. Oktober 2022 wurden einleitend die tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen genannt. Insbesondere wurde dabei auf die höchste Priorität der Sicherung der **Trinkwasserressourcen** verwiesen.

Weiters beinhaltete der Kaufvertrag unter anderem folgende Vereinbarungen:

- Kaufvertrag 5.1 Kaufpreishöhe

Die Vertragsparteien vereinbarten einen pauschalen Kaufpreis in der Höhe von **35,60 Mio Euro**. Ein Akzeptanzzuschlag und ein Ersatz der Wiederbeschaffungskosten waren darin nicht gesondert ausgewiesen.

- Kaufvertrag 6. Übergang von Besitz und des außerbücherlichen Eigentums

Laut Vereinbarung ging das außerbücherliche Eigentum an der Antheringer Au Zug um Zug mit der Gutbuchung des Kaufpreises über. Die Zahlung erfolgte direkt auf das Konto des Verkäufers.

- Kaufvertrag 8. Jagdausübungsrecht

Das Land Salzburg verpachtete bis zum Ende der Jagdperiode 2024 die Eigenjagdbefugnis an den Verkäufer zum jährlichen, pauschalierten Jagdpachtzins von 1.000 Euro (in Worten: eintausend Euro) zuzüglich Steuern und Abgaben.

- Kaufvertrag 9. Vorbehaltene Dienstbarkeit - Ausbeutungsverbot

Die Vertragsparteien vereinbarten ein ausdrückliches, unbefristetes Ausbeutungsverbot in der Antheringer Au. Dieses umfasste den Bau von Anlagen zur energetischen Nutzung der Wasserkraft. Auch die Gewinnung von Schotter wurde ausgeschlossen. Soweit im Rahmen von Renaturierungsmaßnahmen Rohstoffe gewonnen werden, hat sich der Verkäufer deren Nutzung vorbehalten. „[...] *Diese Realdienstbarkeit des Ausbeutungsverbotes gemäß dieser Vertragsbestimmung ist gleichzeitig mit der Verbücherung des Eigentums für den Käufer ob allen vertragsgegenständlichen Grundbuchseinlagen zugunsten der herrschenden Liegenschaften EZ [...] einzuverleiben und ob der herrschenden Liegenschaft ersichtlich zu machen. [...]*“ (Auszug aus dem Kaufvertrag)

- (2) Der LRH hält fest, dass die Sicherung von Trinkwasserressourcen in keinem der Gutachten thematisiert wurde.

Der LRH kritisiert, dass die Vereinbarung eines pauschalen Kaufpreises ohne gesonderte Ausweisung eines Akzeptanzzuschlages oder des Ersatzes der Wiederbeschaffungskosten einen preistreibenden Effekt im Vergleichswertverfahren für zukünftige Liegenschaftskäufe begünstigt.

Der LRH verweist auf den Bericht des Rechnungshofes „Errichtung der S10 - Mühlviertler Schnellstraße“, in dem dieser positiv bewertete, dass „[...] der Akzeptanzzuschlag in den Verträgen extra ausgewiesen wurde [...]“. Dadurch würde „[...] ein etwaiger preistreibender Effekt für zukünftige Einlösen im öffentlichen Interesse (Eigendynamik des Akzeptanzzuschlags) verhindert [...]“. Auch nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzgerichtes ist es jedenfalls üblich, dass ein Akzeptanzzuschlag gesondert ausgewiesen wird. (BFG 21.2.2017, RV/5100647/2011).

Der LRH kritisiert, dass das Land den Kauf der Antheringer Au nicht über ein Treuhandkonto abwickelte, sondern den Kaufpreis ohne Sicherheitsleistung kurz nach der Vertragsunterzeichnung direkt an den Verkäufer bezahlte.

Der LRH hält fest, dass der vertraglich vereinbarte Jagdpachtzins in der Höhe von 1.000 Euro in Hinblick auf den im GA2020 gutachterlich festgestellten Pachtzins in der Höhe von 50 Euro pro ha/Jahr nicht nachvollziehbar ist.

Der LRH kritisiert, dass das Ausbeutungsverbot weder bei der Wertermittlung durch SVA und SVC berücksichtigt worden war noch in die Preisverhandlung einfluss. Vielmehr wurde ein unbefristetes Ausbeutungsverbot im Kaufvertrag vereinbart. Das Ausbeutungsverbot wurde in Form einer zu verbüchernden Reallast (zwischenzeitig verbüchert) auf den Liegenschaften der Antheringer Au einverleibt. Begünstigte des Ausbeutungsverbotes ist eine Liegenschaft des Verkäufers.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung bestätigte, dass das Thema Trinkwasser nicht in die Gutachten eingeflossen sei. Seine Sicherung sei erst im Zuge der Vertragserstellung eingebracht worden.*

*Zur Kritik des preistreibenden Effekts eines Pauschalkaufpreises erklärte die Landesregierung, dass sie sich in den Kaufverträgen immer auf Pauschalbeträge beziehe.*

*Sie hielt weiters fest, dass ein Kauf ohne Abwicklung über ein Treuhandkonto zulässig sei.*

*Der Jagdpachtzins in der Höhe von 1.000 Euro sei Teil des Verhandlungsergebnisses und aus Sicht des Landes Salzburg angemessen gewesen.*

*Das Ausbeutungsverbot stehe im Einklang mit den Projektzielen und wäre kein Nachteil für das Land. Ein solches würde auch künftige Entscheidungsträger des Landes Salzburg binden und wirke sogar unterstützend, da es auf Dauer die Projektziele und erwarteten Projekterfolge absichere. Zudem stimme das Ausbeutungsverbot mit den Zielsetzungen des Resilienzfonds und des Biodiversitätsfonds überein; die jeweiligen Fördermittel hätten nur abgegriffen werden können, da mit dem Ankauf ein umfassendes Renaturierungsprojekt verknüpft sei. (Siehe Gegenäußerung Seite 41 - 42)*

(4) Der LRH beanstandet die Praxis der Salzburger Landesregierung, regelmäßig Pauschalbeträge in den Kaufverträgen auszuweisen. Diese Praxis der Landesregierung führt zur Erhöhung der Marktpreise von Grundstücken bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens.

Der LRH weist auf die Diskrepanz zwischen der Bewertung der Jagd in der Höhe von 3,1 Mio Euro (GA2020) gegenüber dem vom Verkäufer jährlich zu leistenden Jagdpachtzins in Höhe von 1.000 Euro hin.

Für den LRH ist nicht nachvollziehbar, warum die Salzburger Landesregierung ein Ausbeutungsverbot zu Gunsten Privater benötigt, um ihre Projektziele und -erfolge zu gewährleisten. Der LRH kritisiert die Bindung zukünftiger Landesregierungen durch das grundbücherliche Ausbeutungsverbot. Die Umsetzung des Salzburger Naturschutzgesetzes sollte ausreichen, die vom Ausbeutungsverbot umfassten Handlungen zu verhindern.

## 11. Zusammenfassende Bewertung

### 11.1 Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit des Kaufes und des Kaufvertrages

- (2) Das Naturschutzrecht gestattet zum Schutz der Natur verschiedene Eingriffe in private Rechte: Diese reichen von vertraglichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über behördliche Auflagen bis zur Enteignung als äußerstes Mittel. Das Wasserrecht sieht beispielsweise ähnliche Eingriffsmöglichkeiten für Wasserschutzmaßnahmen vor. Wenn die Nutzung der Liegenschaften schwer möglich oder unmöglich wird, gebührt den Nutzungsberechtigten und Grundeigentümern eine entsprechende Entschädigung.

Im Rahmen der Prüfung konnte der LRH nicht feststellen, dass das Land Salzburg Alternativen zum Kauf der Antheringer Au und die damit verbundenen Kosten prüfte. Der LRH konnte daher die Zweckmäßigkeit des Ankaufes der Antheringer Au nicht beurteilen.

Nach Ansicht des LRH wäre der Schutzstatus des Natura 2000-Schutzgebietes auch ohne den Kauf der Antheringer Au erreichbar gewesen.

Der vom Land Salzburg akzeptierte Kaufpreis basiert auf einem Schätzgutachten, dessen Wertannahmen von zwei Sachverständigen, sachverständigen Bediensteten des Amtes der Salzburger Landesregierung und auch von einem Bundesministerium als zu hoch kritisiert wurde.

Im Rahmen der Prüfung konnte der LRH nicht feststellen, dass empfohlene Preisverhandlungen stattfanden. Vielmehr gewährte das Land dem Verkäufer weitere Zuzahlungen und räumte im Vertrag ein Ausbeutungsverbot sowie unübliche Zahlungsbedingungen ein.

Der Ankauf der Antheringer Au und der diesbezügliche Kaufvertrag widersprachen nach Ansicht des LRH dem Grundsatz der Sparsamkeit.

Das vertraglich vereinbarte und grundbücherlich auf ewige Zeiten abgesicherte Ausbeutungsverbot unterbindet eine wirtschaftliche Nutzung (abgesehen von den ökologischen

Nutzungsmöglichkeiten) zu Gunsten des Verkäufers. Die zu Gunsten des Verkäufers vorbehaltene Dienstbarkeit - Ausbeutungsverbot widerspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung führte zur Zweckmäßigkeit des Ankaufes folgendes aus:*

*Sie beschrieb das geplante Renaturierungsprojekt und hielt fest, dass Grundeigentum alternativlos für eine derart umfassende Renaturierung sei. Außerdem wolle die Landesregierung keine Enteignung. Einzelne Dienstbarkeiten gäbe es für einzelne Hochwasserrückhalteanlagen, bis dato nicht für Renaturierungsprojekte. Ein Flächentausch sei mangels entsprechender Tauschflächen nicht möglich gewesen.*

*Nach Ansicht der Landesregierung lägen alle Voraussetzungen vor, dass dem Grundsatz der Zweckmäßigkeit entsprochen worden sei. Eine Pacht hätte das umfangreiche Projekt nicht dauerhaft und sparsam umgesetzt.*

*Die Landesregierung bestätigte, dass der Schutzstatus der Antheringer Au als Natura 2000-Gebiet selbstverständlich ohne Ankauf erreichbar gewesen wäre.*

*Zur Sparsamkeit führte die Landesregierung die Gutachten des SVA und des SVC sowie die Stellungnahmen der sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 ins Treffen. Sie zitierte dabei deren Wertschätzungen und stellte diese gegenüber.*

*Die Landesregierung verwies auf die ursprüngliche Kaufpreisforderung von über 40 Mio Euro netto, die es durch Verhandlungen auf 35,6 Mio Euro senken hätte können. Dieser Wert basiere nicht ausschließlich auf einem Schätzgutachten, sondern habe die Landesregierung vor der Kaufentscheidung ein zweites unabhängiges Gutachten eingeholt. Zum Ausbeutungsverbot hielt sie ergänzend fest, dass der Grundankauf keine harte wirtschaftliche Nutzung im Sinn einer Ausbeutung der Ressourcen verfolge. Vielmehr stünde er im vollen Einklang mit den Zielsetzungen von Resilienz- und Biodiversitätsfonds und sei Grundvoraussetzung für die erreichten Projektförderungen gewesen. Die gewählte Vorgangsweise entspräche damit dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Die Wirtschaftlichkeit leitete die Landesregierung weiters aus dem Renaturierungsprojekt und dessen Funktionen ab. Dieses sei insbesondere die Klimaschutzfunktion des Waldes, Wasserschutzfunktionen und soziale Werte wie Erholungsleistung. (Siehe Gegenäußerung Seite 2 - 11, 42 - 44)*

- (4) Seit 2002 stehen die Salzachauen, bestehend aus der Antheringer Au, Weitwörther Au, Irlacher Au und St. Georgener Au, in der Liste der Natura 2000 Gebiete.

Die Republik Österreich und das Land Salzburg kauften ab den 2000er Jahren Teile der Weitwörther Au für die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen und Wiederherstellungsmaßnahmen nach dem Salzburger Naturschutzgesetz. Die Salzburger Landesregierung bemühte sich auch, die Antheringer Au zu kaufen, um dort ähnliche Maßnahmen zu setzen. Im Oktober 2022 kaufte das Land Salzburg die Antheringer Au um 35,6 Mio Euro.

Der LRH erachtete den Kauf als nicht sparsam, da die Landesregierung

- immer vom oberen Preisrand der Gutachten ausging;
- einen Kaufpreis zahlte, der 8,4 Mio Euro (somit 31 %) über dem im GA2022 geschätzten Verkehrswert lag;
- einen Kaufpreis zahlte, der 1,3 Mio Euro (fast 4 %) über der höchsten Schätzung des Individualwertes samt Zuschlägen im GA2022 lag;
- nicht dokumentiert über eine Reduktion des Kaufpreises verhandelte;
- bereit war, die von den Einkommensverhältnissen des Verkäufers abhängigen Ertragssteuern des Verkäufers zu übernehmen und
- einen Pauschalpreis unter Einfluss von Ertragssteuern und Zuschlägen im Kaufvertrag auswies. Daher wird im Grundbuch für alle weiteren Grundverkehrsgeschäfte ein höherer Vergleichswert zur Liegenschaftsbewertung ausgewiesen.

Der Kaufvertrag war nicht wirtschaftlich, da dieser das Land Salzburg und die zukünftigen Landesregierungen durch das grundbücherliche Ausbeutungsverbot zu Gunsten Privater in ihren Entscheidungen bindet. Die Umsetzung des Salzburger Naturschutzgesetzes sollte ausreichen, die vom Ausbeutungsverbot umfassten Handlungen zu verhindern.

Weiters vergütete die Landesregierung über den Kaufpreis auch Ertragsmöglichkeiten (etwa Schotterabbau, Bauerwartungsland), welche aber nach Aussage der Landesregierung im Widerspruch zum Ziel der Wiederherstellung standen. Nach Ansicht des LRH

hätte diese Einschränkung der Ertragsmöglichkeiten jedenfalls zu einer Kaufpreisreduktion führen müssen.

Im Kaufakt zur Antheringer Au war nicht ersichtlich, dass die Landesregierung zu irgendeinem Zeitpunkt die Inanspruchnahme der Grundflächen in Form einer Pacht oder durch Entschädigungszahlungen erwogen und bewertet hätte. Ein Grundtausch scheiterte mangels geeigneter Tauschflächen. Die Möglichkeiten der Grundeinlöse als Vorstufe zur Enteignung wurde am Ende der Vertragsverhandlungen angedacht aber verworfen. Im Kaufakt war vor allem das Bemühen der Landesregierung dokumentiert, die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers der Antheringer Au zu wecken. Im Kaufakt fanden sich keine Bewertungen der erwarteten Kosten und der Vor- und Nachteile der einzelnen Handlungsoptionen.

Da die Salzburger Landesregierung nur die Kaufoption verfolgte, widersprach sie dem Gebot der Zweckmäßigkeit. Gegenüber einem Kauf würde ein sachlich geführtes Enteignungs- bzw Grundeinlöseverfahren mit gleichem Ziel geringere Kosten verursachen. Dies insbesondere, weil die einkommenssteuerlichen und verkehrssteuerlichen Vorschriften Steuerbefreiungen bei Transaktionen bei drohendem oder direktem behördlichen Eingriff vorsehen.

Zur Zweckmäßigkeit des Kaufes hält der LRH weiters fest, dass die Landesregierung den Schutzstatus der "Salzachauen" mehr als 22 Jahre nicht durch die laut Salzburger Naturschutzgesetz notwendige Verordnung absicherte. Nun stellt die Landesregierung ein Wiederherstellungsprojekt in Aussicht, dessen Planung noch nicht abgeschlossen ist. Die Beurteilung dieser zukünftigen, nicht im Detail bekannten Wiederherstellungsmaßnahmen war allerdings nicht vom Prüfauftrag umfasst.

## 11.2 Zustandekommen des für den Kauf herangezogenen Gutachtens entsprechend der Kennzahlen und den für das Land rechtfertigenden Kaufpreiskriterien

(2) Im Jahr 2009 beauftragte das Land Salzburg SVA mit einem Schätzungsgutachten für den möglichen Ankauf der Antheringer Au. Ein zweiter Sachverständiger (SVB) wurde mit einem Plausibilisierungsgutachten beauftragt. In diesem kritisierte SVB die angenommenen Werte als zu hoch. SVA ermittelte danach im Auftrag des Landes auch den Wert der Weitwörther Au.

Im Jahr 2020 wurde SVA mit einer Aktualisierung seines Schätzungsgutachtens aus dem Jahr 2009 neuerlich beauftragt. Dieses wurde zweimal von sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 und von SVC insbesondere hinsichtlich der Höhe der angenommenen Werte kritisiert.

Der LRH kritisiert, dass das Land Salzburg nach Kritik an den 2009 und 2020 erstellten Gutachten durch interne und externe Sachverständige keine weiteren unabhängigen Wertgutachten beauftragte. Die Beauftragung des SVC erfolgte zu einem Zeitpunkt, als der Kaufpreis bereits feststand.

Der LRH fordert bei Rechtsgeschäften dieser Größenordnung mindestens zwei unabhängige Wertgutachten zur Wertermittlung. Dadurch erhält das Land Salzburg eine verlässlichere Informationsbasis für Verhandlungen und wird die Beurteilung der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit des Rechtsgeschäftes erst möglich.

(3) *Die Salzburger Landesregierung widersprach der Kritik des LRH. Sie verwies darauf, dass SVA bereits im Jahr 2009 als Schiedsgutachter bestellt worden sei. Die Kritik an seinen Gutachten seien sowohl der Politik als auch der Verwaltung bekannt gewesen. Mitte Juli 2022 sei das Kaufpreisangebot von 35,6 Mio Euro des Grundeigentümers bekannt gewesen. Allerdings sei damals unklar gewesen, ob die Finanzierung des Ankaufs und die Kosten des Renaturierungsprojekts gestemmt hätten werden können. Es habe dazu auch unter anderem Gespräche auf Bundesebene gegeben.*

*Im Laufe des Augusts 2022 sei SVC mit der Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung eines angemessenen Grundeinlösepreises für die Antheringer Au beauftragt worden.*

*Die Genehmigungsvorbehalte der Salzburger Landesregierung und des Salzburger Landtags seien eingehalten worden. (Siehe Gegenäußerung Seite 44 -45)*

- (4) Der LRH hält fest, dass die Salzburger Landesregierung
- trotz ausführlich begründeter kritischer Stellungnahmen zum GA2009/1 an der Beauftragung des SVA festhielt,
  - die Schätzgutachten GA2009/1 und GA2020 trotz Kritik an Methodik und Schätzwerte durch andere Sachverständige und sachverständige Experten akzeptierte,
  - den Schätzwert des GA2009/1, aktualisiert durch das GA2020, als quasi bindende Größenordnung für den Kaufpreis im Jahr 2022 heranzog,
  - einen Drittgutachter (SVC) bloß für die Absicherung eines bereits mit dem Verkäufer vereinbarten Kaufpreises beauftragte und
  - dass der im GA2022 beschriebene Gegenstand und der Kaufgegenstand nicht identisch waren. Die Abweichungen betrafen zum Beispiel das Ausbeutungsverbot oder den erheblich geringeren Jagdpachtzins.

### 11.3 Schlussfolgerung

- (2) Der LRH sieht durchaus die Notwendigkeit Naturschutz und Hochwasserschutz weiter zu entwickeln. Die dafür notwendigen Maßnahmen bedürfen entsprechender Grundflächen. Diese können durch vertragliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder über behördliche Auflagen in Anspruch genommen werden - ein Ankauf dieser Grundflächen ist dafür nicht Voraussetzung. Zahlreiche Beispiele für umgesetzte Naturschutz- und Hochwasserschutzmaßnahmen etwa im Oberpinzgau zeigen, dass Naturschutz und Hochwasserschutz auch ohne Kauf der betroffenen Liegenschaften möglich sind.

Die Landesregierung konnte dem LRH letztlich nicht schlüssig nachweisen, dass der Ankauf der Antheringer Au den Grundsätzen der Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit entsprochen hätte.

Wenn für die Durchsetzung eines Schutzzweckes dem Land Salzburg mehrere Handlungsmöglichkeiten offenstehen, sind diese Möglichkeiten zu vergleichen. Es ist abzuwägen,

welche der Möglichkeiten am besten den Grundsätzen der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit entspricht.

- (3) *Die Salzburger Landesregierung wies darauf hin, dass der LRH die bisher im Naturschutz geübte Praxis verkenne. Die Inanspruchnahme von Grundflächen würde nicht durch vertragliche Vereinbarungen oder über behördliche Auflagen erfolgen; vielmehr sei in Salzburg, anderen Bundesländern und den EU-Mitgliedsstaaten Grundeigentum Umsetzungsvoraussetzung und zentraler Projektbestandteil.*

*Neuerlich werden Zielsetzungen des Projektes "Sanierung Untere Salzach" aus dem Jahr 2006 wiederholt. Weiters verwies die Landesregierung auf einen zeitgemäßen Hochwasserschutz, der den aktuellen Anforderungen der Gewässerökologie entspreche. Bei zahlreichen Hochwasserschutzmaßnahmen seien die beanspruchten Flächen ins Öffentliche Wassergut überführt worden. (Siehe Gegenäußerung Seite 45 - 46)*

- (4) Der LRH sieht durchaus die Vision der Salzburger Landesregierung des "grünen Leuchtturmprojekts" im Natura-2000 Gebiet „Salzachauen“. Die geplanten Maßnahmen für den Hochwasserschutz, das Klima, die Umwelt, den Naturschutz und die Erholung der Bevölkerung sind noch nicht bekannt. Sie sollen jedoch über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgehen.

Die Landesregierung hat ihr Handeln und ihre Entscheidungen an den bestehenden Vorschriften auszurichten und dabei sparsam, wirtschaftlich und zweckmäßig vorzugehen. Um dies zu gewährleisten, hat sie alle Möglichkeiten zur Umsetzung der Gesetze abzuwägen. Dabei sind nicht nur Aufwände zu bewerten, sondern sämtliche Vor- und Nachteile zu berücksichtigen und vor der Entscheidung zu dokumentieren. Erst dadurch wird ihr Handeln nachvollziehbar und transparent.

Der LRH empfiehlt der Salzburger Landesregierung, die unterschiedlichen Handlungsmöglichkeiten zu bewerten und die Entscheidungsfindung anhand von Vergleichen zu begründen.

Der LRH fand in seinem Vergleich der Bewertungsgutachten und Stellungnahmen mehrere Kritikpunkte an der Wertermittlung sowie Empfehlungen für Preisverhandlungen.

Demgegenüber wurden dem Verkäufer im Kaufvertrag weitere Ertragsmöglichkeiten zugestanden. Der LRH kann daher die Angemessenheit des Kaufpreises nicht bestätigen.

Der LRH empfiehlt der Salzburger Landesregierung, Anregungen und Kritik von Gutachtern aber auch von sachverständigen Bediensteten nachvollziehbar abzuklären. Dadurch könnte bei Käufen eine vorteilhafte Ausgangslage für das Land Salzburg erreicht und ein angemessener Preis erzielt werden.

Der Direktor des Landesrechnungshofes:

Mag. Ludwig F. Hillinger e.h.

## 12. Anhang

### 12.1 Gegenüberstellung aller Gutachten und Stellungnahmen

(1) Die untenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Bewertungen sämtlicher Gutachten und Stellungnahmen.

Tabelle 5: Gegenüberstellung aller Gutachten und Stellungnahmen

Bewertungsgegenstände	GA2009/1	GA2009/2	GA2020	Stellungnahme Abteilung 4 vom 01. September 2020	Stellungnahme Abteilung 4 vom 14. Juli 2022	GA2022
	Beträge in Euro	Beträge in Euro	Beträge in Euro	Beträge in Euro	Beträge in Euro	Beträge in Euro
Wald- bzw Forstflächen	15,00 Mio (3,33 pro m <sup>2</sup> ) für 446 ha	1,83 bis 2,33 pro m <sup>2</sup>	20,20 Mio (4,40 pro m <sup>2</sup> ) für 448 ha	18,32 Mio	20,16 Mio	20,18 Mio (2,16 bis 4,76 pro m <sup>2</sup> )
Landwirtschaftliche Nutzflächen	1,50 Mio (10 pro m <sup>2</sup> ) für 15 ha	6,78 pro m <sup>2</sup>	2,70 Mio (9,70 pro m <sup>2</sup> ) für 28 ha	2,50 Mio	2,70 Mio	3,30 Mio (4,86 bis 16,21 pro m <sup>2</sup> )
Jagd	2,30 Mio	noch zu verhandeln bzw 0,46 Mio	3,10 Mio	2,63 Mio mit Gatter oder 0,18 Mio ohne Gatter	3,08 Mio mit Gatter 0,21 Mio ohne Gat- ter	
Gewässer (Fischerei)	1,40 Mio	Klärungen und Prü- fung nötig	1,40 Mio	0,69 Mio	0,69 Mio	1,30 Mio
Schotterabbau („Mehrwert“)	3,80 Mio	nicht Gegenstand des GA	1,90 Mio	rechtlich ungesi- chert	nicht beurteilt	nicht beurteilt
„Mehrwert“ Bauerwartungs- land Gewerbegebiet / Baurand- lage	2,70 Mio (17,70 pro m <sup>2</sup> ) für 15 ha	nicht Gegenstand des GA	1,45 Mio (25 pro m <sup>2</sup> ) für 6 ha	rechtlich ungesi- chert	nicht beurteilt	3-facher Boden- wert
Sonstige Flächen	nicht beurteilt	nicht beurteilt	0,24 Mio für 5 ha	nicht beurteilt	nicht beurteilt	0,15 Mio (2,81 pro m <sup>2</sup> )

Bewertungsgegenstände	GA2009/1	GA2009/2	GA2020	Stellungnahme Abteilung 4 vom 01. September 2020	Stellungnahme Abteilung 4 vom 14. Juli 2022	GA2022
	Beträge in Euro	Beträge in Euro	Beträge in Euro	Beträge in Euro	Beträge in Euro	Beträge in Euro
Jagdhaus, Schuppen, etc.	nicht beurteilt	nicht beurteilt	0,05 Mio	nicht beurteilt	nicht beurteilt	nicht beurteilt
Genpotential + landschaftliche Schönheit	1,00 Mio	sollte verhandelt werden	1,37 Mio	0	nicht beurteilt	nicht beurteilt
„Restfläche“	nicht beurteilt	nicht beurteilt	0,12 Mio für 1,5 ha	nicht beurteilt	nicht beurteilt	nicht beurteilt
Baufläche bzw Garten	nicht beurteilt	nicht beurteilt	0,01 Mio für 0,03 ha	nicht beurteilt	nicht beurteilt	nicht beurteilt
Betriebliche Renaturierungsflächen	0,20 Mio für 7 ha	nicht beurteilt	nicht beurteilt	nicht beurteilt	nicht beurteilt	nicht beurteilt
Verkehrswert	27,90 Mio	keine Summe ausgewiesen	32,54 Mio	24,14 Mio mit Gatter oder 21,69 Mio ohne Gatter	26,63 Mio mit Gatter oder 23,76 Mio ohne Gatter	24,93 Mio
Verkehrswert nach Marktanpassung						27,12 Mio
Individualwert						29,19 Mio
Verkehrswert mit Akzeptanzzuschlag und Wiederbeschaffungskosten						31,86 Mio
Individualwert mit Akzeptanzzuschlag und Wiederbeschaffungskosten						34,30 Mio

Darstellung: LRH, Quelle: Angeführte Gutachten und Stellungnahmen



## **12.2 Gegenäußerung des Amtes der Salzburger Landesregierung**



Herrn  
Direktor des Landesrechnungshofes  
Mag. Ludwig Hillinger  
Nonnbergstiege 2  
5020 Salzburg

Büro  
Landesamtsdirektor

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)  
20001-LRH/3114/12-2024

Datum  
28.08.2024

Chiemseehof  
Postfach 527 | 5010 Salzburg  
Fax +43 662 8042-2643  
buero-lad@salzburg.gv.at  
Dr. Petra Margon  
Telefon +43 662 8042-2428

Betreff

Landesrechnungshof; Gegenäußerung zur Sonderprüfung "Kauf der  
Antheringer Au durch das Land Salzburg"  
Bezug: 003-3/226/11/2-2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Sonderprüfung „Kauf der Antheringer Au durch das Land Salzburg“ kann auf Grund der Stellungnahme der Abteilung 5 unter Einbeziehung der Abteilungen 4, 7 und 8 sowie dem Ressort Landesrätin Frau Mag. Gutschl folgende Gegenäußerung abgegeben werden:

## I. Allgemeines:

Der Ankauf der Antheringer Au wurde bereits seit Jahrzehnten angestrebt, um die Vision „Naturpark Salzachauen“ umzusetzen. Dieses Projekt umfasst nicht nur die Erhaltung des derzeitigen ökologischen Zustands als ein Natura 2000-Gebiet, sondern sah immer weitreichende Renaturierungsmaßnahmen vor, sodass eine funktionierende Auenlandschaft wiederhergestellt wird. Das umfasst neben den umfangreichen Arbeiten im Auegebiet auch hydrologische Maßnahmen und den Anschluss an die Salzach, um regelmäßige Überflutungen wieder zu ermöglichen. Im Detail werden die geplanten Maßnahmen in der Stellungnahme zu **Kap. 3** dargelegt. Am Beginn der Gegenäußerung wird die aus Sicht der verantwortlichen Stellen gegebene Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit detailliert zusammengefasst.

Da die Vorgeschichte zum Ankauf, insbesondere das Zustandekommen der ersten Bewertungsgutachten, im Bericht des LRH nur verkürzt dargestellt ist, erlauben wir uns, diese Fakten in der Folge detaillierter darzulegen. Nur so wird der Ablauf verständlich.

Konkrete Zitate aus dem Rohbericht, auf die sich Anmerkungen beziehen, werden *kursiv* gesetzt und **grau** hinterlegt, um die Gegenäußerung in den richtigen Bezug zu stellen.

Der Feststellung des LRH in Kap 11.3, dass der Ankauf nicht den Grundsätzen der Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit entsprochen hätte, wird grundsätzlich widersprochen. Sowohl aus politischer als auch aus fachlicher Sicht war der Ankauf das beste Mittel für die Zielerreichung und wird an dieser Stelle hierzu bereits Stellung genommen:

#### a) Zweckmäßigkeit

Unbestritten sollte sein, dass Grundeigentum alternativlos für eine derart umfassende Renaturierung einer Fluss- und Aulandschaft ist. Diese ist unter Wahrung von Grundeigentümerrechten nicht durchführbar.

Flächentausch war das vorrangige Ziel des Grundeigentümers, das jedoch aufgrund des Fehlens entsprechender Flächen im Landeseigentum nicht umsetzbar war. Schon in der Vergangenheit geforderte Flächentäusche aus dem Eigentum der Bundesforste haben sich aufgrund der fehlenden Bereitschaft der Bundesforste nicht umsetzen lassen.

Mit einer Pacht wäre angesichts der großflächigen Umbauten (zB Salzachaufweitung etc.) ein derart großes Projekt wie nun geplant nicht machbar gewesen. Zudem ist mit einer Pacht auf Dauer keine Rechtssicherheit gegeben und sind Renaturierungsmaßnahmen im geplanten Ausmaß auf Dauer anzulegen.

Aus Sicht des Landes gab es damit keine echte Alternative zum Flächenankauf, wenn das umfassende Renaturierungsprojekt mit all seinen positiven Wirkungen auf Natur, Wasser und Erholungswirkung abgesichert für zukünftige Generationen realisiert werden soll.

Konkret ist der Grundankauf als Voraussetzung der Nutzung der Flächen für die Erreichung folgender Projektziele notwendig:

- Verbesserung des Erhaltungszustands der „Schutzgüter“ des Natura 2000-Gebietes
- Wiederherstellung eines gewässertypischen, naturnahen Zustands der Salzach
- Verbesserung/Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems „Salzachauen“, insbesondere durch Vernetzung von Fluss und Auwald
- Dauerhafte Erhaltung von Retentionsräumen, Sohlstabilisierung, Erhaltung/ Verbesserung der Hochwassersicherheit
- Bewusstseinsbildung und an das Schutzgebiet angepasstes Naturerlebnis, in Verbindung mit einer wirksamen Besucherlenkung

Damit gehen die Zielsetzungen einher mit jenen, die ua die Biodiversitätsstrategien der EU und des Bundes, die Wasserrahmenrichtlinie und (in Kraft getreten nach dem Prüfzeitraum des LRH) die EU-Wiederherstellungsverordnung vorgeben; diese Zielsetzungen gehen weit über jene des konkreten Schutzstatus der Antheringer Au als Natura 2000 Gebiet hinaus.

Noch deutlicher wird dies, wenn man die nachfolgend angeführten umfassenden Renaturierungsmaßnahmen betrachtet, die die Salzach und die umgebenden Aulandschaften in ein Natur- und Naherholungsparadies von europaweiter Strahlkraft verwandeln. Diese sind nur umsetzbar, wenn das Land Salzburg die Eigenschaft als Grundeigentümer im betreffenden Gebiet erwirkt:

- Renaturierung der Salzach auf einer Länge von rd. 10 km
- Beseitigung der Uferverbauung („Weiche Ufer“)
- Schaffung der „Neuen Kleinen Salzach“ als Nebenarm mit einer Länge von rd. 8 km
- Weitgehender Erhalt der „Alten Kleinen Salzach“ als Stillgewässerkomplex
- Aufwertung und Neuschaffung von Augewässern als Lebensraum für seltene Arten
- Schaffung von Kleingewässerkomplexen
- Bestandsüberführung und -umbau von Wäldern hin zu artenreichen Auwäldern

- Reduzierung des Schwarzwildes
- Besucherlenkungs- und attraktiven Naturerlebniseinrichtungen wie Aussichtskanzeln oder Infopoints

Schematisch wird das Ausmaß des Renaturierungsprojektes im folgenden Plan ersichtlich:



Wie umfassend die geplanten Renaturierungsmaßnahmen die Antheringer Au zum Positiven für Mensch und Natur und das auch abgesichert für zukünftige Generationen verändern werden, wird anhand der obigen Projektvisualisierung deutlich. Sie gibt den aktuellen Stand der Detail- und Einreichplanung plakativ wieder. Man erkennt auf den ersten Blick, dass die Maßnahmen weit über eine reine Absicherung des Schutzzweckes des Natura 2000-Gebietes hinausgehen. Hier erfolgt Renaturierung im landschaftsprägenden Maßstab.

- ➔ Die Zweckmäßigkeit des Grundankaufs ist daher aus Sicht der verantwortlichen Stellen des Landes gegeben, da nur als Grundeigentümer aus politischer und fachlicher Sicht die Zielerreichung, konkret die Umsetzung des umfassenden Projektes zur Renaturierung, sichergestellt werden kann.

## b) Sparsamkeit

### Historie zum Projekt:

Die Bemühungen des Landes Salzburg, die Salzachauen zu erwerben und zu renaturieren, bestehen bereits seit vielen Jahren. Beginnend mit Landesrat Sepp Eisl und später Landeshauptmann-Stv. in Dr. in Astrid Rössler wurden politische Initiativen gestartet, das Projekt Naturpark Salzachauen zu realisieren. Im Jahr 2013 wurde vom Haus der Natur das Konzept „Vision Natur-

park Salzachauen“ ausgearbeitet, im Jahr 2014 wurde der Natura 2000-Managementplan für die Salzachauen erstellt. Im Jahr 2015 folgte ein generelles Projekt namens „Naturpark Salzachauen - Antheringer Au“, welches gemeinsam vom Wasserbau und Naturschutz erarbeitet wurde.

### Kaufpreisbildung

Die grundsätzliche Wertigkeit des Grundstückes war mit GA 2009/1, erstellt durch den als Schiedsgutachter zwischen Bundeswasserbauverwaltung und Grundeigentümer bestellten Sachverständigen A (SVA), in der Größenordnung festgelegt. Dieses Schiedsgutachten wurde durch Sachverständigen B (SVB) auf Plausibilität geprüft, einzelne Positionen als hoch angesetzt bewertet aber *aufgrund der Nähe zur Stadt Salzburg einerseits und dem gesteigerten Interesse eines potenten Interessenten, nämlich der öffentlichen Hand, andererseits, die Werte, die Gutachter SVA angesetzt und errechnet hat, als argumentierbar und richtig bewertet* (Details siehe Stellungnahme zum **Kap. 4.3**). Das Gutachten 2009/1 wurde 2020 aktualisiert. Im aktualisierten Gutachten 2020 ergibt sich laut SVA für das Revier Anthering 2020 eine Schätzsumme von € 32,55 Mio. Das Gutachten 2020 wurde dann in einzelnen Positionen (Forst, Landwirtschaft, Jagd, Fischerei) von Experten der Abteilung 4 auf Plausibilität geprüft, in der Einzelbetrachtung niedrigere Werte argumentiert und wurden damit Argumente für die Kaufpreisverhandlungen aufgezeigt (Details siehe Stellungnahme zum **Kap. 5.5** sowie **Kap. 7.1**).

Gutachten bilden immer eine Basis für Verhandlungen mit dem Grundeigentümer.

Im Zuge der Gespräche mit dem Grundeigentümer ab dem vierten Quartal 2021 und im Jahr 2022 wurden die Forderungen hinsichtlich des Kaufpreises durch den Grundeigentümer konkretisiert. Die Vorstellungen fußten auf dem Gutachten 2020, wobei die erste Grundlage bzgl. Schätzwert bereits das Gutachten 2009/1 darstellte, erstellt als von der Bundeswasserbauverwaltung beauftragtes, bindendes Schiedsgutachten.

Im Dezember 2021 hat Landesrätin Frau Mag. Gutschi - wie auch im Akt ersichtlich - über die bisherigen Verhandlungsgespräche berichtet. Der Grundeigentümer forderte demnach, dass der vereinnahmte Betrag seinerseits beim Verkauf jenem Betrag entsprechen sollte, der im Wertgutachten SVA (Gutachten 2020) ausgewiesen ist. Damit ergab sich für diesen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Abgaben des Verkäufers ein geforderter Kaufpreis von € 42 Mio. In weiteren Verhandlungen forderte der Grundeigentümer zzgl. zum Ergebnis des Gutachten 2020 einen Akzeptanzzuschlag sowie eine Inflationsanpassung.

Bei der Analyse dieser Forderung mit Unterstützung der von Landesrätin Mag. Daniela Gutschi eingerichteten, abteilungsübergreifenden Projektgruppe, wurden die Kritikpunkte von Seiten der Abteilung 4 zu einzelnen Punkten im Gutachten 2020 nochmals detailliert erläutert und diese stärkten die Verhandlungsposition des Landes.

In einem Gespräch am 13.6.2022 wurde vom Grundeigentümer Landesrätin Frau Mag. Gutschi überraschend mitgeteilt, dass eine Bereitschaft zum Verkauf an das Land Salzburg besteht, die Kaufpreisforderung des Verkäufers bei € 30 Mio. (exkl. Steuern) liegt und bis Ende August 2020 auf eine Indexanpassung von 9% verzichtet wird (die danach schlagend werden würde). Nach Nennung des vom Verkäufer genannten Netto-Kaufpreises wurden in weiterer Folge die entsprechenden Abgaben durch den Steuerberater des Verkäufers berechnet und hinzuaddiert, wodurch sich ein Gesamtkaufpreis iHv € 35,6 Mio zzgl. der Abgaben des Landes ergeben hat.

Es wurde somit ein Gesamtpreis ausverhandelt, wobei vom Verkäufer zuerst eine Summe ohne die von ihm entsprechend zu leistenden steuerlichen Abgaben genannt wurde, zu der logischer

Weise die entsprechenden Abgaben zu addieren waren, die durch den Steuerberater des Verkäufers erst berechnet werden mussten und dann vom Verkäufer eingepreist wurden. Dies ist transparent in den entsprechenden Aktenvermerken zu den Kaufverhandlungen dargestellt und entspricht dem üblichen Geschäftsverkehr.

Hinzuweisen ist, dass der Verkäufer auch weitergehende Forderungen gestellt hat, die das Land nicht übernommen hat: zB Ersatz von weiteren Vorlauf- oder Nebenkosten in der Höhe von 1% des Kaufpreises oder auch allfällige weitere steuerliche Risiken des Verkäufers. Der Verkäufer hält zum Verhandlungsergebnis fest, dass er aus seiner Sicht mit dem ausverhandelten Kaufpreis ausgehend vom schiedsgutachterlich ermittelten Schätzwert von € 32,55 Mio, der nach VPI 2015 wertgesichert per August 2022 einen Verkehrswert von € 36,9 Mio ergäbe, mehr als € 1,3 Mio. nachlasse. Diese Feststellung gibt Einblick in die Sichtweise des Verhandlungspartners und zeigt nochmals, dass Verhandlungen zum Kaufpreis stattgefunden haben.

#### Plausibilisierung des Kaufpreises:

Die Bemühungen des Landes Salzburg sowie des Bundeswasserbaus, die Salzachauen zu erwerben und zu renaturieren, bestehen bereits seit einigen Jahren. Folglich wurde 2009 eine Begutachtung des Verkehrswertes beauftragt.

Als Grundlage für Verhandlungen der Bundeswasserbauverwaltung im Zuge des damaligen Projekts Sanierung der Unteren Salzach wurde vom Bundeswasserbau 2009 der gerichtlich beeidete SVA im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer als Schiedsgutachter bestellt (Begutachtung des Verkehrswertes der „Antheringer Au“ 2009 - Gutachten 2009/1). Im Schiedsgutachtenvertrag zwischen der Republik Österreich - Bundeswasserbauverwaltung haben sich die Vertragspartner dem Bewertungsergebnis des Schiedsgutachters unwiderruflich unterworfen.

Dieses Gutachten wurde 2009 ergänzend auf Plausibilität hinsichtlich der angewandten Methoden, dem Stand der Technik und auf seine Plausibilität insgesamt durch einen weiteren allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (SVB) im Auftrag des Bundeswasserbaus überprüft und wurde von diesem abschließend u.a. festgestellt: „Aufgrund der Nähe zur Stadt Salzburg einerseits und dem gesteigerten Interesse eines potenten Interessenten, nämlich der öffentlichen Hand, andererseits, sind die Werte, die Gutachter ... (SVA) angesetzt und errechnet hat, argumentierbar und richtig.“ (Details siehe Stellungnahme zum **Kap. 4.3**).

Im Ergebnis wird im Gutachten von SVA aus 2009 ausgeführt, dass sich in Summe für das Revier Anthering (Anmerkung: Flächengleich mit den nunmehr zur Diskussion stehenden Flächen bzgl. Ankaufs durch das Land Salzburg) eine Schätzsumme von € 27,9 Mio oder stärker gerundet von € 28,00 Mio ergibt.

Die Abteilung 5 hat 2020 SVA den Auftrag erteilt, im Rahmen einer Stellungnahme dessen ursprüngliche Verkehrswertschätzung (Gutachten 2009) der Antheringer Au im Hinblick auf die derzeit am Transaktionsmarkt auftretenden Preise zu aktualisieren.

Gegenüberstellung der Schätzergebnisse:

Nutzungsform	GA 2020	GA 2009/1
Wald	20.200.000	15.000.000
LW	2.700.000	1.500.000
Jagd	3.100.000	2.300.000
Fischerei	1.400.000	1.400.000
Schotterabbau	1.900.000	3.800.000

Nutzungsform	GA 2020	GA 2009/1
Gewerbegebiete	1.450.000	2.700.000
Sonstige Flächen	238.800	200.000 (Renatur.)
Jagdhaus	50.000	0
Genpotential	1.370.000	1.000.000
Restfläche	120.000	0
Baufläche und Garten	10.000	0
Gesamt	32.550.000	27.900.000

Im Ergebnis ergibt sich laut SVA für das Revier Anthering 2020 eine Schätzsumme von € 32,538 Mio oder stärker gerundet von € 32,55 Mio.

Ausgehend vom Ergebnis des Gutachtens 2020 (Verkehrswert von € 32,55 Mio zum Stichtag 30.4.2020) würde eine Wertsicherung des Gesamtschätzwertes nach VPI 2015 per August 2022 eine Summe von € 36,9 Mio ausweisen. Weiters kann ein Akzeptanzzuschlag berücksichtigt werden. Beim Ansatz eines 10 %igen Akzeptanzzuschlages würde sich ein theoretischer Wert von € 40,6 Mio errechnen.

Der Entwurf des aktualisierten Gutachtens von SVA wurde vorab landesintern besprochen und von den Experten der Abteilung 4 eine Stellungnahme abgegeben (erste Stellungnahme Abteilung 4 aus 2020). Zusammenfassend wird ausgeführt, dass „sich das Gutachten auf ungesicherte Grundlagen stützt und die angewandten Bewertungsmethoden nicht schlüssig verwendet worden sind (Vermischung von Bewertungsverfahren Vergleichswert/Ertragswert).

Das aktualisierte Gutachten von SVA wurde 2022 nochmals durch die Experten der Abteilung 4 für die Bereiche Forst, Landwirtschaft, Einforstung, Jagd und Fischerei plausibilisiert (zweite Stellungnahme der Abteilung 4 aus 2022).

Im Vergleich zeigen sich für die geprüften Werte folgende Schätzungen, wobei nochmals herauszustreichen ist, dass die Abteilung 4 kein Schätzgutachten erstellt hat und daher auch keine Summenbildung erfolgen kann.

Nutzungsform	GA 2020	Erste Stellungnahme Abt. 4 2020)	zweite Stellungnahme Abt. 4 (2022)
Wald	€ 20.200.000	€ 18.442.500 (minus Einforstungsrechte € 122.300,--)	€ 20.286.750 (minus Einforstungsrechte € 122.293,--)
Landwirtschaft	€ 2.700.000	2.500.000	2.700.000
Jagd	€ 3.100.000	€ 2.632.868 (Gatterbetrieb, kapitalisiert) € 177.255,-- „normaler“ Jagdbetrieb (Eigenjagd)	3.080.455 (Gatterbetrieb, kapitalisiert) € 207.388,-- „normaler“ Jagdbetrieb (Eigenjagd)
Fischerei	€ 1.400.000	€ 685.931	€ 685.931,-- (kapitalisiert)
Schotterabbau	€ 1.900.000	rechtlich ungesichert	
Gewerbegebiete	€ 1.450.000	rechtlich ungesichert	
Sonstige Flächen	€ 238.800		
Jagdhaus	€ 50.000		
Genpotential	€ 1.370.000	€ 0	
Restfläche	€ 120.000		
Baufläche und Garten	€ 10.000		

Gesamt	€ 32.550.000	Keine Summe ausgewiesen	Keine Summe ausgewiesen
--------	--------------	-------------------------	-------------------------

Explizit wird in der Stellungnahme 2022 der Abteilung 4 wiederum „auf die nicht anwendbare Methode des SVA hingewiesen; trotzdem wurde dem Auftrag der Indexierung nachgekommen. Der durch SVA ermittelte Endbetrag ist aus Sicht der Amtssachverständigen nicht zur Gänze darstellbar und wäre aus Sicht der Amtssachverständigen nach dem Stand der Wissenschaft und Technik (zumindest ergänzend) neu zu befunden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Aktualität der Methodik hinterfragt wird und die oben angeführte Stellungnahme nach wie vor gültig ist. Die sich final darstellenden Größenordnungen der Kaufpreisbewertung im Gutachten von SVA können in den von der Abteilung 4 betrachteten Bereichen (Land- und Forstwirtschaft, Einforstungsrechte, Jagd inkl. Gatter) für einen Kauf 2022 nachvollzogen werden. Die anderen Bewertungseinheiten sind entweder nicht nachvollziehbar oder liegen außerhalb der Themen der Abteilung 4 (vor allem für die Nutzungsformen Schotterabbau, Gewerbegebiet und Genpotential).

Vor Kaufentscheidung hat das Land Salzburg ein weiteres unabhängiges Gutachten beauftragt [Gutachten 2022 von Sachverständigen C (SVC)]. SVC wurde mit der zur Ermittlung eines angemessenen Grundeinlösepreises für die Antheringer Au beauftragt (vgl. dazu auch **Kap. 7.2**)

Im Ergebnis kommt SVC auf folgende Summen:

		Verkehrswert	Individualwert
Basiswert		€ 27.117.363	€ 29.190.486
Akzeptanzzuschlag	10 %	€ 2.711.736	€ 2.919.049
Wiederbeschaffungskosten	7,50 %	€ 2.033.802	€ 2.189.286
		€ 31.862.902	€ 34.298.821

Inhaltlich grenzt SVC folgend ab:

- Grundeinlösen basieren auf Entschädigungsansprüchen und beinhalten zudem freiwillige Zuzahlungen.
- Bei Grundeinlösen von Forstwirtschaftsflächen (SCHIG 2009, Seite 72ff) kommt idR das Vergleichs- und Sachwertverfahren zur Anwendung, soweit es sich nicht um betrieblich profitable Nebennutzungen handelt. Doppelbewertungen sind nicht zulässig.
- Die Ermittlung des Grundeinlösepreises stellt nur in Bezug auf den Verkehrswert (Basispreis) eine sachverständige Festlegung dar. Die in Grundeinlöseverhandlungen konkret vereinbarten Preise sind keine Verkehrswerte (BOCHSBICLER-KERSCHNER 2006).
- Die Bemessung des Akzeptanzzuschlages (AZ) obliegt der individuellen Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern und ist nicht Teil der Liegenschaftsbewertung. Der AZ liegt gänzlich außerhalb der Sphäre des Sachverständigen.
- Die Bandbreite des AZ liegt in der Grundeinlösepraxis zwischen 5 und 20 %, im Regelfall bei 10 % (vgl. SCHIG 2009, PROBST 2017).
- In Enteignungsverfahren stellen Wiederbeschaffungskosten einen Rechtsanspruch dar. Bei Grundeinlösen im öffentlichen Interesse werden idR auch die Wiederbeschaffungskosten berücksichtigt. Diese liegen zwischen 7,5 % (Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtung, Verbücherung) und 9,0 % (inkl. Maklergebühren für die Wiederbeschaffung) des Verkehrswertes.

Wenn man nun im konkreten Individualfall den Akzeptanzzuschlag mit 20 % ansetzt (wie vom Sachverständigen C ausgeführt am oberen Ende der Bandbreite), ergeben sich folgende Summen:

		Verkehrswert	Individualwert
Basiswert		€ 27.117.363	€ 29.190.486
Akzeptanzzuschlag	20 %	€ 5.423.473	€ 5.838.097
Wiederbeschaffungskosten	7,50 %	€ 2.033.802	€ 2.189.286
		€ 34.574.638	€ 37.217.869

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ausgehend vom Gutachten 2022 bei Ansatz eines Akzeptanzzuschlages von 20 % (die obere Bandbreite eines Akzeptanzzuschlages) sowie von Wiederbeschaffungskosten von 7,50 % ein Kaufpreis von € 34,6 Mio (berechnet als Verkehrswert) bzw. € 37,2 Mio (berechnet als Individualwert) zu rechtfertigen wäre.

Der LRH bringt in seinem Bericht auch die Themen Pacht und Enteignung zur Sprache.

Mit einer Pacht wäre angesichts der großflächigen Umbauten (zB Salzachaufweitung etc.) ein derart umfangreiches Projekt wie nun geplant nicht umsetzbar gewesen. Zudem ist mit einer Pacht eine Rechtssicherheit auf Dauer nicht gegeben - und Renaturierungsmaßnahmen im geplanten Ausmaß sind auf Dauer anzulegen. In ausgesuchten Einzelfällen zeigen zudem bestehende Pachtverträge (z.B. Ennsregulierungsgenossenschaft Altenmarkt - Hochwasserschutz Enns-Altenmarkt, wo 25 ct pro m<sup>2</sup> und Jahr für Hochwasserrückhalteflächen an die Grundeigentümer bezahlt werden), dass ein Pachtzins in wenigen Jahrzehnten den Kaufpreis übersteigen würde und damit aus Sicht des Landes auch keine langfristig wirtschaftlich vertretbare („sparsamere“) Variante gewesen wäre.

Grundeinlöseverhandlungen werden Enteignungsverfahren zeitlich vorgeschaltet. Ziel ist eine gütliche Einigung im Sinne einer gesamtwirtschaftlichen Betrachtung (Verfahrenskosten, Verfahrensdauer etc.) und genau diese gütliche Einigung konnte mit dem Grundeigentümer ausverhandelt werden. Zudem hätte man auch bei einem Enteignungsverfahren, das überdies hohe Kosten verursacht hätte und bis zum Schluss mit Rechtsunsicherheit behaftet ist, eine Ablösesumme bezahlen müssen. Ein derartiges Verfahren hätte zudem das Risiko geborgen, am Ende einen höheren Preis, als den in den Verhandlungen mit dem Grundeigentümer erzielten, als Ablöse leisten zu müssen. Abgesehen davon war und ist die Enteignung von Grund und Boden für die Salzburger Landesregierung kein probates Mittel zur Umsetzung weitreichender Renaturierungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen.

#### Kostenaufschlüsselung lt. Regierungs- und Landtagsbeschluss zum Ankauf

Mit dem Ankauf der Antheringer Au ergeben sich folgende Gesamtkosten, sich wie folgt darstellen:

KOSTENAUFSCHLÜSSELUNG	
Kaufpreis lt. Vertrag	€ 35.600.000
Grunderwerbssteuer (3,5 %)	€ 1.246.000
Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 %)	€ 391.600
Vertragserrichtungskosten	€ 50.000
<b>Gesamtkosten</b>	<b>€ 37.287.600</b>

Zur Finanzierung der oben angeführten Beträge wurde entsprechend dem § 18 Allgemeines Landeshaushaltsgesetz 2018 eine Mittelübertragung aus Mehreinzahlungen auf den folgenden Ansätzen beschlossen:

Kreditgeber	Abt.	Ansatz	Fipo	Fistl	Betrag in €
Auflösung WP	Abt. 8	91300 - Wertpapiere	2.8017.000	185	9.087.600
Swap Kündigung	Abt. 8	95000 - Schuldenmanagement	2.8201.000	185	5.200.000
Resilienzfonds	Abt. 8	94300 - Zuschüsse nach Art.III §§ 24, 27 FAG	2.8501.000	185	23.000.000
			Summe		37.287.600

Kreditnehmer	Abt.	Ansatz	Fipo	Fistl	Betrag in €
Antheringer Au	Abt. 5	52005 - Salzburger Naturschutzfonds	1.0002.007	161	37.287.600

Die angeführten Tabellen waren Bestandteil des Regierungs- und Landtagsbeschlusses zum Ankauf der Antheringer Au.

Weiters wurde der Ankauf einer Teilfläche vom Biodiversitätsfonds mit € 3.739.942 gefördert. Damit verringert sich der Landesanteil um diese Summe. Auch dem Biodiversitätsfonds wurden die Gutachten vorgelegt und hat dieser die Kosten anerkannt, ausgenommen Akzeptanzzuschlag.

- Zusammenfassend wurde aus Sicht des Landes der Grundsatz der Sparsamkeit eingehalten: Der Kaufpreis von € 35,6 Mio war Ergebnis intensiver Verhandlungen mit dem Grundeigentümer. Zur Plausibilisierung des Kaufpreises liegen mehrere Gutachten vor, die als Grundlage für die Kaufentscheidung heranzuziehen waren und in denen der Kaufpreis Deckung findet. Der als Schiedsgutsachter bestellte Sachverständige A (SVA) hat im Gutachten 2009/1 einen Wert von € 27,9 Mio abgeschätzt. Dieses Gutachten wurde vom Sachverständigen B (SVB) (Gutachten 2009/2) plausibilisiert und wurden die Werte als argumentierbar und richtig angesehen. SVA hat das Gutachten 2009/1 aktualisiert und im Gutachten 2020 einen Wert von € 32,55 Mio abgeschätzt. Ausgehend vom Ergebnis Gutachten 2020 (Verkehrswert von € 32,55 Mio zum Stichtag 30.4.2020 würde eine Wertsicherung des Gesamtschätzwertes nach VPI 2015 per August 2022 eine Summe von € 36,9 Mio ausweisen. Weiters kann ein Akzeptanzzuschlag berücksichtigt werden. Bei Ansatz eines 10 %igen Akzeptanzzuschlages würde sich ein theoretischer Wert von € 40,6 Mio errechnen. Vor Kaufentscheidung wurde ein weiteres Gutachten beauftragt und kann ausgehend vom Gutachten 2022 festgehalten werden, dass bei Ansatz eines Akzeptanzzuschlages von 20 % (die obere Bandbreite eines Akzeptanzzuschlages) sowie von Wiederbeschaffungskosten von 7,50 % ein Kaufpreis von € 34,6 Mio (berechnet als Verkehrswert) bzw. € 37,2 Mio (berechnet als Individualwert) zu rechtfertigen wäre. Zu erwähnen ist ergänzend, dass Ökosystemleistungen (wie Erholungsnutzen für die Bevölkerung, Biodiversitätshotspot, verbesserter Hochwasserschutz, etc) im Sinne einer umfassenden Gemeinwohlwirkung, die für das Land Salzburg auch einen Wert darstellen, nicht Teil der Gutachtensbewertung sind.

### c) Wirtschaftlichkeit

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit stellt auf das Verhältnis Aufwand und Ertrag ab. Die Wirtschaftlichkeit des Ankaufs ist aus Sicht der verantwortlichen Stellen des Landes sehr wohl gegeben, wenn man den Blick auf den gesamtgesellschaftlichen Nutzen von Ankauf und Renaturierung **richtet** und vor allem die vielfältigen, volkswirtschaftlichen relevanten Leistungen der renaturierten Au berücksichtigt. Projekte wie die Renaturierung von Salzach und Antheringer Au rein marktwirtschaftlich bzw. betriebswirtschaftlich zu betrachten, greift zu kurz und lässt den Nutzen und die „Umwegrentabilität“ dieser Investitionen außer Acht, da wesentliche Ökosystemdienstleistungen nicht in die Begutachtung einfließen wie Klimaschutzfunktion des Waldes, Wasserschutzfunktionen, soziale Werte wie Erholungsleistung.

Dieser volkswirtschaftliche Nutzen kommt in den Ökosystemleistungen der renaturierten Au zum Ausdruck. Hierzu gehören insbesondere:

- Abfederung der Folgen des Klimawandels (u.a. durch Entwicklung von Holzvorräten in den Auwäldern und damit der Aktivierung als Kohlenstoffsenke) und Erhöhung der Resilienz gegenüber den Klimawandelfolgen (größere Arten- und Lebensraumvielfalt mit natürlichen Standortbedingungen infolge der Renaturierung machen das Ökosystem robuster)
- Leistungen eines künftigen, landesweit bedeutsamen Hotspots der Biodiversität als wirksamer Beitrag zur Bekämpfung der Biodiversitätskrise
- Wirksame Bekämpfung der Sohleintiefung der Salzach und damit Abwendung unabsehbarer Schäden/Wiederherstellungskosten, etwa durch Gefährdung der flussnahen bzw. -querenden Infrastruktur (Widerlager von Brücken, ...)
- Bewahrung und Aktivierung eines großflächigen Hochwasserretentionsraums zur Minderung von Hochwasserschäden von Siedlungsräumen
- Entwicklung eines naturnahen Naherholungsraums für den Salzburger Zentralraum und darüber hinaus. Die renaturierte Landschaft wird unschätzbare körperliche und geistige gesundheitsfördernde Wirkungen entfalten, die auch aus wirtschaftlicher Perspektive (Erhaltung der Leistungsfähigkeit von Arbeitskraft) hoch relevant sind.
- Erfüllung von übergeordneten rechtlichen Zielvorgaben, insbesondere der Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustands der Schutzgüter des Natura 2000 Gebiet Salzachauen, Erreichung eines guten Zustands der Salzach im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie, Umsetzung eines Großprojekts zur Erfüllung des EU-Restoration Law usw.
- Dauerhafte Sicherung eines Grundwasserkörpers
- Ein sich ergebendes „Chancen-Fenster“ zum Wohle auch der nachfolgenden Generationen nutzen. Wie dargestellt, reichen die Bemühungen zur Rettung der Salzachauen mindestens dreißig Jahre zurück. Die bestehende Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers und die Finanzierungsmöglichkeiten durch EU und Bund von über 70 Prozent wurden effizient genutzt.
- Der Erwerb der Antheringer Au ist landespolitisch von hoher Bedeutung, denn somit liegt die Zukunft dieses wertvollen Erholungsgebietes für Natur und Mensch in öffentlicher Hand, was sich auf Grund der Doppik u.a. auch im Vermögen des Landes widerspiegelt. Denn, auch wenn vom Kaufpreis über 70 % von EU (€ 23 Mio.) und Bund (€ 3,7 Mio.) getragen werden, die angekaufte Fläche bleibt im Eigentum des Landes.
- In weiterer Folge werden auch die Renaturierungsmaßnahmen vom Bund im Bereich Wasserbau - bereits zugesagt - getragen und wird für den Naturschutzteil ein Projektantrag im Rahmen des EU Life Programmes gestellt.

Herauszuheben ist, dass das im Kaufvertrag festgelegte Ausbeutungsverbot mit den Zielsetzungen des Resilienzfonds und des Biodiversitätsfonds übereinstimmt; die jeweiligen Fördermittel konnten nur abgegriffen werden, da mit dem Ankauf ein umfassendes Renaturierungsprojekt verknüpft ist.

- Zusammenfassend ist daher mit der Kaufentscheidung aus Sicht des Landes auch dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprochen. In einer gesamtwirtschaftlichen Betrachtung sind aus Sicht des Landes auch die oben erwähnten gesamthaft zu betrachtenden Ökosystemleistungen bei der Kaufentscheidung zu berücksichtigen, die auch ihren Wert haben (wie Erholungsnutzen für die Bevölkerung, Biodiversitätshotspot, verbesserter Hochwasserschutz, etc), aber in den Gutachten gar nicht beziffert werden. Alleine bei Hochwassersituationen reichen die Schäden schnell in den Bereich von vielen Millionen Euro, weshalb diese Investition neben den vielen weiteren positiven Wirkungen für die Salzburger Bevölkerung und unsere Natur alternativlos und richtig ist. Zu betonen ist damit nochmals, dass die 520 ha Auwald, direkt neben

der Salzach gelegen, ein Alleinstellungsmerkmal sind und damit Einzigartigkeit vorliegt. Dies ist auch in die Kaufentscheidung eingeflossen.

Abschließend wird noch explizit darauf verwiesen, dass alle wesentlichen Informationen bereits 2022 im Zuge der Beschlussfassungen zum Ankauf bekannt waren bzw. diese im Sinne der vollkommenen Transparenz zugänglich gemacht wurden:

- Der Zweck des Ankaufs wird in den Beschlüssen umfassend dargestellt und war damit für alle transparent.
- Die wesentlichen Eckpunkte aus dem Vertrag waren dem Landtag bei der Beschlussfassung bekannt.
- Die Aufbringung der Mittel für den Ankauf war im Landtagsbeschluss transparent dargestellt.
- Den Landtagsfraktionen und Medien wurde im November 2022 eine Einsicht in die dem Kauf zugrundeliegenden Gutachten gewährt; es konnten alle im Rohbericht angeführten Gutachten eingesehen werden.

## II. Stellungnahmen zu den einzelnen Kapiteln des Rohberichts:

### Richtigstellung zum Glossar:

<u>Bundeswasserbauverwaltung</u>	<i>Die Bundeswasserbauverwaltung ist für die Gewässerbetreuung, die Instandhaltungsaufsicht und den Schutz vor Hochwässern in den Ländern verantwortlich. Für diese Aufgaben ist der Landeshauptmann auf Landesebene in der Auftragsverwaltung des Bundes zuständig.</i>
----------------------------------	--

Bundeswasserbauverwaltung, der Wasserbau	(BWV, WB) jene Dienststellen, die gemäß Flussbau-Übertragungsverordnung (BGBl. 1969/280 vom 17.07.1969) mit der Besorgung der dort angeführten Aufgaben im Vollzug des Wasserbautenförderungsgesetzes betraut sind. Der Wasserbau (Bundeswasserbauverwaltung) besteht aus den dafür zuständigen Stellen im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) und den dem Landeshauptmann unterstellten Stellen im Land (WB-Landesdienststellen, WB-L) (Quelle: Technische Richtlinien Wasserbau 2023, GZ: 20233-0.906.431, BUNDESMINISTERIUM LAND- und FORTSWIRTSCHAFT, REGIONEN und WASSERWIRTSCHAFT, Wien 2023).
--	---

**Anmerkung:** Es handelt sich also um eine „Auftragsverwaltung“ („ÜbertragungsVO des BM - Aufgabenübertragung an LH“, gemäß Art 104 Abs.2 B-VG 1920 idgF. mit VO vom 17.07.1969) im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung des Bundes gemäß Art 17 B-VG 1920 und nicht um Aufgaben der „mittelbaren Bundesverwaltung“.

Das Abkürzungsverzeichnis/Glossar wird um folgende Erklärungen ergänzt, die in der Gegenäußerung verwendet werden:

„Guter Zustand“	Das grundlegende Ziel der Wasserrahmenrichtlinie ist der "gute Zustand" in allen europäischen Gewässern. Für die Oberflächengewässer bedeutet das einen „guten ökologischen und guten chemischen Zustand“ und für die Grundwässer einen „guten chemischen und mengenmäßigen Zustand“ zu erreichen.
GUS	Gesamtuntersuchung Salzach, Februar 1997, Bericht Studienreihe AK Salzburg, ISBN 3-901817-00-X
NGP	Der Nationale Gewässerbewirtschaftungsplan (NGP) ist ein Planungsinstrument zum Schutz, zur Verbesserung und zur nachhaltigen Nutzung der Gewässer. Basierend auf der Analyse des Ist-Zustandes der Gewässer, der Auswirkungen der menschlichen Aktivitäten und der Gewässernutzungen werden Ziele zur Erhaltung und Verbesserung des Gewässerzustandes formuliert und die Maßnahmen, die zur Erreichung dieser Ziele erforderlich sind, festgelegt. Der nationale Gewässerbewirtschaftungsplan wird alle sechs Jahre erstellt und veröffentlicht.
Regensburger Vertrag	Vertrag zwischen der Republik Österreich einerseits und der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft andererseits über die wasserwirtschaftliche Zusammenarbeit im Einzugsgebiet der Donau (zuletzt BGBl. Nr. 17/1991)
WRG	Wasserrechtsgesetz 1959 (BGBl. Nr. 215/1959 i.d.g.F.)
WRS	Wasserwirtschaftliche Rahmenuntersuchung Salzach - Zusammenfassender Bericht. Ad-hoc Arbeitsgruppe der Ständigen Gewässerkommission nach dem Regensburger Vertrag. 2000
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie der EU, RL 2000/60/EG; Ziel ist eine systematische Verbesserung und keine weitere Verschlechterung des Zustands aller Gewässer, zum Schutz der Aquatischen Ökosysteme, aber auch jener Landökosysteme und Feuchtgebiete, die direkt von den Gewässern (Oberflächengewässern und Grundwasser) abhängig sind

In **Kap. 1.4** „Prüfungsansatz“ wird angeführt, dass geprüft wurde, „*ob der Kauf notwendig war, um den Schutzstatus der Antheringer Au als Natura 2000-Gebiet bestmöglich zu erreichen.*“

Dieser Prüfungsansatz war nicht das Ziel des Ankaufs, sondern eine umfangreiche Renaturierung. Dies wird auch umfassend im Regierungs- und Landtagsbeschluss zum Ankauf ausgeführt und in der Gegenäußerung zum Kapitel 3 nochmals wiedergegeben.

Die Darstellung der zuständigen Abteilungen **Kap. 2.2 (1)** ist nicht korrekt.

„*Im Kapitel 4. „Sanierung Untere Salzach“ - Projekt der Bundeswasserbauverwaltung ist von Hochwasserschutzmaßnahmen die Rede. Diese wurden im Rahmen der mittelbaren Bundeswas-*

*serbauverwaltung erledigt. Die Bundeswasserbauverwaltung musste ihre Entscheidung mit dem zuständigen Ministerium abstimmen.“*

Diese Formulierungen suggerieren eine alleinige Zuständigkeit der Bundeswasserbauverwaltung Salzburg für Hochwasserschutzmaßnahmen und zugleich, dass die „Salzburger Entscheidungen“ mit dem Bund bzw. Ministerium abzustimmen sind. Das ist so nicht richtig.

Die Bundeswasserbauverwaltung Land (Salzburg) arbeitet im Auftrag des Bundes (der Republik Österreich) (s.o.) und ist zudem an einem Grenzgewässer (der Salzach) tätig, sodass die entsprechenden Aufträge auf Basis des sog. „Regensburger Vertrages“ im Vorfeld in der Kommission zum Regensburger Vertrag auf bilateraler Ebene zwischen dem Freistaat Bayern und der Republik Österreich abzustimmen sind. Letztlich erteilt die Kommission die Aufträge an die beiden tätigen Dienststellen (Bayern: Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Österreich: Fachabteilung Wasserwirtschaft bzw. Abteilung Wasser - Bundeswasserbauverwaltung), wobei deren operative Umsetzung in der Regel über Erlass des BMLFUW (heute: BML) festgelegt wird. Die „Sanierung Untere Salzach“ war/ist demnach ein Gemeinschaftsprojekt zwischen dem Freistaat Bayern und der Republik Österreich und sämtliche Maßnahmen sind bilateral im Vorfeld jährlich abzustimmen. Die Interessen der Republik Österreich vertritt demzufolge das BML (Abteilung I/6 Hochwasserrisikomanagement) und im Bundesland Salzburg die Abteilung 7 Wasser (hier das Referat 7/02, dem seit dem 1.1.2015 das Sachgebiet Bundeswasserbauverwaltung zugeordnet ist). Ministerium und Abteilung 7 (Referat 7/02) bilden (siehe oben) die Bundeswasserbauverwaltung. Es geht also nicht um „Abstimmung“, sondern um bilateral, im Vorfeld abgestimmte Auftragserteilung und entsprechende operative Aufgabenerfüllung im Zusammenwirken beider Dienststellen (WWA Traunstein und Fachabteilung Wasserwirtschaft- bis zum 31.12.2014 - bzw. Abteilung 7 Wasser - seit 1.1.2015).

Demzufolge sind auch die nachfolgenden Formulierungen nicht richtig:

*„Bis zum 30.Juni war die Bundeswasserbauverwaltung Teil der Abteilung 6, ...“*

- Bis zum 30.Juni 2009 wurden die Aufgaben der Bundeswasserbauverwaltung (Land) organisatorisch in der Fachabteilung 6/6 Wasserwirtschaft (Abteilung 6 Landesbaudirektion) wahrgenommen, operativ zuständig war der der Fachabteilung angegliederte Wasserbaubezirk 1 (Außer-Gebirg, Flachgau, Stadt Salzburg) (Quelle: LGBL 2007, Nr.104 vom 15.10.2007 bzw. HÖCK, A.W., 2013).
- Bis zum 31.Dezember 2014 wurden die Aufgaben der Bundeswasserbauverwaltung (Land) organisatorisch in der Fachabteilung 4/4 Wasserwirtschaft - ab 1.1.2011 Fachabteilung 4/3 - (Abteilung 4: Lebensgrundlagen und Energie) wahrgenommen. Operativ zuständig war der der Fachabteilung angegliederte Wasserbaubezirk 1 (Außer Gebirg, Flachgau, Stadt Salzburg) (Quelle: LGBL 2009, Nr.69 vom 22.04.2009 bzw. HÖCK, A.W., 2013).
- Seit 1.1.2015 sind die Aufgaben der Bundeswasserbauverwaltung (Land) organisatorisch in der Abteilung 7 Wasser, und hier im Referat 7/02 Schutzwasserwirtschaft und zwar operativ im Sachbereich Bundeswasserbauverwaltung zugeordnet (Quelle: Verordnung des Landeshauptmannes von Salzburg vom 1. Oktober 2014, mit der für das Amt der Salzburger Landesregierung eine Geschäftseinteilung erlassen wird - LGBL Nr 81/2014).
- Mit Landesgesetzblatt Nr.126/2022 vom 22.12.2022 wurde das Referat 7/02 in „Wasserbau“ (mit Wirksamkeit 1.1.2023) umbenannt. Die Aufgaben der Bundeswasserbauverwaltung werden im gleichnamigen Sachgebiet operativ wahrgenommen.

Es handelt sich beim Gemeinschaftsprojekt „Sanierung Untere Salzach“ auch NICHT um ein Hochwasserschutzprojekt im engeren Sinn (wie z.B. Hochwasserschutz Salzach Golling, HWS Salzach Kuchl oder HWS Salzach Hallein bzw. Stadt Salzburg), sondern dieses Vorhaben umfasst **Maßnahmen zur Sanierung der Salzach, zur Herstellung des guten ökologischen Zustandes**

des Gewässers und der damit verbundenen Landökosysteme und deren gesamthaften Auswirkungen.

Dabei ging es aufbauend auf der wasserwirtschaftlichen Rahmenuntersuchung Untere Salzach (WRS, seit den 1990er Jahren in Bearbeitung) immer um wasserwirtschaftliche, flussbauliche, naturschutzfachliche und ökologische Gesichtspunkte. Die Salzach befindet sich seit deren Regulierung im 19. Jahrhundert in einem stetigen Erosionszustand, wobei die Eintiefung so weit fortgeschritten war, dass es bei den Hochwässern 2002 zu einem Sohdurchschlag im Freilassinger Becken kam. Mit der Sohleintiefung besteht die grundsätzliche Gefahr von Ufereinbrüchen, Landverlust, Instabilität bestehender Bauwerke bzw. Infrastrukturanlagen im näheren Bereich, unkontrollierter Ausuferung bzw. Gerinnebildung und letztlich um eine Gefährdung von Sachwerten und der ansässigen Bevölkerung. Verbunden ist die Eintiefung mit der Absenkung des Grundwasserspiegels und der Fluss wird von den angrenzenden Auen entkoppelt.

Die Darstellung der ressortzuständigen Regierungsmitglieder in **Kap. 2.3 (1)** ist nicht korrekt. *„Der Geschäftsbereich der Bundeswasserbauverwaltung oblag im Rahmen der mittelbaren Bundesverwaltung ...“*

Es gibt keinen Geschäftsbereich der Bundeswasserbauverwaltung, siehe oben (vgl. auch Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 28. April 2004, LGBL. Nr. 43/2004, zuletzt geändert durch LGBL Nr. 22/2024).

Die Darstellung der Chronologie in **Kap. 2.5 (1)** ist sehr verkürzt dargestellt. In der Gegenüberung zu **Kap. 4** wird sie für den Wasserbau ergänzt.

Zur angeführten Chronologie im **Kap. 2.5** ist noch zu ergänzen, dass die Ausweisung als Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiet) 1997 erfolgte. 2001 wurden große Teile zusätzlich nach der FFH-Richtlinie gemeldet. Die 2001 zusätzlich nach der FFH-Richtlinie gemeldeten Flächen wurden im Dezember 2004 von der Europäischen Kommission als „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung“ (kurz: Natura 2000-Gebiet Salzachauen) anerkannt.

Zur Bestandsaufnahme in **Kap. 3.1 (1)** ist zu ergänzen:

*„In den Auen wuchsen neben den großflächig kultivierten Fichten klassische Auwaldgehölze wie Silberweide, Schwarzpappel, Esche und Grauerle. Sie boten Lebensraum für heimische, geschützte Säugetiere (wie Biber, Fischotter), Reptilien (wie Zauneidechse und verschiedene Nattern), Amphibien (wie Gelbbauchunke, verschiedene Molche und Frösche), Insekten (wie über 500 Schmetterlingsarten) und Vögel (wie Silberreiher, Schwarzmilan). In den Gewässern lebte neben anderen heimischen Fischen auch der seltene Huchen.“*

Hinzuweisen ist, dass auf erhebliche Vorbelastungen der Antheringer Au durch die bis zum Ankauf vorherrschenden Nutzungen, insbesondere die Gatterjagd mit dem überhöhten Wildbestand, nicht eingegangen wird. So waren Amphibien durch die Fraßtätigkeit des Schwarzwildes signifikant im Bestand reduziert und werden sich erst in Folge der Wildbestandsreduzierung erholen.

Zu **Kap. 3.2.2 (2)** ist Folgendes ergänzend festzustellen.

*„Der LRH hält fest, dass das Salzburger Naturschutzgesetz verschiedene Möglichkeiten vorsieht, geschützte Gebiete vor gefährdenden Eingriffen zu bewahren bzw ihren Erhalt zu fördern und zu gewährleisten. In diesem Sinn kann das Land Privatrechte - allenfalls gegen Entschädigung - einschränken oder entziehen.“*

Der Gebietsschutz wird künftig über eine Schutzgebietsverordnung bewirkt. Die darin festgelegten Ge- und Verbote setzen das Verschlechterungs- und Störungsverbot für die europarechtlichen Schutzgüter durch Eingriffe von außen um. Vorhaben, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bewirken können, sind einer Verträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Die Verordnung richtet sich an jedermann, verpflichtet aber nicht Einzelne zu aktiven Verbesserungsmaßnahmen.

Proaktive Maßnahmen im Sinne des Schutzzweckes werden über privatwirtschaftliche Instrumente umgesetzt. Den Rahmen dafür bilden die Managementpläne. Die Einschränkung oder der Entzug von Privatrechten (Enteignung) stellt dabei das letztmögliche Mittel (nach Scheitern der Verhandlung) dar, und muss für die Sicherung des Bestandes des Europaschutzgebietes erforderlich sein.

Die Nutzung der Möglichkeiten des Naturschutzes ist somit an die jeweiligen rechtlichen Voraussetzungen und politischen Willenserklärungen gebunden.

*„Der LRH weist darauf hin, dass der Ankauf von Liegenschaften zum Zweck des Naturschutzes nicht zwangsläufig notwendig ist.“*

Dieser sehr allgemeine Hinweis des LRH hat dann seine Gültigkeit, wenn man die Intention des umfassenden Renaturierungsprojektes außer Acht lässt. (siehe Anmerkung zu **Kap. 1.4**).

Festzuhalten ist, dass der Grundankauf der Realisierung des Projektes Naturpark Salzachauen dient. Die damit verfolgten Zwecke (Renaturierung, Hochwasserschutz, Schaffung von Erholungsraum) gehen über den engeren Gebietsschutz vor gefährdenden Eingriffen weit hinaus.

Die politischen Zielsetzungen sind auch Grundlage des Regierungs- und Landtagsbeschlusses und liegen im Nutzen, den das Gesamtprojekt Renaturierung Antheringer Au stiften soll:

- Verbesserung des Erhaltungszustands der „Schutzgüter“ des Natura 2000-Gebietes
- Wiederherstellung eines gewässertypischen, naturnahen Zustands der Salzach
- Verbesserung/Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems „Salzachauen“, insbesondere durch Vernetzung von Fluss und Auwald
- Dauerhafte Erhaltung von Retentionsräumen, Sohlstabilisierung, Erhaltung/ Verbesserung der Hochwassersicherheit
- Bewusstseinsbildung und an das Schutzgebiet angepasstes Naturerlebnis, in Verbindung mit einer wirksamen Besucherlenkung

Damit gehen die Zielsetzungen einher mit jenen, die ua die Biodiversitätsstrategien der EU und des Bundes, die Wasserrahmenrichtlinie und (in Kraft getreten nach dem Prüfzeitraumes des LRH) die EU-Wiederherstellungsverordnung vorgeben. Diese Zielsetzungen gehen weit über jene des konkreten Schutzstatus der Antheringer Au als Natura 2000 Gebiet hinaus.

Die notwendigen Maßnahmen sind nur als Grundeigentümer umsetzbar, da diese einerseits mit einem massiven Umbau der bestehenden Flächen einhergehen oder Flächen auch vollkommen Außer-Nutzung gestellt werden und die Bewirtschaftung auf ein ökologisches Maß verändert wird - im Sinne der Ziele der oben genannten Richtlinien. Im Konkreten sind geplant:

- Renaturierung der Salzach auf einer Länge von rd. 10 km
- Beseitigung der Uferverbauung („Weiche Ufer“)
- Schaffung der „Neuen Kleinen Salzach“ als Nebenarm mit einer Länge von rd. 8 km
- Weitgehender Erhalt der „Alten Kleinen Salzach“ als Stillgewässerkomplex
- Aufwertung und Neuschaffung von Augewässern als Lebensraum für seltene Arten
- Schaffung von Kleingewässerkomplexen

- Bestandsüberführung und -umbau von Wäldern hin zu artenreichen Auwäldern
- Reduzierung des Schwarzwildes
- Besucherlenkungs- und attraktiven Naturerlebniseinrichtungen wie Aussichtskanzeln o-der Infopoints

Schematisch wird das Ausmaß des Renaturierungsprojektes im folgenden Plan ersichtlich:



Ergänzend wird noch auf die zwei unterschiedlichen Säulen des Naturschutzes hingewiesen. Dies ist zu einem der Naturschutz im engeren Sinne mit dem Ziel, eine Verschlechterung des naturschutzfachlichen Zustands eines Gebiets durch menschliche Eingriffe hintanzuhalten bzw auszugleichen. Hierbei sind primär die hoheitlichen Instrumente des Naturschutzes anzuwenden und ist hierfür ein Grundankauf nicht zwangsläufig erforderlich.

Anders verhält es sich mit der zweiten Säule des Naturschutzes - der Renaturierung, also der Verbesserung des naturschutzfachlichen Zustands einer Liegenschaft durch proaktive Maßnahmen. Bei einer Renaturierung wird in die bestehenden Standortverhältnisse massiv eingegriffen, um diese im Sinne des Naturschutzes zu optimieren. Hierzu gehören etwa die signifikante Anhebung des Grundwasserspiegels und die Erhöhung der Überschwemmungshäufigkeit wie auch erdbauliche Umgestaltungen zur Entwicklung von Biotopstrukturen wie dies in der Antheringer Au vorgesehen ist. Solche biotopentwickelnden Maßnahmen schränken die bisher übliche Nutzung einer Liegenschaft massiv ein. Zudem ist es auch meist das Ziel, dass die bisher übliche Nutzung eingestellt wird - im Falle der Antheringer Au etwa die Bewirtschaftung von Fichten- und Hybridpappelmonokulturen und die Bewirtschaftung überhöhter Schwarzwildbestände, damit die Renaturierung ihre volle Wirkung entfalten kann. Derartige Renaturierungsmaßnahmen greifen also signifikant in Grund und Boden ein und verunmöglichen die bisherige Nutzung.

Daraus ergibt sich, dass ein vorheriger Grundankauf alternativlos ist. Grundankauf als erster Schritt von Renaturierungsprojekten wird in Salzburg, Österreich und in der ganzen EU seit Jahrzehnten praktiziert und ist Stand der Technik. Auch bei den bisherigen großen Renaturierungsprojekten in Salzburg (u.a. Wengermoor, Weidmoos, Ursprunger Moor, Blinklingmoos, ...) war dies der Fall. Die in der Antheringer Au geplanten Renaturierungsmaßnahmen sind die mit Abstand größten und aufwändigsten, die in Salzburg und in ganz Österreich bisher umgesetzt wurden.

*„Der LRH hält fest, dass laut Koalitionsvertrag die Ausweisung von Schutzgebieten nur mit Zustimmung der Grundeigentümer erfolgen darf. Das Salzburger Naturschutzgesetz sieht diese Voraussetzung nicht vor“.*

Die Zustimmung der Grundeigentümer zur Ausweisung eines Schutzgebietes ist kein rechtliches Kriterium, sondern eine Willenserklärung der Landesregierung. Die Erlassung von Verordnungen bedarf einer entsprechenden Beschlussfassung durch die Landesregierung.

Die Anzahl der in **Kap. 3.2.3 (1)** angegebenen Natura 2000-Gebiete ist zu präzisieren: Bei Berücksichtigung der Wildeuropaschutzgebiete gab es zum Zeitpunkt der Prüfung des LRH 50 durch Verordnung geschützte Natura 2000-Gebiete.

Die Feststellung in **Kap. 3.2.3 (2)** wäre zu präzisieren.

*„Der LRH stellte fest, dass das Land seit dem Jahr 2002 keine Verordnung zum Schutz des Natura 2000-Gebietes „Salzachauen“ erlassen hatte. Deshalb leitete die EU ein Mahnverfahren ein, das zu einer Verurteilung der Republik Österreich führen könnte.“*

*Der LRH fordert von der Landesregierung, die Schutzverordnung umgehend zu erlassen, um den rechtlichen Vorgaben zu entsprechen und Strafzahlungen zu vermeiden.“*

Das Vertragsverletzungsverfahren der Kommission bezieht sich auf alle nach der FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie zu schützenden Natura 2000-Gebiete in Österreich. Salzburg hat die von der Kommission ausdrücklich monierten Verordnungen mittlerweile angepasst und kundgemacht. Beim Europaschutzgebiet Salzachauen waren im Vorfeld Abklärungen mit der Kommission durchzuführen. Das Begutachtungsverfahren ist abgeschlossen, sodass die Beschlussfassung und Kundmachung der Verordnung nach Abarbeitung der eingelangten Äußerungen erfolgen können.

Bezüglich **Abbildung 2** ist darauf hinzuweisen, dass die Schutzgebiete (nach FFH-RL und Vogelschutz-RL) jeweils umrandet dargestellt werden. Gut zu erkennen ist, dass die in Frage stehende Antheringer Au als wesentlicher Baustein eines umfassenden Renaturierungsprojektes anzusehen ist, das sich von Siggerwiesen bis Oberndorf erstreckt. Die Wirksamkeit von Renaturierungsmaßnahmen an Flüssen und in Auwaldgebieten konnte bereits beim Projekt Renaturierung der Weitwörther Au eindrucksvoll nachgewiesen werden. Die Weitwörther Au ist sozusagen die Blaupause für die Antheringer Au, wobei die Renaturierungsergebnisse in der Antheringer auf Grund der dort zur Verfügung stehenden noch deutlich größeren Fläche jene der Weitwörther Au deutlich übertreffen werden. Hinzukommt, dass sich die beiden großen, nebeneinanderliegenden Renaturierungsgebiete mit einer Gesamtfläche von rund 800 Hektar in ihrem Arten- und Lebensraumpotential wechselseitig stärken und ergänzen können. Insgesamt macht die Renaturierung der Antheringer Au durch die vorausgegangene Renaturierung der Weitwörther Au noch mehr Sinn und kann noch mehr Potential entfalten.

Zur Beschreibung „Projekt der Bundeswasserbauverwaltung“ in **Kap. 4** ist die folgende Chronologie zu ergänzen.

Die Ständige Gewässerkommission nach dem Regensburger Vertrag hat bei ihrer Sitzung im April 2004 beschlossen, dass die weitere Projektabwicklung zur „Sanierung der Unteren Salzach (SUS)“ in direkter Abstimmung zwischen den wasserwirtschaftlichen Dienststellen (WWA Traunstein und Amt der Salzburger Landesregierung, Fachabteilung Wasserwirtschaft - Bundeswasserbauverwaltung) erfolgen soll.

Die „Sanierung Untere Salzach“ ist seit dem Jahr 2004 ein Gemeinschaftsprojekt (Grenzwässer) zwischen dem Freistaat Bayern und der Republik Österreich und kein Projekt der Bundeswasserbauverwaltung.

In Salzburg wird die Republik Österreich vertreten durch die Bundeswasserbauverwaltung. Der Freistaat Bayern wird vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein. Operativ tätig werden also gemeinsam über Auftrag der jeweiligen zuständigen Ministerien (Minister) das Wasserwirtschaftsamt Traunstein und die Fachabteilung Wasserwirtschaft im Amt der Salzburger Landesregierung im Aufgabenbereich der Bundeswasserbauverwaltung (Wasserbaubezirk I).

Datum	Ereignis/Wasserbau
August 2002	Die extremen Augusthochwässer 2002 mit dem Schwerpunkt im Flachgau, der Stadt Salzburg und im Tennengau zeigen an der „Unteren Salzach“, auch im Abschnitt von der Stadtgrenze bis zur Landesgrenze in St. Georgen bei Oberndorf, einen erheblichen Handlungsbedarf auf. Es zeigt sich, dass die bereits im Rahmen der „Wasserwirtschaftlichen Rahmenuntersuchung Salzach“ (WRS) grundsätzlich skizzierten flussbaulichen und ökologischen Maßnahmen in Angriff genommen werden müssen. Insbesondere ist die Bettstabilität (Sohl- und Uferstabilität - „Sohldurchschlag“) der Salzach erheblich beeinträchtigt und damit das Risiko- und Gefährdungspotential für Sach- und Personenschäden im Hochwasserfall in dieser Gewässerstrecke entsprechend gestiegen.
2003	Es erfolgt die Umsetzung der „Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL)“ in das Österreichische Wasserrechtsgesetz und in weiterer Folge wurde u.a. der „Nationale Gewässerbewirtschaftungsplan 2009 (NGP)“ verordnet. Dieser weist für die „Untere Salzach“ einen „mäßigen Erhaltungszustand“ aus. Damit ist klar, dass aus nationaler bzw. gewässerökologischer Sicht jedenfalls erhebliche Anstrengungen notwendig sind, den „Guten Zustand“ zu erreichen. In erster Linie geht es dabei um die Verbesserung des morphologischen Zustandes der Salzach („monotones, trapezförmiges und linear gestrecktes Abflussprofil“ - erhebliche strukturelle Defizite), aber auch um die entsprechende verbesserte Vernetzung in ihr Gewässerumland.
2004	Im Jahr 2004 wird von einem wasserbautechnischen Planungsbüro in München eine Risiko- und Gefährdungsabschätzung (Risikoanalyse) für diesen Salzachabschnitt vorgelegt. Diese Abschätzung weist je nach Art der Betrachtung einen Sachschaden bei extremen Hochwässern im Ausmaß von 42 Mio. bis 106 Mio. EUR aus und thematisiert zusätzlich die Gefahr für Leib und Leben.
April 2004	Die Ständige Gewässerkommission nach dem Regensburger Vertrag hat bei ihrer Sitzung im April 2004 beschlossen, dass die weitere Projektabwicklung zur „Sanierung der Unteren Salzach (SUS)“ in direkter Abstimmung zwischen den wasserwirtschaftlichen Dienststellen (Wasserwirtschaftsamt Traunstein und Amt der Salzburger Landesregierung, Fachabteilung Wasserwirtschaft -

Datum	Ereignis/Wasserbau
	Bundeswasserbauverwaltung) erfolgen soll. Gemeinsam zu tragen sind die Kosten, die für schutzwasserwirtschaftliche Zwecke aufgewendet werden oder zu deren Genehmigung erforderlich sind. Diese Kosten werden grundsätzlich je zur Hälfte von Bayern und Österreich getragen.
2005	Die Republik Österreich - Bundeswasserbauverwaltung erwirbt rd. 80 Hektar der Weitwörther Au von der österreichischen Bundesforste AG um die Maßnahmen zur SUS im Rahmen des Arbeitspaketes 2 zu verwirklichen. Zum Arbeitspaket 2 zählen die Sohlabstufung bei Fluss-km 51,9 („Aufgelöste Rampe“), der Ausbau der Ufersicherung unterhalb der Rampe bis zur Laufener Enge sowie die Anbindung des Reitbaches an die Salzach.
Oktober 2006	<p>Bereits im Jahr 2006 (Bescheid der Landeshauptfrau von Salzburg vom 10.10.2006, Zl 1/01-40.035/62-2006) wurde eine wasserrechtliche Bewilligung zur Sanierung der Unteren Salzach zwischen Fluss-km 64,0 - 44,0 auf Basis eines Generellen Projektes der Republik Österreich und des Freistaat Bayern, vertreten durch die BWV Salzburg, erteilt (Grundsatzgenehmigung gemäß § 111a WRG). Dabei wurde auch festgestellt, dass die Gesamtfertigstellung 2015 realisiert werden soll.</p> <p>Folgende Sanierungsmaßnahmen sind (waren) vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung von 2 Sohlabstufungen mit Ufereinfassungen</li> <li>• Flussaufweitungen durch Weiche Ufer</li> <li>• Offene Deckwerke vor und nach Laufen</li> <li>• Lokale Sanierung im Bereich Oberndorf/Laufen</li> <li>• Anbindung von Nebengewässer</li> <li>• Herstellung der Durchgängigkeit von der Salzach in die Nebengewässer</li> </ul> <p>Diese wasserrechtliche Bewilligung umfasste natürlich auch die geplanten Maßnahmen an der Salzach in der Antheringer Au und waren zum damaligen Zeitpunkt eindeutig zwischen dem Freistaat Bayern und der Republik Österreich akkordiert (beide Länder waren Projektträger laut Bewilligungsantrag). Im Generellen Projekt bzw. im Bescheid auf Seite 17 findet sich folgende Formulierung: „Durch die Eintiefung der Salzach in den nächsten 80 Jahren betragen die zu erwartenden Kosten bis zu 300 Mio. EUR. Eine umgehende Sanierung, der Salzach ist daher unbedingt erforderlich, ...“</p>
2007/2008	Klar zu diesem Zeitpunkt war auch, dass eine einvernehmliche Lösung mit dem hauptbetroffenen Grundeigentümer in der Antheringer Au angestrebt wird. Dieser wäre nach damaligen Kenntnisstand bei einem 10-jährlichen Hochwasser von zusätzlich 140 ha überfluteter Fläche betroffen, bei einem 30-jährlichen Hochwasser wären über 300 ha zusätzlich überflutet. Zudem müssten 30 ha entlang der Ufer gerodet und der Treppelweg aufgelassen werden (erschwerte bis verunmöglichte Holzbringung) u.a. Einschränkungen. Beim ersten Kontakt wurde ins Gespräch gebracht, dass ein Abtausch öffentlicher und privater Interessen voraussichtlich dadurch am sinnvollsten gewährleistet werden könnte, indem die öffentliche Hand mit dem Eigentümer einen vollständigen Flächentausch herbeiführt. In den ersten Gesprächen hat der Eigentümer diese Variante nicht prinzipiell ausgeschlossen, „obwohl das betroffene Revier in der Familie den höchsten Stellenwert hat.“ Letztlich sollte in einem ersten Schritt der mutmaßliche Verkehrswert der Antheringer Au ermittelt werden.
Februar 2008	Betreffend die gemeinsame Grundaufbringung wurde zwischen den beiden

Datum	Ereignis/Wasserbau
	künftigen Bauträgern (Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein und Republik Österreich - Bundeswasserbauverwaltung, vertreten durch die FA 6/6 Wasserwirtschaft) ein grundsätzliches Einvernehmen dahingehend hergestellt, diese zu gleichen Teilen zu übernehmen (vgl. Besprechungsprotokoll vom 1.2.2008, Pkt. 3.4).
Mai 2008	Am 14. Mai 2008 wurde dementsprechend ein Schiedsgutachtenvertrag zwischen der Republik Österreich - Bundeswasserbauverwaltung (BMLFUW, Land Sbg.) und dem Grundeigentümer abgeschlossen. Die Vertragsteile haben sich gemäß Pkt. 11 des zit. Vertrages dem Bewertungsergebnis des Schiedsgutachters unwiderruflich unterworfen.
Anfang 2009	Die Republik Österreich - Bundeswasserbauverwaltung beim Amt der Salzburger Landesregierung beauftragt auf Basis einer vorangehenden vertraglichen Vereinbarung („Schiedsgutachtenvertrag“) zwischen dem Grundeigentümer des überwiegenden Teiles der Antheringer Au und der Republik Österreich - Bundeswasserbauverwaltung einen gerichtlich beeideten Sachverständigen zur Ermittlung des maßgeblichen Verkehrswertes der sog. Antheringer Au („Schätzungsgutachten“ → Gutachten 2009/1).
2008-2010	Es erfolgte die bauliche Umsetzung des Arbeitspaketes 2 (Weitwörther Au) im Gemeinschaftsprojekt Bayern/Österreich „Sanierung Untere Salzach“ mit Anbindung des Reitbaches an die Salzach, Errichtung der Sohlabstufung bei Fluss-km 51,9 und Ausbau der Ufersicherung unterhalb der Rampe („Weiche Ufer“).
Juli 2009	Vorlage des Schätzungsgutachtens mit einem ermittelten Verkehrswert von rund 28,0 Mio. EUR (Gutachten 2009/1). Zum damaligen Zeitpunkt herrschte zwischen den beiden operativ tätigen Dienststellen in Bayern und Österreich (Wasserwirtschaftsamt Traunstein und FA 4/4 Wasserwirtschaft) das Einvernehmen zur 50:50 Teilung der Maßnahmenkosten (vgl. Formulierungen im Protokoll der Grenzgewässerkommission, 2004).
September 2009	Die Republik Österreich - Bundeswasserbauverwaltung beim Amt der Salzburger Landesregierung beauftragt am 1. September - in enger Abstimmung mit dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft - einen Sachverständigen mit der Überprüfung des Schätzungsgutachtens des „Schiedsgutachters“ (Gutachten 2009/1). Auftragsgemäß werden die angewandten Methoden, der Stand der Technik und die Plausibilität des Gutachtens überprüft und mit 19.11.2009 das „Plausibilisierungsgutachten“ vorgelegt (Gutachten 2009/2)
September 2009	Es erfolgte der Abschluss der Planung für die Sohlabstufung („Aufgelöste Rampe“) samt Begleitmaßnahmen bei Fluss-km 55,4 im Bereich der Antheringer Au und Beginn der Genehmigungsverfahren auf bayerischer Seite (Antrag vom 14.10.2009 des Wasserwirtschaftsamt Traunstein auf Planfeststellung für diese Maßnahmen!).
Dezember 2009	Bei einer Besprechung am 4. Dezember 2009 in Wien im BML wurde festgelegt, dass eine Kostentragung der Republik Österreich für die Grundstücksablösen im Rahmen der Sanierung der Salzach, Errichtung einer Sohlabstufung bei Fluss-km 55,4 (Antheringer Au) nur unter der <u>Voraussetzung einer Kostenteilung mit Bayern</u> in Betracht kommt und keinesfalls einen Deckel von 10 Mio. EUR Bundesanteil übersteigen darf.
Jänner 2010	Von Seiten des Eigentümers wurde der Wunsch nach einem Tauschgrund

Datum	Ereignis/Wasserbau
	mehrfach geäußert. „Durch die Bundeswasserbauverwaltung Land (Salzburg) wurde in einer Grobeinschätzung von ca. 80 % bei Projektumsetzung ausgegangen. Somit würde (auf Basis der Verkehrswertermittlung Des Sachverständigen A) die Verkehrswertminderung rd. 20,24 Mio. EUR betragen, wobei die Staaten Bayern und Österreich jeweils rd. 50 % (je rd. 10,12 Mio. EUR) aufzubringen hätten. Von beiden Rechtsträgern müssten in diesem Falle Ersatzgrundstücke bereitgestellt werden, die in Summe dem geschätzten Verkehrswert entsprechen ...“
Februar 2010	Ein Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit (StMUG) vom 4.Februar 2010 nimmt Bezug auf den geplanten großflächigen Grunderwerb im Bereich der geplanten Rampe bei Fluss-Km 55,4 auf österreichischem Gebiet (Antheringer Au). Es wird festgehalten, dass es dem Freistaat Bayern nicht möglich ist einen mit erheblichen Kosten verbundenen großflächigen Grunderwerb auf österreichischem Staatsgebiet mitzufinanzieren. Es ergeht der Vorschlag, dass Kosten im Zusammenhang mit Grunderwerb von jedem Partner auf seinem Staatsgebiet selbst getragen werden.
Februar 2010	Es ergeht durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft in Wien am 10.02.2010 das Ersuchen, bis zur Tagung der Ständigen Gewässerkommission nach dem Regensburger Vertrag am 19.April 2010 Vorschläge auszuarbeiten, wie im Lichte der nunmehrigen Position Bayerns weiter vorgegangen werden soll. Dabei wäre nach bisheriger Kenntnis davon auszugehen, dass der Rahmen für die Kostentragung des Bundes allerhöchstens 10 Mio. EUR nicht übersteigt.
April 2010	Übermittlung einer gemeinsamen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein und der Bundeswasserbauverwaltung beim Amt der Salzburger Landesregierung, datiert mit 8.April 2010, an das BMLFUW bzw. Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit mit den Anmerkungen, dass das Projekt mit Nachdruck weiterverfolgt werden soll und dass auch die Kosten der Grundinanspruchnahme je zur Hälfte von Bayern und Österreich zu tragen wären.
April 2010	Bei der 20. Sitzung der Ständigen Gewässerkommission nach dem Regensburger Vertrag wird am 20./21.April 2010 unter Pkt. 15 der Niederschrift u.a. Folgendes festgehalten: „Die Kommission empfiehlt daher, die Maßnahmen bei Fluss-km 55,4 konsequent weiter zu verfolgen, mit dem Ziel einer Minimierung der Kosten des Projektes zu optimieren und notwendige Grundinanspruchnahmen in kosteneffizienter Weise zu lösen.“
Juni 2010	Datiert mit 7.Juni 2010 wird an die Landeshauptfrau von Salzburg, Bundeswasserbauverwaltung, ein Schreiben des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft mit folgendem Inhalt übermittelt: „Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft als Bundeswasserbauverwaltung nimmt Bezug auf das Ergebnis der 20. Sitzung der Ständigen Kommission nach dem Regensburger Vertrag und das Ergebnis der Befassung des Bundesministeriums für Finanzen betreffend das Gutachten ... (=Gutachten 2009/1) über den Verkehrswert der Antheringer Au und ersucht zunächst um die Durchführung folgender Schritte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung der Beauftragung der Kommission nach dem Regensburger Vertrag in ihrer 20. Sitzung gemäß Niederschrift vom 20./21. April 2010 zu Punkt 15, insbesondere</li> </ul>

Datum	Ereignis/Wasserbau
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interne Adaptierung des Gutachtens 2009/1 unter Zugrundelegung des Kontrollgutachtens 2009/2</li> <li>▪ Einleitung des Monitorings betreffend die Sohlabstufung Nord durch das Bundesamt für Wasserwirtschaft und das Institut Hydrobiologie der Universität für Bodenkultur</li> <li>▪ Nachweis der Standsicherheit der Rampe Nord für das Bemessungsereignis</li> <li>▪ Abrechnung der bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen Untere Salzach und Kostenausgleich mit dem Freistaat Bayern im Rahmen der Maßnahme Sohlabstufung Nord bis Jahresende“</li> </ul>
Beginn 2011/ November 2011	<p>Im Rahmen des wasserrechtlich bewilligten Generellen Projektes für die Sanierung der Unteren Salzach im Freilassinger Becken wurde - wie bereits erwähnt - in Abstimmung mit der bayerischen Seite ein Einreich-Detailprojekt für die zweite Sohlabstufung bei Fluss-km 55,4 durch das Projektteam "Mensch und Natur, Salzach im Gleichgewicht" unter der Federführung eines Ingenieurbüros ausgearbeitet.</p> <p>Um die Auswirkungen des Projektes auf die betroffenen Grundstücke in der Antheringer Au, die sich durch die zusätzlichen Überflutungen und Änderungen der Grundwasserverhältnisse ergeben werden zu beziffern, war die Erstellung eines Gutachtens über die voraussichtliche Verkehrswertminderung als erforderlich erachtet worden. Dieses Gutachten wurde nach technischer und finanzieller Genehmigung durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft im Jahr 2011 durch die Bundeswasserbauverwaltung beim Amt der Salzburger Landesregierung, Fachabteilung 4/3 Wasserwirtschaft beauftragt (Zl. 2043-61111/1/255-2011). Auftragnehmer war der Sachverständige A, wobei das Gutachten am 29.11.2011 vorgelegt wurde und einen Entschädigungsbetrag von EUR 7,4 Mio. vorgesehen hat.</p>
Mai 2011	<p>Der Bericht: „Sanierung Untere Salzach, Optimierung der vorhandenen Planungen zur Rampe bei Fluss km 55.4“, vom 2.Mai 2011 und verfasst vom INSTITUT FÜR WASSERBAU UND HYDROMETISCHE PRÜFUNG in Wien, wird vorgelegt. Fazit: Mit den Sohlaufnahmen Frühjahr und Herbst 2010 konnte der seit dem Hochwasser vom August 2002 flussab der Saalachmündung laufende Sohldurchschlag prozessmäßig neu erfasst werden. Es lässt sich eine aktualisierte Prognose der Sohlentwicklung im Freilassinger Becken sowohl für den gegenwärtigen Zustand als auch für verschiedene Sanierungsvarianten ableiten. Weiters sind generelle Aussagen für die Laufener Enge und das Tittmoninger Becken möglich. Aus schutzwasserbaulicher Sicht ergibt sich anhand der aktuellen Analyse eine neue Bewertung des Risikos von schwerwiegenden Schäden. Mit Errichtung der Rampe bei Fluss-km 51.9 und der anschließenden weichen Ufer ist das Risiko eines katastrophalen Sohldurchschlags, der sich flussab in die Laufener Enge ausbreitet und das Siedlungsgebiet Oberndorf - Laufen gefährdet, vorerst nicht mehr gegeben .... Optimierungsvorschläge für die Rampe bei km 55.4 ermöglichen eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowohl für die Laufentwicklung als auch bezüglich Überflutung (siehe <b>Kap. 4</b> des zit. Berichts). Allerdings ergibt der Bau der Rampe aus schutzwasserbaulicher Sicht im Moment keine Vorteile, diese würden vorwiegend im Bereich der Ökologie und des Naturschutzes durch bessere Anbindung der gewässerbegleitenden Auen liegen.</p>

Datum	Ereignis/Wasserbau
Mai 2011	Mit Schreiben vom 20.05.2011 erfolgte durch den zuständigen Sektionschef im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft die Information an den Eigentümer, dass die Planungen für die zwischen der Rampe bei Fluss-km 51,9 und der Stadt Salzburg zu treffenden Maßnahmen neu aufgesetzt werden (Antheringer Au). Es wurde festgehalten, dass die Rampe bei Fluss-km 55,4 nicht mehr in Betracht gezogen und der Schwerpunkt prioritär auf die Sicherungen im Raum Saalachmündung gelegt wird.
Juli 2011	Es erfolgte am 29.07.2011 nochmals eine Besprechung zur „Unteren Salzach“ im Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit in München durch Vertreter des Landes Salzburg (unter Führung von LR Sepp EISL) mit Vertretern des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit zu den Themen „IST-Zustand Freilassinger Becken, Kraftwerkslösung, Gutachten XY, Entschädigung ...“; vgl. Protokoll vom 29.07.2011). Fazit: „Weiterhin gibt es in Bayern Probleme mit Grundtausch und Grundablöse in der Antheringer Au....Zeit für eine ökologische Kraftwerkslösung...u.a.m.; Kontakt beibehalten und gegenseitiger Austausch.“

#### Anmerkung zu **Kap. 4.2.2, Kap. 4.2.3 und Kap. 4.2.4:**

Wie der Landesrechnungshof ausführt, beschäftigt sich das Gutachten 2009/2 mit einzelnen Bewertungen (Kap. 4.2.2 mit landwirtschaftliche Flächen, Kap. 4.2.3 mit Forstflächen, Kap. 4.2.4 mit Jagd und Fischerei). Der Sachverständige B zeigt auf, in welchen Bereichen der Sachverständige A hohe Schätzwerte ansetzt und empfiehlt Verhandlungen. Mit der Zusammenfassung relativiert der Sachverständige B die Kritikpunkte und begründet diese - siehe dazu Stellungnahme zu **Kap. 4.3 (2)**.

#### Anmerkung zu **Kap. 4.2.4 (2):**

*„SVB empfahl dem Land Salzburg über diese Werte zu verhandeln“.*

Generell ist zu erwähnen, dass zu diesem Zeitpunkt nicht das Land Salzburg Teil der Verhandlungen war, sondern die Bundeswasserbauverwaltung. Im Zuge des tatsächlichen Ankaufs 2022 hat das Land Salzburg mit dem Grundeigentümer Verhandlungen geführt.

Zu den Empfehlungen in **Kap. 4.2.5 (2)** wird wie folgt Stellung genommen.

*„Der LRH hält fest, dass der Gutachtensauftrag von SVB so interpretiert wurde, dass nicht alle Bewertungsgegenstände in seiner Plausibilitätsprüfung zu beurteilen gewesen wären. SVB betrachtete „Schottervorkommen“ und „Gewerbegebiet“ nicht als Gegenstand des Auftrages, „betriebliche Renaturierungsflächen“ fanden keine Erwähnung. Somit hat SVB 6,70 Mio Euro nicht beurteilt.“*

*Zu den restlichen Bewertungsgegenständen (Genpotential, etc) empfahl SVB dem Land Salzburg Verhandlungen.“*

*Der LRH empfiehlt, bei der Beauftragung von Überbegutachtungen sämtliche Bewertungsgegenstände in den Überbegutachtungsauftrag aufzunehmen. Bei Erhalt des Übergutachtens ist die Erfüllung des Auftrages zu überprüfen.“*

Die Empfehlung kann sich nicht an das Land Salzburg richten, da die Gutachtenserteilungen 2009 für Gutachten 2009/1 und Gutachten 2009/2 nicht durch das Land Salzburg, sondern durch den Bundeswasserbau erfolgte.

Mit dem selbst beschriebenen Gutachtensauftrag hat der Sachverständige B nicht im Sinne einer „Überbegutachtung“ gearbeitet, sondern einzelne Bewertungen des Gutachten 2009/1 analy-

siert. Mit der Zusammenfassung relativiert der Sachverständige B die Kritikpunkte und begründet diese - siehe dazu Stellungnahme zu **Kap. 4.3 (2)**.

Zu den Feststellungen in **Kap. 4.3 (2)** wird im Detail Stellung genommen.

*„Der LRH stellte fest, dass die Bundeswasserbauverwaltung im Jahr 2009 für den Ankauf der Antheringer Au ein Schätzgutachten beauftragte. Ein zweiter Sachverständiger wurde beauftragt, die angewandten Methoden, den Stand der Technik und die Plausibilität des vorliegenden Schätzgutachtens zu überprüfen.“*

Es wurde nicht nur ein Schätzgutachten beauftragt, sondern es wurde im Mai 2008 ein Schiedsgutachtenvertrag zwischen der Republik Österreich - Bundeswasserbauverwaltung (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Land Sbg.) und dem Grundeigentümer abgeschlossen. Die Vertragsteile haben sich gemäß Pkt. 11 des zit. Vertrages dem Bewertungsergebnis des Schiedsgutachter unwiderruflich unterworfen.

Dieses Gutachten wurde Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft-intern einer Plausibilisierung durch den Sachverständigen B unterzogen.

Zu dem im Gutachten 2009/2 angeführten „gesteigerten öffentlichem Interesse“ wird noch ergänzt:

Das gesteigerte Interesse der öffentlichen Hand war zum damaligen Zeitpunkt für den Freistaat Bayern und die Republik Österreich auf Basis der Erfahrungen bei den Augusthochwässern 2002, der Risikoanalyse aus dem Jahr 2004 und der in der wasserrechtlichen Bewilligung aus dem Jahr 2006 unzweifelhaft ableitbaren Notwendigkeit und Dringlichkeit, auch der Maßnahmen in der Antheringer Au zweifellos gegeben.

Klar war auch, dass der Retentionsraumverlust auf bayrischer Seite (vgl. Triebenbacher Deich - Ausschaltung von Retentionsraum u.a.) überwiegend durch die Maßnahmen auf österreichischer Seite im Freilassinger Becken (Antheringer Au) kompensierbar sind. Das heisst, dass der Hochwasserschutz auf bayrischer Seite und damit die nachteiligen Auswirkungen (Beschleunigung der Hochwasserwelle und Erhöhung der Abflussspitze) auf österreichischer Seite auszugleichen sind. Damit waren die Beanspruchung der Flächen des Grundeigentümers und die damit einhergehenden Änderungen der Nutzungen sowie die nachteiligen Auswirkungen zu regeln.

Es war also durch eine wasserrechtliche Bewilligung (Grundsatzgenehmigung aus dem Jahr 2006) der Nutzungszweck der Antheringer Au deklaratorisch klar vorgezeichnet, ohne die Bedingungen mit dem betroffenen Grundeigentümer geklärt zu haben. Das sollte im Rahmen der Detailprojektierung und dem zugehörigen Schätzgutachten „Verkehrswert Antheringer Au“ erst erfolgen.

*„Der LRH hält fest, dass SVB einen Großteil der von SVA geschätzten Werte als zu hoch beurteilte. Er kritisiert auch die in der Praxis unübliche Gewichtung der Bewertungsverfahren, die langen Vergleichszeiträume und die fehlende räumliche Nähe der Vergleichsgrundstücke. Der LRH hält fest, dass SVB in seinem Gutachten deshalb mehrfach empfahl, mit dem Verkäufer zu verhandeln. Es gäbe einen „[...] großen Spielraum, der für weitere Verhandlungen genutzt werden muss. [...]“*

Der Sachverständige B führt im November 2009 auch aus, dass die Analyse von Verkehrswerten gezeigt hat, dass bei der Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, *die „...als Flächen für Schutzmaßnahmen durch die öffentliche Hand dienen ....am Markt ein erheblich höherer Preis bezahlt wird...“* Er verweist auch darauf, „dass die Lösung solcher Fälle, fast immer nur durch langwierige Verhandlungen möglich war“... Er resümiert abschließend, „dass die objektive Waldbewertung für einen solchen Bewertungsfall seine Grenzen findet, ein großer Spielraum ist, der für weitere Verhandlungen genutzt werden muss.“

Klar war zum damaligen Zeitpunkt auch aus den Verhandlungsgesprächen mit dem Grundeigentümer, dass er nicht unmittelbar an einem Verkauf interessiert war, sondern einen Tausch mit

einem „gleichwertigen“ Grundeigentum (ÖBF, Bayr. Staatsforste...) bevorzugt. Er hatte diesbezüglich auch konkretere Vorstellungen.

Basis all dieser Überlegungen war jedenfalls ein Schätzwert für die gesamte Liegenschaft, da durch den Grundeigentümer auch klar kommuniziert wurde - sollten die 2006 grundsätzlich genehmigten Maßnahmen realisiert werden -, dass er sich auf Grund der zu erwartenden Einschränkungen außer Stande sah, die gewohnten Nutzungen beizubehalten. Dieser „maßgebliche Verkehrswert“ lag nun auf Basis des Gutachtens 2009/1 und der Plausibilitätsprüfung Gutachten 2009/2 Ende des Jahres 2009 vor.

In einem Gespräch mit dem Grundeigentümer und seiner Rechtsvertretung wurde schließlich klar kommuniziert, dass „der Grundeigentümer zur Unterstützung des Projektes bereit ist, einen Flächentausch zwischen ihm und der Republik Österreich in Betracht zu ziehen, wenn seine Interessen auf faire Weise gewahrt bleiben und ihm eine entsprechende Tauschfläche angeboten wird. Danach könnten etwa die Österreichischen Bundesforste im Abtausch das Revier Antheringer Au samt dem Entschädigungsanspruch (zu 50 % eben auch von Bayern zu finanzieren) erwerben und sich mit dem Land Salzburg, das an den Flächen Interesse haben könnte, ausgleichen.“

*„In seiner Zusammenfassung führte SVB für den LRH jedoch widersprüchlich aus, dass die Schätzwerte des SVA „argumentierbar und richtig“ wären.“*

Da im Bericht des LRH nur Auszüge aus dem Gutachten 2009/2 dargestellt sind, wird in der Folge die Zusammenfassung des Gutachtens 2009/2 vom Sachverständigen B zur Plausibilisierung des Gutachtens 2009/1 wörtlich zitiert, wobei jedoch der Namen des Sachverständigen A anonymisiert wird:

„Es wird festgehalten, dass die Verkehrswertschätzung im Gutachten von Sachverständigen A mit den üblichen Methoden nach dem Stand der Technik und durchwegs mit erreichbaren (Vergleichs-)Werten erstellt wurde. Wie schon im Gutachten ausgeführt wurde, geben lediglich einige Punkte, wie zum Beispiel die Indexierung von Vergleichswerten, die Heranziehung eines mehr oder weniger fiktiven Jagdbetriebes die Unschärfen bei den Verwaltungskosten und der Umtriebszeit sowie die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert für die Bewertung des gegenständlichen Betriebes Anlass zur Kritik. Es ist aber von enormer Wichtigkeit, dass man in diesem Zusammenhang festhält, dass es sich nicht um einen normalen Verkauf eines Forstgutes handelt, sondern um einen Spezialfall, bei dem ein gesteigertes Interesse der öffentlichen Hand eine wesentliche Rolle spielt.“

Wie schon an früherer Stelle dieses Überprüfungsgutachtens ausgeführt wurde, ergibt die Analyse von Verkehrswerten, dass bei einer Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, die einer höherwertigen Folgenutzung (Infrastrukturflächen, Flächen für Energieanlagen) [Anmerkung: es fehlt ein Wort] am Markt ein erheblich höherer Preis bezahlt wird, als für jene Flächen, welche auch in Zukunft land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Dies bestätigt auch Lindemann 1992, Seite 27ff und es haben sich somit nachweislich unterschiedliche Teilmärkte gebildet. Ein analoges Verhalten ist auch bei Flächen für Schutzmaßnahmen durch die öffentliche Hand zu verzeichnen. Als Teilmarkt kann das Marktsegment für Grundstücke bezeichnet werden, welche aufgrund hoheitlicher Planungen, vertraglicher Bindungen oder besonderer Standortsvoraussetzungen in der Regel nur für einen bestimmten Nutzungszweck verfügbar sind und demzufolge nicht mehr uneingeschränkt am allgemeinen Marktgeschehen teilnehmen. Ausgehend vom vorgesehenen Nutzungszweck werden die Kaufpreise derartiger Flächen zwischen einem oder mehreren potentiellen öffentlichen oder privaten Trägern und dem Grundeigentümer überwiegend nach den Gesetzen des Marktes frei ausverhandelt. Prof. Sagl geht schon in seinem Lehrbuch „Bewertung in Forstbetrieben“ auf diese Problematik ein und betont deshalb die Wichtigkeit des Bewertungszwecks. Die Problematik ist mir aus meiner persönlichen Vergangenheit [Anmerkung: des Sachverständigen B] als Amtssachverständiger beim

Amt der NÖ Landesregierung noch sehr gut in Erinnerung und die Lösung solcher Fälle war fast immer nur durch langwierige Verhandlungen möglich.

Aufgrund der Nähe zur Stadt Salzburg einerseits und dem gesteigerten Interesse eines potenten Interessenten, nämlich der öffentlichen Hand, andererseits sind die Werte, die der Sachverständige A angesetzt und errechnet hat, argumentierbar und richtig. Der Eigentümer hat offensichtlich kein Interesse sich von der Liegenschaft zu trennen und deshalb muss ein entsprechendes Angebot die Bereitschaft des Eigentümers erst wecken. Ein Enteignungsverfahren – soweit es hier überhaupt zulässig ist – ist üblicherweise sehr mühsam und dauert.

Es muss aber deutlich festgehalten werden, dass bei einer Wiederveräußerung der Liegenschaft derselbe Kaufwert nur sehr schwer erreicht werden kann. Dies begründet sich nicht nur durch die geänderten natürlichen und technischen Verhältnisse im Forstrevier nach getätigten Maßnahmen, sondern auch damit, dass ein neuer ebenso potenter Investor nur sehr schwer gefunden wird. Eventuell sind diese Werte nur im Falle einer Zerschlagung des Betriebes zu erreichen, was aber auch einen relativ großen organisatorischen und zeitlichen Aufwand mit sich bringt.

Durch die Ausführungen wird klar, dass die objektive Waldbewertung für einen solchen Bewertungsfall seine Grenzen findet, ein großer Spielraum vorhanden ist, der für weitere Verhandlungen genutzt werden muss. Die Ansätze zu Einsparungen wurden im Gutachten besprochen, auftragsgemäß aber nicht ausgeführt und bewertet.“

**„Der LRH kritisiert, dass Widersprüche im Gutachten des SVB vom Auftraggeber nicht aufgeklärt wurden“.**

Die Republik Österreich - Bundeswasserbauverwaltung (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und Amt der Salzburger Landesregierung FA 4/4) hatte nach Vorliegen der Plausibilitätsprüfung (auch auf Grund der Feststellungen in der Zusammenfassung und dem damaligen hohen öffentlichen Interesse an einer zügigen Sanierung der Unteren Salzach - siehe Risikoanalyse 2004 und wasserrechtliche Grundsatzgenehmigung 2006) Ende des Jahres 2009 zunächst keine Veranlassung „Widersprüche“ aufzuklären.

Es ging in erster Linie darum die **Tauschbereitschaft** des Grundeigentümers zu nutzen und in mehreren Gesprächen mit der Österr. Bundesforste AG diese Möglichkeit zu „ventilieren“. Es ging nicht vordergründig um den „maßgeblichen Schätzwert“, sondern ob ein „Ringtausch“ (Ersatzgrund durch Bayern und Österreich für den Grundeigentümer) überhaupt möglich ist. Damit waren auf österreichischer Seite zunächst Gespräche mit der Österr. Bundesforste AG zu führen.

Auf der **bayrischen Seite** wurde mit Antrag vom 14.10.2009 durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein das Planfeststellungsverfahren für die „Sohlabstufung samt Begleitmaßnahmen Fluss km 52,0 bis 59,3“ beantragt („**Rechtsverfahren in Gang gesetzt**“). Auf der österreichischen Seite fehlte zur behördlichen Einreichung (Wasserrecht, Naturschutz) damals noch eine bilaterale Regelung zur großflächigen Grundaufbringung in der Antheringer Au.

Durch das **Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft** wurde im Dezember 2009 klargestellt, dass für die Grundstücksablösen die **Voraussetzung eine Kostenteilung** mit Bayern ist und dass der **Deckel von 10,0 Mio. EUR Bundesanteil** nicht überschritten werden darf. Es bestand durch die Bundeswasserbauverwaltung die Absicht, diesen Sachverhalt im Rahmen der im April 2010 geplanten Sitzung der Ständigen Gewässerkommission nach dem Regensburger Vertrag zu regeln.

Am 4. Februar 2010 wurde durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit schriftlich klargestellt, dass **eine Mitfinanzierung des Grunderwerbes in Österreich nicht möglich ist.**

Es erging noch im Februar 2010 durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft BMLFUW an die Bundeswasserbauverwaltung Land (Amt der Salzburger Landesregierung, Fachabteilung 4/4 Wasserwirtschaft) das Ersuchen, in **keine weiteren Verhandlungen mit dem Grundeigentümer einzutreten**, da noch Vorfragen abzuklären sind. Jedenfalls sollte zeitnah ein Monitoring der bestehenden Maßnahmen beauftragt werden, „da davon auszugehen war, dass die Sohlabstufung Süd (Rampe Fluss-Km 55,4, Antheringer Au) nicht so bald zur Ausführung gelangt“.

Am 9. April 2010 wurde auftragsgemäß eine umfangreiche Stellungnahme der Projektgruppe (Wasserwirtschaftsamt Traunstein und Bundeswasserbauverwaltung, FA 4/4 Wasserwirtschaft, Amt der Salzburger Landesregierung) mit Einschluss Stellungnahme der beauftragten Planungsgemeinschaft an das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft übermittelt. Grundtenor: Großflächige Grundinanspruchnahme ist zur Genehmigungsfähigkeit und Umsetzung der eigentlichen Sohlsicherung erforderlich und es besteht ein Ungleichgewicht in der Bilanz der Grundinanspruchnahme im Freilassinger Becken zu Lasten Österreichs. Fazit: Umsetzung der Maßnahmen vorantreiben UND Kostentragung je zur Hälfte regeln.

Beschluss in der 20. Sitzung der Ständigen Gewässerkommission nach dem Regensburger Vertrag am 20./21. April 2010 (siehe Pkt 15. Salzach weiterer Projektablauf: ...**Finanzierung der Grundankäufe auf österreichischem Gebiet kann nicht mitgetragen werden**, ...Maßnahmen bei Fluss-Km 55,4 konsequent weiter zu verfolgen, jedoch Minimierung der Kosten und Grundinanspruchnahme ist kosteneffizient zu lösen...**MONITORING** der bisher gesetzten Maßnahmen und deren Auswirkungen.

Laut Erlass des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft vom 07.06.2010 (GZ. 2044-61201/1/26-2010) sind die Aufträge der Kommission umzusetzen: Interne Adaptierung des Gutachtens 2009/1 unter Zugrundelegung des Kontrollgutachtens Gutachten 2009/2; Einleitung des Monitorings der bereits gesetzten Maßnahmen...

Am 20.05.2011 erfolgte Schreiben des zuständigen Sektionschefs im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft („Flussbauliche Maßnahmen im Freilassinger Becken“) an den Grundeigentümer: Bestehende Rampe samt Begleitmaßnahmen zeigen im wesentlichen stabile Sohle mit Tendenz zur Sohlhebung; Rampe bei Fluss-Km 55,4 nicht mehr notwendig...; Gespräche mit Bayern...**die Planungen zwischen Stadt Salzburg und Rampe Fluss-Km 51,9 neu aufzusetzen** ....**Fazit SC**: Herzlichen Dank an den Grundeigentümer für Kooperationsbereitschaft!

*„Der LRH empfiehlt, anstelle eines Plausibilisierungsgutachtens zumindest ein zweites unabhängiges Vergleichsgutachten einzuholen“.*

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des tatsächlichen Ankaufs der Antheringer Au im Jahr 2022 vor Kaufentscheidung der Auftrag zur „Ermittlung eines angemessenen Grundeinlösepreises zum Ankauf des Reviers Anthering“ erteilt wurde.

Zu den Feststellungen in **Kap. 5.1 (1)** ist zu ergänzen:

*„Parallel zu den Maßnahmen der Bundeswasserbauverwaltung, die Menschen an der Salzach vor Hochwässern zu sichern, verfolgte die Naturschutzabteilung das Ziel, das Natura 2000-Gebiet „Salzachauen“ zu schützen und zu renaturieren. Zur Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen erwoگ die Naturschutzabteilung den Kauf der Weitwörther Au.“*

Es handelte sich nicht um Maßnahmen der Bundeswasserbauverwaltung, sondern um ein **Gemeinschaftsprojekt**. Ziele der „Sanierung Unteres Salzach“ sind viel weitreichender als nur die Sicherheit vor Hochwässern (vgl. Wasserrechtsbescheid vom 10.10.2006, Zl. 1/01-40.035/62-2006). Bereits im Nationalen Gewässerbewirtschaftungsplan 2009 wurde die „untere Salzach“ wegen des schlechten Gewässerzustandes in die Sanierungskulisse des Nationalen Gewässerbewirtschaftungsplans einbezogen. Bis jetzt konnte der Zielzustand trotz gesetzter „no regret“-

Maßnahmen nicht erreicht werden, sodass eine laterale Entwicklungsmöglichkeit zwingend geboten war.

Zur Feststellung in **Kap. 5.1 (2)** wird wie folgt Stellung genommen.

„Der LRH kritisiert, dass die Naturschutzabteilung SVA mit der Erstellung eines Schätzungsgutachtens beauftragte, obwohl dessen Schätzungen im Gutachten aus dem Jahr 2009 als zu hoch beurteilt worden waren.“

Der LRH stellte fest, dass beim Kauf der Weitwörther Au kein unabhängiges Vergleichsgutachten beauftragt wurde. Eine Plausibilisierung des ermittelten Wertes unterblieb.“

Die Beauftragung des Sachverständigen A war 2013 die Entscheidung der damaligen Ressortführung und Abteilungsleitung in Abstimmung mit dem Verkäufer. Das Schätzungsgutachten wurde durch das Amt der Salzburger Landesregierung deswegen bei einem einvernehmlich bestimmten unabhängigen, gerichtlich beeideten Sachverständigen in Auftrag gegeben, um quasi in Form einer Mediationsunterlage eine verbindliche Grundlage über den Wert der Grundstücke, die die Zone A und B ausmachen, zu bekommen.

In **Kap. 5.2 (1)** wird ausgeführt:

„Ab dem Jahr 2015 arbeitete die Naturschutzabteilung gemeinsam mit der Bundeswasserbauverwaltung am Projekt ‚Naturpark Salzachauen - Antheringer Au‘.“

Diese Formulierung ist nicht zur Gänze korrekt: Es wurde zumindest von der Bundeswasserbauverwaltung an der „Naturflussvariante Salzach“ gearbeitet, wobei die Bundeswasserbauverwaltung (BWV) in der Abteilung 7 Wasser, Referat 7/02 Schutzwasserwirtschaft ein „Generelles Projekt zu den Fachbereichen Wasserbau/Hydraulik/Morphologie“ an eine im Wasserbau sehr renommierte Ziviltechniker GmbH in Wien beauftragt hatte.

Zur Aussage in **Kap. 5.2 (2)** ist wie folgt zu präzisieren.

„Der LRH stellte fest, dass Herr Landeshauptmann Dr Wilfried Haslauer den Schätzwert der Antheringer Au gemäß GA2009/1 trotz der Kritik des SVB an der Höhe von einzelnen Bewertungsgegenständen als Basis für das „Grüne Leuchtturmprojekt“ heranzog.“

Der LRH stellt in seinem Bericht das Ergebnis der Besprechung verkürzt dar. Im Gespräch zum angesprochenen Aktenvermerk war das angesprochene Gutachten 2009/1 Grundlage, da dies das einzige zu dem damaligen Zeitpunkt vorliegende war und der Sachverständige A einvernehmlich zwischen Bundeswasserbau und Verkäufer als Schiedsgutachter beauftragt gewesen war. Das Ergebnis der Besprechung war, dass der Herr Landeshauptmann im Ankauf der Antheringer Au die Chance eines grünen Leuchtturms durch die Schaffung „des“ Naherholungsgebiets für die Menschen im Zentralraum sah. Im Ergebnis ist weiters ein Finanzierungsvorbehalt festgehalten und es wurde eine aktuelle Kosten- sowie Kofinanzierungsschätzung eingefordert. Erst nach Vorliegen einer aktuellen Kostenschätzung und einer Klärung der Frage der Gatterjagd wurden weitere Gespräche auf Regierungsebene avisiert. Keinesfalls wurde auf Basis des zitierten Gutachtens 2009/1 eine Realisierungsentscheidung getroffen.

Zu den Aussagen in **Kap. 5.3 (1)** ist Folgendes festzustellen.

„Der Status der Antheringer Au als Natura 2000-Gebiet fand keine Berücksichtigung“.

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass hinsichtlich des Status der Antheringer Au als Natura 2000-Gebiet in der Zeit von 2009 bis 2020 keine Veränderungen erfolgt sind.

Zu den Aussagen in **Kap. 5.3 (2)** ist Folgendes festzustellen.

„Der LRH kritisiert, dass die Naturschutzabteilung

- wiederum SVA mit der Aktualisierung seines GA2009/1 beauftragte;
- die im Plausibilisierungsgutachten des SVB vorgebrachten Zweifel nicht berücksichtigte;
- kein unabhängiges Vergleichsgutachten beauftragte“.

Relevant in diesem Zusammenhang ist, dass bereits durch die einvernehmliche Einigung 2009 auf des Sachverständigen A als Schiedsgutachter die Größenordnung der finanziellen Bewertung der Liegenschaft festgelegt wurde und allen Seiten, insbesondere dem Verkäufer, bekannt war. 2020 wurde in Gesprächen von Frau Landesrätin Maria Hutter, BEd mit dem Grundeigentümer eine eventuelle Kaufmöglichkeit in Aussicht gestellt. Da das Liegenschaftsbewertungsgutachten 2009/1 als veraltet anzusehen war, wurde der 2009 als Schiedsgutachter einvernehmlich bestellte Gutachter mit der Aktualisierung seines Gutachtens beauftragt.

Zu **Kap. 5.4 (2)** wird wie folgt Stellung genommen.

*„Der LRH stellte fest, dass die Abteilung 4 das GA2020 kritisch einschätzte. Sie hielt in einer Besprechung fest, dass das GA2020 „fachlich noch deutlich nachzubessern bzw augenscheinliche Fehlbewertungen zu korrigieren“ wären. In dieser Besprechung hatte die Naturschutzabteilung die Methodik der Schätzung „außer Streit“ gestellt.*

*Der LRH kritisiert, dass die Naturschutzabteilung die Methodik des GA2020 gegenüber der Abteilung 4 „außer Streit“ stellte. Damit schränkte sie die sachverständige Überprüfung des GA2020 wesentlich ein.“*

Die Formulierung im Protokoll „außer Streit stellen“ ist unglücklich gewählt. Es wurde vielmehr darauf hingewiesen, dass der Auftrag an den Sachverständigen A 2020 darin bestand, das alte Gutachten zu aktualisieren, also hinsichtlich der Schätzwerte auf einen aktuellen Stand zu bringen, aber nicht einen gänzlich neuen methodischen Ansatz zu wählen. Das war als Information zum Auftragsgegenstand/-umfang an den Sachverständigen A für die Kollegen der Abteilung 4 gedacht und hat dieser Hinweis keine Bindungswirkung für die Stellungnahme der Abteilung 4 entfaltet.

Zu **Kap.5.5.7 (1)** wird folgender Hinweis gegeben:

Es handelt sich bei der Stellungnahme der Abteilung 4 um kein eigenes Bewertungsgutachten, sondern um allgemeine Aussagen über den Bewertungsvorgang des jeweiligen Fachsegments. In der **Tabelle 3** im Bericht des LRH sind für die Stellungnahme der Abteilung 4 aus 2020 Summenwerte ausgewiesen. Konsequenterweise sollte auch wie in **Tabelle 1** für das Gutachten 2009/2 hinsichtlich der Stellungnahme der Abteilung 4 „keine Summe ausgewiesen“ angeführt sein, da auch in der Stellungnahme der Abteilung 4 keine Gesamtabschätzung vorgenommen wurde und diese summarische Darstellung für den Leser irreführend ist.

Zu **Tabelle 7 in Kap. 12** wird folgender Hinweis gegeben:

Es handelt sich bei den Stellungnahmen der Abteilung 4 um keine eigenen Bewertungsgutachten, sondern um allgemeine Aussagen über den Bewertungsvorgang des jeweiligen Fachsegments. In der Tabelle 7 sind für die Stellungnahme der Abteilung 4 aus 2020 und 2022 Summenwerte ausgewiesen. Konsequenterweise sollte auch wie in Tabelle 1 hinsichtlich den Stellungnahmen der Abteilung 4 „keine Summe ausgewiesen“ angeführt sein, da auch in den Stellungnahmen der Abteilung 4 keine Gesamtabschätzung vorgenommen wurde und diese summarische Darstellung irreführend für den Leser sind.

Zu den Ausführungen in **Kap.5.5.7 (2)** wird wie folgt Stellung genommen.

*„Der LRH stellte fest, dass die Abteilung 4 insbesondere die Vermischung von Bewertungsvorgehen und die Höhe der geschätzten Werte kritisierte. Im Gegensatz zu SVA errechnete die Abteilung 4 zum Beispiel einen niedrigeren Wert des Holzes aus einem zwanzigjährigen Durchschnittswert und berücksichtigte das großflächige Eschensterben.*

*Die Abteilung 4 ging weiters von einer sinkenden Attraktivität der Jagd aus. Sie sah den Zweck des Ankaufes nicht in der Nutzung als gewinnbringenden Jagdbetrieb, sondern als Naturschutzgebiet.*

Der LRH stellte fest, dass die Abteilung 4 außerdem die Berücksichtigung der Bewertungsgegenstände

- Schotterabbau
- Bauerwartungsland
- Genpotential und landschaftliche Schönheit bemängelte.

Der LRH kritisiert, dass die Naturschutzabteilung die Expertise der für Liegenschaftsbewertungen zuständigen sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 nicht berücksichtigte.

Der LRH empfiehlt der Naturschutzabteilung, sich mit den Inhalten von Gutachten und Stellungnahmen von sachverständigen Bediensteten auseinanderzusetzen, Widersprüche aufzuklären und dies zu dokumentieren.

Der LRH stellte fest, dass die Abteilung 4 den Wert der Antheringer Au erheblich niedriger als SVA schätzte. Die Differenz zum GA2020 lag je nach Nutzung zwischen 8,40 Mio Euro und 10,85 Mio Euro.“

Die Feststellungen der Abteilung 4 zum Gutachten 2020 gibt der LRH umfassend wieder. Hinsichtlich der angeführten Kritikpunkte ist anzumerken, dass eine weitere Beschäftigung mit den Kritikpunkten in der Stellungnahme der Abteilung 4 zum Zeitpunkt September 2020 nicht zielführend war, da keine Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers gegeben war. Eine weitere Beschäftigung hätte Ressourcen verbraucht, deren Einsatz zum Zeitpunkt September 2020 nicht effizient und zweckmäßig gewesen wäre. Wie der LRH selbst in **Kap. 6 (1)** ausführt, gab es ab September 2020 keine weiteren Aktivitäten hinsichtlich eines Ankaufs der Antheringer Au.

Inhaltlich sind das Wissen über Kritikpunkte in die ab 2021 wieder aufgenommenen Gespräche und Verhandlungen mit dem Verkäufer eingeflossen.

Im Zuge der Gespräche mit dem Grundeigentümer ab dem vierten Quartal 2021 und im Jahr 2022 wurden die Forderungen hinsichtlich des Kaufpreises durch den Grundeigentümer konkretisiert. Die Vorstellungen fußten auf dem Gutachten 2020, wobei die erste Grundlage bzgl. Schätzwert bereits das Gutachten 2009/1 darstellt, erstellt als von der Bundeswasserbauverwaltung beauftragtes Schiedsgutachten.

Im Dezember 2021 hat Landesrätin Frau Mag. Gutschi - wie auch im Akt ersichtlich - über die bisherigen Verhandlungsgespräche berichtet. Der Grundeigentümer forderte demnach, dass der vereinnahmte Betrag seinerseits beim Verkauf jenem Betrag entsprechen sollte, der im Wertgutachten SVA (Gutachten 2020) ausgewiesen ist. Damit ergab sich für diesen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Abgaben des Verkäufers ein geforderter Kaufpreis von € 42 Mio. In weiteren Verhandlungen forderte der Grundeigentümer zzgl. zum Ergebnis des GA 2020 einen Akzeptanzzuschlag sowie eine Inflationsanpassung.

Bei der Analyse dieser Forderung mit Unterstützung der von Landesrätin Frau Mag. Gutschi eingerichteten, abteilungsübergreifenden Projektgruppe, wurden die Kritikpunkte von Seiten der Abteilung 4 an einzelnen Punkten im Gutachten 2020 nochmals detailliert erläutert und stärkten die Verhandlungsposition des Landes.

Wie der Rechnungshof in **Kap 6.1** ausführt, „informierte der Leiter der Naturschutzabteilung am 14. Juni 2022 die Abteilung 4 und die Finanzabteilung darüber, dass der Ankauf und die Zahlung des Kaufpreises 2022 stattfinden solle. Bisher wäre man davon ausgegangen, dass „[...] ein etwaiger Ankauf und hier vor allem ein Geldfluss erst 2023 passieren [...]“ sollte. Er hielt fest, dass sich der Kaufpreis der Fläche von 520 ha laut Forderungen des Grundbesitzes auf Basis des GA2020 auf 32,50 Mio Euro (mit Nebengebühren laut Schätzung der Finanzabteilung auf

42,00 Mio Euro) beliefe. Der Vertrag hätte laut Ressortauftrag bis Ende August 2022 errichtet werden und der Kaufpreis bis Mitte September 2022 bezahlt werden müssen.“

Diese Ausführungen zeigen selbst im Rohbericht des LRH, dass die Forderungen des Grundeigentümers ursprünglich weit höher angesetzt waren als der schlussendlich ausverhandelte Kaufpreis.

Bei der Analyse dieser Forderung mit Unterstützung der von Landesrätin Frau Mag. Gutschi eingerichteten, abteilungsübergreifenden Projektgruppe, wurden die Kritikpunkte von Seiten der Abteilung 4 an einzelnen Punkten im Gutachten GA 2009/1 erläutert (vgl erste Stellungnahme der Abteilung 4, umfassend beschrieben im Bericht des LRH Kapitel 5.5) und waren auch die Kritikpunkte aus dem Gutachten 2009/2 bekannt, die die Verhandlungsposition des Landes stärkten und in die Verhandlungen zum Kaufpreis einfließen konnten. Im Ergebnis der Preisverhandlungen konnte eine Einigung auf einen Kaufpreis von € 35,6 Mio erreicht werden.

Hinzuweisen ist, dass der Verkäufer auch weitergehende Forderungen gestellt hat, die das Land nicht übernommen hat, zB Ersatz von weiteren Vorlauf- oder Nebenkosten in der Höhe von 1% des Kaufpreises oder auch allfällige weitere steuerliche Risiken des Verkäufers. Auch hat der Verkäufer mehrmals darauf verwiesen, dass mit dem Nettopreis von € 30 Mio nicht einmal der schiedsgutachterlich ermittelte Schätzwert von € 32,55 Mio erreicht wird und dieser wertgesichert bei rund Mio 36,9 Mio zu liegen käme.

Zu den Anmerkungen in **Kap. 6 (2)** wird ergänzend festgestellt:

„Der LRH kritisiert, dass

- der Zeitraum September 2020 bis Oktober 2021 ohne konkrete Planung und finanzielle Vorsorge für den Ankauf der Antheringer Au verstrich;
- trotz kritischer Stellungnahme der Abteilung 4 zum GA2020 Frau Landesrätin Mag Daniela Gutschi Gespräche auf dessen Basis aufnahm;
- sich das Land Salzburg auf unübliche Zahlungsmodalitäten einließ;
- trotz mehrfacher Empfehlung eines Sachverständigen keine detaillierten Preisverhandlungen stattfanden.“

Der Landesrechnungshof erkennt richtigerweise, dass im Zeitraum von September 2020 bis Oktober 2021 keine Aktivitäten hinsichtlich Ankauf Antheringer Au erfolgten, da keine Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers gegeben war und eine solche auch nicht in Aussicht gestellt wurde. Eine weitere Beschäftigung hätte Ressourcen verbraucht, deren Einsatz zum Zeitpunkt September 2020 nicht effizient und zweckmäßig gewesen wäre.

Wie bereits ausgeführt wurde der Sachverständige A im Einvernehmen als Schiedsgutachter zwischen Grundeigentümer und den Kaufinteressenten beauftragt (2009 durch den Bundeswasserbau, 2020 zur Aktualisierung durch das Land Salzburg). Bereits mit dem Gutachten 2009/1 war für alle Seiten ein Schätzwert bekannt und damit auch für den Grundeigentümer Ausgangspunkt seiner Preisvorstellungen. Auf Basis dieser Grundlagen Gespräche wiederaufzunehmen und Verkaufsbereitschaft abzufragen, ist daher grundsätzlich zielführend.

Zu den Zahlungsmodalitäten siehe Anmerkungen zu **Kap. 10 (2)**.

Die Feststellung, dass keine Preisverhandlungen stattfanden, kann nicht nachvollzogen werden. Zum Zeitpunkt, als Verkaufsbereitschaft signalisiert wurde, wurde über den Kaufpreis verhandelt.

Im Zuge der Gespräche mit dem Grundeigentümer ab dem vierten Quartal 2021 und im Jahr 2022 wurden die Forderungen hinsichtlich des Kaufpreises durch den Grundeigentümer konkre-

tisiert. Die Vorstellungen fußten auf dem Gutachten 2020, wobei die erste Grundlage bzgl. Schätzwert bereits das Gutachten 2009/1 darstellt, erstellt als von der Bundeswasserbauverwaltung beauftragtes Schiedsgutachten. Im Dezember 2021 hat Landesrätin Frau Mag. Gutschi - wie auch im Akt ersichtlich - über die bisherigen Verhandlungsgespräche berichtet. Der Grundeigentümer forderte demnach, dass der vereinnahmte Betrag beim Verkauf jenem Betrag entsprechen sollte, der im Wertgutachten des Sachverständigen A ausgewiesen ist. Mit den fälligen Abgaben ergab sich damit zu diesem Zeitpunkt eine Kaufpreisforderung von € 42 Mio. In weiteren Verhandlungen forderte der Grundeigentümer zzgl. zum Ergebnis des Gutachtens 2020 einen Akzeptanzzuschlag sowie eine Inflationsanpassung, womit ein Kaufpreis von über € 40 Mio ohne Abgaben zustande gekommen wäre.

Zu **Kap. 7.1.3 (1)** wird festgehalten:

Die Neubewertung einzelner Positionen in der Stellungnahme der Abteilung 4 zeigt in der Zeit von August 2020 (Abgabe der ersten Stellungnahme der Abteilung 4) und Juli 2022 (Abgabe der zweiten Stellungnahme der Abteilung 4), dass sich die die Schätzungen der Werte für Waldflächen von € 18,32 Mio auf € 20,29 Mio, für landwirtschaftliche Nutzflächen von € 2,5 Mio auf € 2,7 Mio. für Jagd von € 2,63 auf 3,08 Mio (inkl. Gatterjagd) erhöht haben und bzgl. Fischerei gleichgeblieben sind. Zu betonen ist, dass es sich auch in der zweiten Stellungnahme um kein eigenes Gutachten handelt.

Zu **Kap. 7.1.3 (2)** wird festgestellt:

*„Der LRH stellte fest, dass die Naturschutzabteilung die Abteilung 4 neuerlich um eine gutachterliche Einschätzung des Kaufpreises ersuchte. Sie stellte dabei wiederum den Wert und die angewandten Methoden des GA2020 „außer Streit“. Die Naturschutzabteilung legte fest, den geforderten Kaufpreis mittels Berücksichtigung von Wertsteigerungen oder Inflationsanpassungen nachvollziehbar darzustellen. Der LRH merkt dazu an, dass Gutachten unter Vorgabe des Endergebnisses üblicherweise als „Gefälligkeitsgutachten“ bezeichnet werden. Der LRH hält fest, dass die Abteilung 4 ihre Empfehlung wiederholte, eine Neubewertung nach dem Stand der Wissenschaft und Technik einzuholen. Der LRH kritisiert, dass trotz mehrfacher Kritik von internen und externen Sachverständigen an der Wertermittlung des SVA festgehalten wurde“.*

Hinsichtlich der angeführten Kritikpunkte des LRH ist auszuführen, dass insbesondere die Zeitschiene und weiteren Projektschritte zu diesem Zeitpunkt relevant waren. Zunächst ging es darum, ergänzend zum Gutachten 2020 zu den einzelnen Themenfeldern wie land- und forstwirtschaftliche Flächen oder Jagd aktualisierte Schätzungen zu erhalten. Die Erwartungshaltung war, eine Einschätzung zu bekommen, wie sich Schätzwerte der Liegenschaftsbewertung von 2020 bis 2022 verändert haben. Es wurde kein eigenes Gutachten durch die Experten der Abteilung 4 erstellt und war dies wie auch der LRH ausführt nicht Teil des Auftrages an die Experten der Abteilung 4.

Zur Kritik des LRH (mit Hinweis auch auf die Empfehlung der Abteilung 4, eine Neubewertung nach dem Stand der Wissenschaft und Technik einzuholen), dass an der Wertermittlung des Sachverständigen A festgehalten wurde, ist neben der Historie zu den Gutachten (der Sachverständige A wurde - wie bereits mehrfach ausgeführt - als Schiedsgutachter 2009 einvernehmlich bestellt und durch den Sachverständigen B bestätigt) auf den weiteren Verlauf zu verweisen.

Die Stellungnahmen der Abteilung 4 waren sowohl der Politik als auch der Verwaltung bekannt und war klar, dass diese vor Kaufentscheidung abzarbeiten sind. Mitte Juli 2022 war das Kaufpreisangebot von € 35,6 Mio des Grundeigentümers bekannt, allerdings noch völlig unklar, ob eine Finanzierung und damit ein Ankauf möglich wird und auch die Kosten für das damit einhergehende Renaturierungsprojekt gestemmt werden können. Hinsichtlich Mitfinanzierungsmög-

lichkeiten für Ankauf und Projektumsetzung fanden, wie auch im Bericht des LRH ausgeführt wird, u.a. Gespräche auf Bundesebene statt.

Noch am 9.9.2022 (festgehalten im auch vom LRH weiter unten zitierten Aktenvermerk) wird klar, dass eine Umsetzung des Ankaufes unsicher blieb. „Politische Vorgabe an das Projektteam ist dennoch, das Projekt voranzutreiben. Angestrebt wird jetzt eine ausschließliche (Vor-)Finanzierung des Grundankaufs aus Mitteln des Landes. Geplant sind hierzu in Kürze Gespräche des LH mit den Koalitionspartnern. Sollte keine Finanzierung zustande kommen, hätte man schlimmstenfalls ‚leere Km‘ produziert.“

Da im Laufe des Augusts 2022 sich trotz der noch unsicheren Finanzierung herauskristallisierte, dass eine Gesamtfinanzierung (Ankauf und Renaturierung) eventuell möglich erscheint, wurde der Sachverständige C mit der Ermittlung eines angemessenen Grundeinlösepreises für die Antheringer Au beauftragt (vgl. dazu auch **Kap. 7.2**) und damit ein weiteres unabhängiges Gutachten beauftragt. Damit lag zum Zeitpunkt der Kaufentscheidung ein weiteres unabhängiges Gutachten vor.

Zu **Kap.7.2.1 (1)** wird ergänzt:

Klargestellt wird hier, dass der Auftrag zur Einholung eines zweiten unabhängigen Gutachtens hinsichtlich eines angemessenen Grundeinlösepreises durch Landesrätin Frau Mag. Gutschi vor der Kaufentscheidung erfolgte.

Zu den Ausführungen des LRH in **Kap.7.2.3 (1)** ist die folgende Präzisierung notwendig.

*„SVC veröffentlichte einen Artikel in einer Fachzeitschrift, in dem er ausführte, dass für Natura 2000-Schutzgebiete eine Wertminderung von 17 % berücksichtigt werden könnte. SVC berücksichtigte keine derartige Wertminderung bei der Bewertung der Antheringer Au.“*

Der im LRH-Rohbericht benannte Wertminderungsansatz für Natura 2000-Gebiete wird in einer vom Sachverständigen C durchgeführten und auch publizierten (2018, 2021) Expertenbefragung derart dargestellt. In beiden Publikationen wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich bei diesen Wertabschlägen (Mittelwerte!) um eine Standortbestimmung der befragten Experten handelt. Diese „Richtwerte“ sind immer anlassbezogen zu interpretieren. Die Wertminderung bei Umsetzung eines Natura 2000-Gebietes begründet sich allenfalls in Bewirtschaftungseinschränkungen. Im gegenständlichen Fall ist dies aber nicht die Einschränkung, sondern das Ziel und war daher nicht als wertmindernd einzupreisen.

Der OGH hat mit Beschluss vom 29. 09.2009, 8 Ob 35/09v (ESG Niedere Tauern) entschieden, dass die Ausweisung eines Europaschutzgebietes (Natura 2000) für sich noch keine Verkehrswertminderung auszulösen vermag (siehe auch OGH 31.01.2012, 1 Ob 243/11h ESG „Oberes Donau- und Aschachtal“).

Mit Bezug auf diese OGH-Judikatur hat der Sachverständige C gegenständlich keine Verkehrswertminderung in Abzug gebracht. Dieser „Null-Ansatz“ wurde auch derart im Bewertungsgutachten (siehe Seiten 45, 48 und 56) angemerkt.

Ergänzend ist festzuhalten, dass zum Bewertungsstichtag noch kein naturschutzrechtlich verordnetes Natura 2000-Gebiet vorlag. Demnach wäre (ungeachtet der OGH-Judikatur) gemäß der gebotenen Bewertungsvorsicht ein verringerter Abschlag zu wählen.

Zudem wäre dieser flächendeckende Schutzgebietswertabschlag mit den vom Sachverständigen C gegenständlich in Ansatz gebrachten Wertminderungen (Naturgefahren, Biotope) abzugleichen (keine Doppelbewertungen).

Auch bei Außerachtlassung der OGH-Judikatur hätte sich aus fachlicher Sicht (Bewertungsvorsicht, keine Doppelbewertungen) eine geringere Wertminderung errechnet.

Gemäß dem Grundsatz des *vermögensrechtlichen Ausgleiches gemäß EisBEG 1954* wird auf die im Sachverständigen C-Fachbeitrag (2021) zur Diskussion gestellte „Höherwertigkeit“ von naturschutzbedingten Verkehrswertveränderungen hingewiesen. Wörtlich heißt es hierzu: „Natur-

*schutz: Können sich behördliche Einschränkungen (zB natura 2000) nicht auch verkehrswerterhöhend (Steigerung des Jagdwertes in forstwirtschaftlichen Ungunstlagen) auswirken?“*

Damit ist die von Sachverständigen C vorgenommene Bewertung korrekt.

Zur in **Kap.7.2.4 (1)** angeführten Erhebung des Akzeptanzzuschlages des LRH wird ausgeführt: *„Die Technischen Richtlinien für die Bundeswasserbauverwaltung schlossen seit dem Jahr 2016 die Gewährung eines Akzeptanzzuschlags gänzlich aus. Davor sahen sie die Möglichkeit der Gewährung eines Akzeptanzzuschlages bis zur Höhe von 20 % vor“.*

Bei den benannten Richtlinien des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft handelt es sich um Vorgaben des Bundes für die Finanzierung von Schutzwasserbauten und nicht um Vorgaben für die Bemessung von Grundeinlösen.

Derartige Richtlinien haben für Grundeinlöse-/Entschädigungsfragen nur Indizcharakter.

Auf Grund welcher Überlegungen das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft den (bis zum Jahr 2016 sehr hohen 20%igen) Akzeptanzzuschlag ersatzlos entfallen hat lassen, ist den Richtlinien nicht zu entnehmen.

*„Laut Gerichtsentscheidungen basiert die prozentuelle Berechnung des Akzeptanzzuschlages in der Regel auf dem Bodenwert, nicht auf dem Verkehrswert oder Individualwert. Andere Entschädigungsbestandteile bilden üblicherweise keine Bemessungsgrundlage des Akzeptanzzuschlages“.*

PROBST (2017, Seite 23) sieht die Bemessung des Akzeptanzzuschlages auf Basis des angebotenen Entschädigungsbetrages bzw. auf den Verkehrswert der einzulösenden Grundstücke als korrekten Weg.

In den Vorgaben des Bundesministeriums für Finanzen (Einkommensteuerrichtlinien-Wartungserlass 2023, Erlass des BMF vom 31.03.2023, 2023-0.039.376, BMF-AV Nr. 47/2023) wird aus steuerrechtlichen Gründen auf den (steuerfreien) Bodenwert abgestellt (siehe Richtlinie des Bundesministeriums für Finanzen vom 13.03.2024, 2023-0.871.819: *Neben dem Veräußerungserlös zählt zu den Einkünften aus der Veräußerung auch ein Akzeptanzzuschlag/Infrastrukturzuschlag (Entgelt, das über dem aus den Grundstückswerten der Vergangenheit vom Gutachter abgeleiteten Verkehrswert liegt) [...]*). Diese Erlässe lagen zum Bewertungsstichtag nicht vor.

Die dem Sachverständigen C bekannten Gerichtsentscheidungen beziehen sich ausschließlich auf landwirtschaftliche Nutzflächen und unbebaute Baulandflächen, bei denen der Bodenwert dem Verkehrswert gleichzusetzen ist.

Der Verkehrswert von Wald lässt sich nur fiktiv in den Waldboden, Bestand und Jagdertrag trennen (Summendoktrin). Diese drei „Teil“verkehrswerte sind für sich nicht eigenständig marktgängig. Im Gegensatz dazu sind bebaute Grundstücke bewertungstechnisch in den Bodenwert und den Gebäudewert trennbar (vgl. STENGER/LOOSE 2024).

Dem Sachverständigen C ist bisher kein Grundeinlöse-Verfahren bekannt, in welchem der (angebotene) Akzeptanzzuschlag sich ausschließlich auf den Waldbodenwert bezogen hat.

Zu den Feststellungen in **Kap.7.2.5 (2)** wird wie folgt Stellung genommen:

*„Der LRH stellte fest, dass die Naturschutzabteilung SVC am 8. September 2022 mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragte. Dieses lag mit 27. September 2022 vor. Die Ergebnisse konnten daher weder im Gespräch am 13. Juni 2022 noch in der abschließenden Verhandlung am 21. September 2022 berücksichtigt werden.“*

Mit der Erstellung eines vollkommen eigenständig erarbeiteten Gutachtens des Sachverständigen C wurde eine wesentliche ergänzende Grundlage für die Kaufentscheidung beauftragt. Um den vom Grundeigentümer vorgegeben engen Zeitplan einzuhalten, wurden alle Vorarbeiten vorangetrieben (Erstellung Regierungsbeschluss, Kaufvertrag etc.). Die Kaufentscheidung wurde

erst gefällt, als das Ergebnis des Gutachtens 2022 des Sachverständigen C vorlag. Klarerweise hätte eine vollkommen andere Bewertung der Liegenschaft durch den Sachverständigen C eine neu zu bewertende Gesamtsituation für die politische Entscheidung nach sich gezogen.

*„Der LRH stellte fest, dass SVC den Verkehrswert und den Individualwert der Liegenschaft berechnete. Eine Wertminderung für Natura 2000 Gebiete berücksichtigte SVC nicht. Bei der Individualwertberechnung berücksichtigte SVC den Wert der besonderen Vorliebe. Das Salzburger Naturschutzgesetz schließt die Entschädigung des Wertes für die besondere Vorliebe aus.“*

Gemäß ÖNORM B 1802-1:2022 definiert sich der Individualwert folgendermaßen: Wert, der sich unter Berücksichtigung einer besonderen Vorliebe, anderen *ideellen Wertzumessungen Einzelner oder aus einem Sorgfaltsmaßstab* ergibt.

Die durch den Sachverständigen C vorgenommene Darstellung des Individualwertes erfolgte vor dem Hintergrund der medial offengelegten Bemühungen des Landes Salzburg, dass demnach mit dem Grundstücksankauf der Antheringer Au notwendige schutzwasserbauliche Maßnahmen (Salzach) und naturschutzpolitische Ziele (Renaturierung iSd Weitwörther Au) umgesetzt werden. Für diese beiden, zum Bewertungsstichtag projektierten Vorhaben würden laut Medienberichten EU-Förderungsmitteln verfügbar bzw. erwartbar sein.

Die wertmäßige Differenz zwischen dem Verkehrswert gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz und dem Individualwert gemäß ÖNORM B 1802-1:2022 resultiert gegenständlich ausschließlich aus dem Entfall der vom Sachverständigen C für die Verkehrswertschätzung berücksichtigten Wertminderungsabschläge (Naturgefahren, Biotope). Diese für einen dritten Marktteilnehmer vermögensrechtlich relevanten umweltrechtlichen Beschränkungen (Boden- und Bestandswertminderung) sind nach fachlicher Einschätzung gegenständlich nicht vorrangig kaufpreisbestimmend. Umso mehr als die Kaufüberlegungen des Landes Salzburg (wie im Befund zum Bewertungsgutachten dargestellt) diesen oa zentralen Überlegungen galten.

Gemäß den dem Sachverständigen C zur Verfügung gestandenen Unterlagen lagen die landespolitischen Ankaufüberlegungen nicht in landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und/oder jagdwirtschaftlichen Zielen, sondern galten vornehmlich schutzwassertechnischen und landschaftsbaulichen Rekultivierungsmaßnahmen zur Schaffung eines flächenmäßig erweitertes LIFE-Projekt Salzachauen. Der dargestellte Individualwert ergibt sich also aus der lebensnahen „Duldung“ von ökologischen Gegebenheiten („interner Vertragsnaturschutz“), die gegenständlich vom Land Salzburg nicht als wirtschaftliche bzw. vermögensrechtliche Nachteile gesehen würden.

*„Der LRH stellte fest, dass SVC im GA2022 die Themen der Grundeinlöse, des Akzeptanzzuschlages und der Wiederbeschaffung behandelte. SVC hielt dazu fest, dass die Grundeinlöse nur im Vorfeld eines Enteignungsverfahrens möglich wäre; die Höhe des allfälligen Akzeptanzzuschlages würde im Regelfall 10 % betragen.“*

Im Gutachten 2022 wird hinsichtlich der Themen Grundeinlöse, des Akzeptanzzuschlages und der Wiederbeschaffung konkret ausgeführt:

- Grundeinlösen basieren auf Entschädigungsansprüchen und beinhalten zudem freiwillige Zuzahlungen.
- Bei Grundeinlösen von Forstwirtschaftsflächen (SCHIG 2009, Seite 72ff) kommt idR das Vergleichs- und Sachwertverfahren zur Anwendung, soweit es sich nicht um betrieblich profitable Nebennutzungen handelt. Doppelbewertungen sind nicht zulässig.
- Die Ermittlung des Grundeinlösepreises stellt nur in Bezug auf den Verkehrswert (Basispreis) eine sachverständige Festlegung dar. Die in Grundeinlöseverhandlungen konkret vereinbarten Preise sind keine Verkehrswerte (BOCHSBICLER-KERSCHNER 2006).
- Die Bemessung des Akzeptanzzuschlages (AZ) obliegt der individuellen Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern und ist nicht Teil der Liegenschaftsbewertung. Der AZ liegt gänzlich außerhalb der Sphäre des Sachverständigen.

- Die Bandbreite des AZ liegt in der Grundeinlösepraxis zwischen 5 und 20 %, im Regelfall bei 10 % (vgl. SCHIG 2009, PROBST 2017).
- In Enteignungsverfahren stellen Wiederbeschaffungskosten einen Rechtsanspruch dar. Bei Grundeinlösen im öffentlichen Interesse werden idR auch die Wiederbeschaffungskosten berücksichtigt. Diese liegen zwischen 7,5 % (Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtung, Verbücherung) und 9,0 % (inkl. Maklergebühren für die Wiederbeschaffung) des Verkehrswertes.

*„Der LRH hält fest, dass das Salzburger Naturschutzgesetz die Möglichkeit vorsieht, Privatrechte an den betroffenen Grundstücken im erforderlichen Umfang einzuschränken oder zu entziehen (Maßnahmen mit enteignungsähnlicher Wirkung). Im vorliegenden Fall wurde ein entsprechendes Verfahren zu keinem Zeitpunkt in Erwägung gezogen, bzw wurden keine Schritte zur Einleitung eines solchen Verfahrens gesetzt.“*

Dass der LRH eine Enteignung in Betracht zieht, ist bemerkenswert, da es sich hierbei um den massivsten Eingriff in das Eigentum von Bürgerinnen und Bürgern handelt. Auch sind dafür neben langwierigen Gerichtsverfahren, die hohe Kosten verursachen und Risiken bergen, auch entsprechende, auf Gutachten basierende, Ablösen zu leisten. Ein von der Bundeswasserbauverwaltung beauftragtes Schiedsgutachten von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen aus dem Jahr 2009 liegt vor. Das ebenso im selben Jahr von der Republik beauftragte Prüfgutachten bescheinigt diesem in der Zusammenfassung: „Aufgrund der Nähe zur Stadt Salzburg einerseits und dem gesteigerten Interesse eines potenten Interessenten, nämlich der öffentlichen Hand, andererseits, sind die Werte, die Gutachter ... angesetzt und errechnet hat, argumentierbar und richtig.“ Man hätte diese Gutachten auch bei einem Enteignungsverfahren, das überdies hohe Kosten verursacht hätte und bis zum Schluss mit Rechtsunsicherheit behaftet gewesen wäre, nicht einfach ignorieren können. Ein derartiges Verfahren hätte überdies das Risiko geborgen, am Ende einen höheren Preis als Ablöse leisten zu müssen, als den in den Verhandlungen mit dem Grundeigentümer letztlich erzielten Kaufpreis. Abgesehen davon war und ist die Enteignung von Grund und Boden kein probates Mittel zur Umsetzung weitreichender Renaturierungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen für die Salzburger Landesregierung.

*„Die Voraussetzung für die Grundeinlöse samt Gewährung eines Akzeptanzzuschlages zur Abwendung eines Enteignungsverfahrens lag daher zu keinem Zeitpunkt vor.“*

Grundeinlöseverhandlungen werden Enteignungsverfahren zeitlich vorgeschaltet. Ziel ist eine gütliche Einigung im Sinne einer gesamtwirtschaftlichen Betrachtung (Verfahrenskosten, Verfahrensdauer etc.). Die vom Land gewählte Vorgangsweise war daher korrekt.

*„Der LRH stellte fest, dass der Akzeptanzzuschlag in der Regel auf Basis des Bodenwertes berechnet wird. SVC berechnete den Akzeptanzzuschlag hingegen auf Basis des Verkehrs- bzw Individualwertes. Diese Werte beinhalten mehr als den Bodenwert. Dadurch erhöhte sich die Berechnungsgrundlage des Akzeptanzzuschlages. Zudem betrug der Akzeptanzzuschlag mehr als 10 %.“*

Bei Wald stellen Waldboden und Waldbestand eine untrennbare Bewertungseinheit dar. Produktionsmittel (Boden) und Produkt (Bestand) sind nicht getrennt „bewirtschaftbar“.

Eine derartige fiktive Aufsplittung bei Waldgrundstücken würde das Vorliegen von forstwirtschaftlichen „Teil“märkten voraussetzen.

Auf die oa. Literaturangabe (PROBST 2017) zur Bemessung des Akzeptanzzuschlages wird nochmals verwiesen.

Zudem finden sich weitere Größenordnungen für Toleranzmargen in der Literatur:

KLEIBER (2014): Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsermittlung von Grundstücken wird in der Rechtsprechung für unter „Normalverhältnissen“ und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nut-

zungen von einer Genauigkeit von bis zu + 20 bis 30 % ausgegangen, dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzmargen.

BIENERT/FUNKE (2022) führen aus: Urteile untermauern beispielhaft Bandbreiten im deutschsprachigen Raum, als noch akzeptabel erschienen Bandbreiten zwischen 12,5 und 30%. Wird eine Abweichung zwischen Preis und Marktwert von 50% überschritten, ist die Angemessenheit sehr kritisch zu beurteilen.

Damit war die gewählte Vorgangsweise aus Sicht des Landes korrekt.

*„Der LRH empfiehlt verbindliche Regelungen für die Salzburger Landesverwaltung in Bezug auf die Gewährung von Akzeptanzzuschlägen.“*

Die Empfehlung des LRH wird geprüft. Bei positivem Prüfergebnis ist bei der Ausarbeitung der Regelung eine Einbeziehung aller betroffenen Abteilungen angedacht.

*„Der LRH stellte fest, dass SVC auf den marktgängigen Abschlag von 17 % auf Grund des Schutzstatus der Antheringer Au als Natura 2000-Gebiet verzichtete. Hätte SVC einen Abschlag von 17 % berücksichtigt, wären sowohl der Wert der Antheringer Au als auch die mit dem Erwerb verbundenen Kosten wesentlich niedriger gewesen.“*

Zum Bewertungsstichtag lag für die angedachte Kauffläche Antheringer Au keine Schutzgebietsverordnung Natura 2000 (Europaschutzgebiet) vor.

Es wird auf die oa OGH-Entscheidungen verwiesen, wonach die naturschutzbehördliche Ausweisung von Europaschutzgebieten (Natura 2000) keinen Anspruch auf eine Verkehrswertminderung auszulösen vermag (Rechtsfrage!).

Der in der Sachverständigen C-Publikation 2021 benannte 17 %ige Wertabschlag (Verkehrswertminderung) würde sich in einer integralen, ausschließlich fachlichen Betrachtung (Bewertungsvorsicht, Überlappungen von wertgeminderten Hochwasserüberflutungsflächen und Biotopen) nicht derart darstellen.

Daher war es korrekt, den 17%-igen Abschlag nicht anzuwenden.

*„Der LRH stellte fest, dass SVC den Verkehrswert der Antheringer Au mehr als 2 Jahre nach dem Bewertungsstichtag des GA2020 um 5,40 Mio Euro niedriger bewertete.“*

Im Sinne der Transparenz wird der letzte Absatz aus dem Gutachten des Sachverständigen C inklusive der Tabelle vollständig wiedergegeben:

„Die Bewertungspraxis zeigt, dass in Österreich der überwiegende Teil der Grundeinlösen und Dienstbarkeitsvereinbarungen einvernehmlich und ohne Behördenverfahren zum vertraglichen Abschluss gebracht wird. Ein erfolgreiches Projektmanagement ist interessensausgleichend und sucht Einvernehmen, Akzeptanz und außerbehördliche Rechtssicherheit. Entscheidungsgrundlage hierfür bilden nachvollziehbare Liegenschaftsbewertungsgutachten.

Bei den nachstehenden Ergebnissen handelt es sich auf verkehrswertbasierenden Verhandlungswerte, welche über die Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes hinausgreifen.

		Verkehrswert	Individualwert
Basiswert		27 117 363,26 €	29 190 485,68 €
Akzeptanzzuschlag:	10,0%	2 711 736,33 €	2 919 048,57 €
Wiederbeschaffungskosten:	7,5 %	2 033 802,24 €	2 189 286,43 €
GESAMT		31 862 901,83 €	34 298 820,67 €

Zu ergänzen ist damit, dass sich im Vergleich zum Individualwert ein Unterschied von 3,4 Mio € zeigt, der Sachverständige C im Gutachten, wie bereits mehrfach ausgeführt, die Anwendbarkeit eines Akzeptanzzuschlages sowie eines Zuschlages für Wiederbeschaffungskosten beschreibt und damit die Herangehensweise korrekt war.

Zu den **Kap. 8.1 (1)** und **Kap. 8.2 (2)** wird ausgeführt:

*„Der LRH stellte fest, dass das Land Salzburg bereit war, rund 5,60 Mio Euro an Steuer- und Abgabenlast des Verkäufers zu übernehmen.“*

*Der LRH beurteilt die von Herrn Landeshauptmann Dr Wilfried Haslauer klargestellte Übernahme der Steuern des Verkäufers durch das Land sehr kritisch. Eine solche erscheint in Hinblick auf den Einsatz von allgemeinen Steuermitteln für diesen Kauf als unangemessen.“*

Aus Sicht des Landes entspricht diese Feststellung des LRH nicht dem Sachverhalt:

Es wurde ein Gesamtpreis ausverhandelt, wobei vom Verkäufer zuerst eine Summe ohne die von ihm entsprechend zu leistenden steuerlichen Abgaben genannt wurde, zu der logischer Weise die entsprechenden Abgaben zu addieren waren, die durch den Steuerberater des Verkäufers erst berechnet werden mussten und dann vom Verkäufer eingepreist wurden. Dies ist transparent in den entsprechenden Aktenvermerken zu den Kaufverhandlungen dargestellt und entspricht dem üblichen Geschäftsverkehr. Es ergab sich damit ein Gesamtkaufpreis iHv € 35,6 Mio.

Die Beauftragung eines zusätzlichen Gutachters zur Prüfung des Kaufpreises vor Beschlussfassung durch die Landesregierung und den Landtag sowie die anschließende Zugänglichmachung sämtlicher Gutachten für Landtagsfraktionen und Medien unterstreichen die transparente Vorgangsweise des Landes.

Hinzuweisen ist nochmals darauf, dass der Verkäufer auch weitergehende Forderungen gestellt hat, die das Land nicht übernommen hat ( zB Ersatz von weiteren Vorlauf- oder Nebenkosten in der Höhe von 1% des Kaufpreises oder auch allfällige weitere steuerliche Risiken des Verkäufers).

Zur Feststellung in **Kap. 9.1 (2)** wird Folgendes angemerkt.

*„Der LRH kritisiert, dass der Ankauf der Antheringer Au im Umfang von rund 37,00 Mio Euro in keiner Weise in den Voranschlägen ab dem Jahr 2020 berücksichtigt wurde.“*

Im Landesvoranschlag 2022 wurde keine budgetäre Vorsorge für den Ankauf der Antheringer Au getroffen, da dies zum Zeitpunkt der Budgetverhandlungen im Herbst 2021 nicht absehbar war.

Zu **Kap. 9.2.2 (1)** wird präzisierend ausgeführt:

Die angesprochene Besprechung fand am 8. August 2022 (und nicht am 10. August) in Wien statt. An dieser Besprechung nahmen neben Naturschutzabteilung, Bundeswasserbau und Generalsekretär im Bundesministerium für Land-, Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft weitere Fachexperten auf Bundesebene und Vertreter der politischen Ressorts des Bundesministers sowie der Naturschutzlandesrätin teil.

Die Darstellung in **Kap. 9.2.2 (1)**, dass *„Naturschutzabteilung wiederum festhielt, dass „die Werte“ des Gutachters SVA laut SVB „argumentierbar und richtig [...]“ wären“* gibt den Aktenvermerk unpräzise wieder. Hier wird im zitierten Aktenvermerk Folgendes ausgeführt: *„Von Salzburger Seite wird erläutert, dass das dem Kauf zugrundeliegende Gutachten von ... (Sach-*

verständigen A) 2009 im Konsens des Landes (zuständiger LR Sepp Eisl) und über Auftrag Bundes (Bundeswasserbauverwaltung war Auftraggeber!) sowie im Konsens mit dem Grundeigentümer erstellt wurde und auf einen Wert von ca. € 28 Mio. kam. Dieses Gutachten wurde über Auftrag des Bundes (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft bzw. Bundeswasserbauverwaltung Salzburg beim Amt der Salzburger Landesregierung) extern durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ... (Sachverständiger B) geprüft: ...„andererseits sind die Werte, die Gutachter ... (Sachverständiger A) angesetzt und errechnet hat, argumentierbar und richtig (Zitat: Gutachten S 16). 2019 wurde es aktualisiert und kommt nunmehr auf einen Wert von € 32,5 Mio, was inflationsbereinigt einen niedrigeren Wert ergibt.“

Ergänzend wird auch darauf hingewiesen, dass in der Besprechung - wie auch der Landesrechnungshof ausführt - die Bereitschaft des Bundes zur Übernahme der Kosten des Projektes des Bundeswasserbaus in Aussicht gestellt wird.

Die Feststellung in **Kap. 9.2.2 (2)** wird zurückgewiesen.

*„Der LRH kritisiert, dass das Land trotz der klaren ablehnenden Haltung des Bundesministeriums gegenüber SVA und seinen Schätzungen, den Ankauf der Antheringer Au weiterverfolgte. Insbesondere widersprach die „politische Vorgabe“, das Projekt unverändert zum laut Bundesministerium deutlich überhöhten Preis voranzutreiben, dem Grundsatz der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit.“*

Diese Kritik des LRH kann nicht nachvollzogen werden.

Wäre das erwähnte Gutachten tatsächlich die einzige Grundlage für die Verhandlungen und die Kaufentscheidung gewesen, hätte der Kaufpreis entsprechend der Forderung des Eigentümers eine wesentlich höhere Summe ergeben. Wie bereits mehrfach erwähnt sind sämtliche Stellungnahmen zum Gutachten 2009/1 und 2020 in die Verhandlungen eingeflossen und haben zu einem Verhandlungsergebnis geführt, das vom Land Salzburg vor Beschlussfassung zum Ankauf durch ein weiteres unabhängiges Gutachten überprüft wurde (Gutachten 2022 vom Sachverständigen C).

Die Bemühungen zur Umsetzung dieses Projekts wurden nicht verworfen, auch wenn der Bundeswasserbau zwar eine Finanzierung des Ankaufs des vom Wasserbau umfassten Teils der „Zone A“ im Ausmaß von 170 Hektar ablehnte, da laut Aussage des zuständigen Ministeriums keine Grundstücksankäufe durchgeführt werden, aber in diesem Fall aufgrund der Hochwertigkeit der Flächen und des schlechten Erhaltungszustandes der Salzach sehr wohl 100% der Baukosten für die Renaturierung und Salzachaufweitung im Bereich der Zone A übernommen werden. Festzustellen ist, dass der Bundeswasserbau entgegen der im Aktenvermerk festgehaltenen Aussage des Bundesministeriums sehr wohl auch höhere Preise für Ablösen akzeptiert und -gefördert hat.

Zudem ist zu betonen, dass es sich bei der Antheringer Au um eine einzigartige Fläche handelt, die nicht durch den Erwerb alternativer Grundstücke ersetzt werden kann. Das Projekt zur Umsetzung des „Naturpark Salzachauen“ war und ist Bestandteil des Regierungsübereinkommens der Salzburger Landesregierung und wird aus vielerlei Gründen verfolgt, sei es zur Stabilisierung der Salzach und für den Hochwasserschutz, als auch zum Erhalt und zur Steigerung der Artenvielfalt sowie zur Naherholung der Bevölkerung. Aus Expertenkreisen, auch von Seiten des Bundeswasserbaus, wurde und wird auch immer wieder von einem „Jahrhundertprojekt“ gesprochen.

Auch die Förderung des Ankaufs durch den Biodiversitätsfonds des Bundes unterstreicht, dass die Vorgangsweise des Landes korrekt war, da der Kaufpreis anerkannt wurde und die Grundlage für die Fördersumme darstellt - siehe auch Stellungnahme zu **Kap. 9.2.4 (2)**.

Zur Feststellung des LRH in **Kap. 9.2.3 (2)** wird Folgendes dargelegt, das auch dem LRH bei der Prüfung in Form eines AVs im Akt vorgelegen hat.

*„Für den LRH ist der Widmungszusammenhang zwischen den Zweckorientierungen des Resilienzfonds und dem Ankauf der Liegenschaften der Antheringer Au nicht nachvollziehbar.“*

Die Förderung der Biodiversität ist schon im Grundsatz eine wichtige Maßnahme im Kontext des sogenannten Grünen Wandels. Siehe dazu auch den Österreichischen Erholungs- und Resilienzplan, der von der Europäischen Kommission auch veröffentlicht wurde. Hier wird dargelegt, wie die Mittel der EK in Österreich zum Einsatz kommen werden und ein Punkt ist auch die Dotierung des Biodiversitätsfonds.

Das Vorhaben „Ankauf Antheringer Au“ ist ein förderbares Projekt hinsichtlich des österreichischen Biodiversitätsfonds. Dies wurde bereits im Vorfeld des Ankaufs mit dem Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie abgeklärt. Somit erklärt es sich, dass es einen Widmungszusammenhang mit dem Resilienzfonds gibt.

Im Spätsommer/Herbst 2022 hat der Bund an alle Länder den Zweckzuschuss „Resilienzfonds“ zur Unterstützung von Investitionen ausgezahlt, der Anteil des Landes Salzburg betrug € 32,13 Mio. Im Sinne des Österreichischen Erholungs- und Resilienzplanes zum Thema „Grüner Übergang“, weiterführend „Grüner Wandel“, wurde der Aufforderung des Bundes entsprochen und in den Ankauf der Antheringer Au zur Renaturierung, Stärkung der Naherholung für die Bevölkerung sowie Förderung der Biodiversität investiert.

Der Zweckzuschuss „Resilienzfonds“ wurde in der Finanzabteilung vereinnahmt, dementsprechend gelten diese Mittel gem. Allgemeinem Landeshaushaltsgesetz 2018 als Mehreinzahlungen und können durch das ressortzuständige Mitglied der Landesregierung eingesetzt werden. Zusätzlich und im Sinne der Transparenz wurde ein kollegialer Regierungsbeschluss der Landesregierung gefasst, wodurch die festgelegte Finanzierungszusammensetzung von allen Zustimmung fand und kollegial genehmigt wurde.

Zur Kritik in **Kap. 9.2.4 (2)** wird festgestellt:

*„Der LRH kritisiert, dass das Land Zuschläge bezahlte, die laut Förderbestimmungen des Biodiversitätsfonds nicht förderbar waren.“*

Herauszustreichen ist, dass im Zuge Einreichung der Förderung dem Biodiversitätsfonds die vorliegenden Gutachten (Gutachten 2020 und 2022) übermittelt wurden, der Kaufpreis der Liegenschaftsbewertung an sich akzeptiert wurde und entsprechend den internen Vorgaben des Biodiversitätsfonds der Akzeptanzzuschlag nicht anerkannt werden konnte.

Förderbestimmungen/-instrumente sind unterschiedlich konzipiert und es nicht ungewöhnlich, dass wie in diesem Fall nicht alle Kosten als förderfähig anerkannt werden. Dass der Biodiversitätsfonds Zuschläge nicht als förderfähig ansieht, bedeutet ja nicht, dass diese grundsätzlich unzulässig sind. Die Vorgangsweise des Landes war daher korrekt.

Zur Herbeiführung des Regierungsbeschlusses, beschrieben in **Kap.9.2.6 (1)**, wird präzisiert: Der zitierte Aktenvermerk fasst alle Informationen zur Schätzung des Wertes der Antheringer Au zusammen, beginnend mit den Gutachten 2009/1, 2009/2, 2020, Stellungnahmen der Abteilung 4 zu den Gutachten 2020 und 2022). Zudem sind alle Gutachten dem Aktenvermerk beigelegt. Wie bereits mehrfach erwähnt sind sämtliche Stellungnahmen und Kritikpunkte betreffend die Gutachten aus dem Jahr 2009 und 2020 in die Verhandlungen eingeflossen und haben zu einem Verhandlungsergebnis geführt, das vom Land Salzburg vor Beschlussfassung zum Ankauf durch ein weiteres unabhängiges Gutachten überprüft wurde.

Zur Kritik in **Kap. 9.2.6 (2)** wird wie folgt Stellung genommen:

*„Der LRH kritisiert, dass die Naturschutzabteilung lediglich einen Satz aus einem alten Plausibilisierungsgutachten (GA2009/2) nutzte, um den mehrfach als zu hoch beurteilten Kaufpreis zu rechtfertigen. Die von einem Sachverständigen empfohlenen Verhandlungen über die Höhe des Preises unterblieben und die kritischen Anmerkungen der sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 blieben unberücksichtigt“.*

Der zitierte Aktenvermerk nutzt nicht *„lediglich einen Satz aus einem alten Plausibilisierungsgutachten (GA2009/2), um den mehrfach als zu hoch beurteilten Kaufpreis zu rechtfertigen“*, sondern fasst vielmehr alle Informationen zur Schätzung des Wertes der Antheringer Au zusammen, beginnend mit den Gutachten 2009/1, 2009/2, 2020, Stellungnahmen der Abteilung 4 zu den Gutachten 2020 und 2022). Im Aktenvermerk werden die Ergebnisse der Gutachten 2009/1 und 2020 dargestellt, aus dem Gutachten 2009/2 der auch vom LRH zitierte Satz wiedergegeben, der Gutachten 2009/2 zusammenfasst (vgl. dazu auch Kapitel 4.5.2 (2)). Dann werden die Ergebnisse der Expertenbeurteilungen aus der Abteilung 4 in ihren Summen dargestellt und wird auf die wesentlichen Kritikpunkte eingegangen. Es wird auch das Gutachten 2022 vom Sachverständigen C zusammenfassend wiedergegeben.

Der LRH übersieht in der Darstellung zum Aktenvermerk den Umstand, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht nur die Gutachten 2009/1 und 2020 des Sachverständigen A (inkl. dem Plausibilisierungsgutachten 2009/2 des Sachverständigen B und den Stellungnahmen der Abteilung 4) vorlagen, sondern auch das Gutachten 2022 des Sachverständigen C.

Hinsichtlich der wiederholt vorgebrachten Kritik, dass keine Verhandlungen stattgefunden hätten, wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Zu den Kritikpunkten in **Kap. 10 (2)**:

*„Der LRH hält fest, dass die Sicherung von Trinkwasserressourcen in keinem der Gutachten thematisiert wurde.“*

Die Sicherung von Trinkwasserressourcen wurde im Zuge des Ankaufs von der Gemeinde Anthering eingebracht und daher als weiteres wichtiges Ziel bei den „Tatsächlichen Rahmenbedingungen“ mit aufgenommen. Grundwasserressourcen stellen aus Sicht des Landes einen Wert dar, ungeachtet dessen, dass dies in die Bewertungsgutachten nicht eingeflossen ist.

*„Der LRH kritisiert, dass die Vereinbarung eines pauschalen Kaufpreises ohne gesonderte Ausweisung eines Akzeptanzzuschlages oder des Ersatzes der Wiederbeschaffungskosten einen preistreibenden Effekt im Vergleichswertverfahren für zukünftige Liegenschaftskäufe begünstigt.“*

*Der LRH verweist auf den Bericht des Rechnungshofes „Errichtung der S10 - Mühlviertler Schnellstraße“, in dem dieser positiv bewertete, dass „[...] der Akzeptanzzuschlag in den Verträgen extra ausgewiesen wurde [...]“. Dadurch würde „[...] ein etwaiger preistreibender Effekt für zukünftige Einlösen im öffentlichen Interesse (Eigendynamik des Akzeptanzzuschlags) verhindert [...]“. Auch nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzgerichtes ist es jedenfalls üblich, dass ein Akzeptanzzuschlag gesondert ausgewiesen wird. (BFG 21.2.2017, RV/5100647/2011).“*

Der Kaufpreis wurde als Pauschalkaufpreis vereinbart, der aus den eingeholten Gutachten abgeleitet und begründet werden kann. Das Land Salzburg weist regelmäßig in den Kaufverträgen keine Zuschläge extra aus, sondern bezieht sich immer auf Pauschalbeträge.

*„Der LRH kritisiert, dass das Land den Kauf der Antheringer Au nicht über ein Treuhandkonto abwickelte, sondern den Kaufpreis ohne Sicherheitsleistung kurz nach der Vertragsunterzeichnung direkt an den Verkäufer bezahlte.“*

Ein Kauf ohne Abwicklung über ein Treuhandkonto ist zulässig. Die Eintragung des Eigentumserwerbes des Landes wurde durch Beschlüsse der Anmerkung der Rangordnung für die beabsich-

tigte Veräußerung für sämtliche kaufgegenständlichen Grundstücke sichergestellt. Die Auszahlung des Kaufpreises erfolgte erst nach Vorliegen aller Rangordnungsanmerkungen und der Schlüsselübergabe an den Notar. Im Hinblick auf die Person des Verkäufers und dessen Bonität wurde ein Risiko finanzieller Nachteile bei dieser Vorgehensweise als überschaubar beurteilt.

*„Der LRH hält fest, dass der vertraglich vereinbarte Jagdpachtzins in der Höhe von 1.000 Euro in Hinblick auf den im GA2020 gutachterlich festgestellten Pachtzins in der Höhe von 50 Euro pro ha/Jahr nicht nachvollziehbar ist.“*

Der Jagdpachtzins in der Höhe von 1.000 Euro war Teil des Verhandlungsergebnisses. Mit dem Jagdpachtzins verbunden ist der Erhalt und die Betreuung des Gatterzauns sowie die Vorgabe, den Wildbestand innerhalb von nur zwei Jahren auf ein ökologisches Maß zu reduzieren. Angesichts dieser Vorgaben ist der vereinbarte Pachtzins aus Sicht des Landes angemessen.

*„Der LRH kritisiert, dass das Ausbeutungsverbot weder bei der Wertermittlung durch SVA und SVC berücksichtigt worden war noch in die Preisverhandlung einfluss. Vielmehr wurde ein unbefristetes Ausbeutungsverbot im Kaufvertrag vereinbart. Das Ausbeutungsverbot wurde in Form einer zu verbüchernden Reallast (zwischenzeitig verbüchert) auf den Liegenschaften der Antheringer Au einverleibt. Begünstigte des Ausbeutungsverbotes ist eine Liegenschaft des Verkäufers.“*

Das Ausbeutungsverbot steht im Einklang mit jenen Naturschutzzielen, die Grund für den Ankauf der Antheringer Au waren. Ein Nachteil für das Land kann nicht erkannt werden, zumal die vorgesehene Nutzung als Naherholungsgebiet (ggf. mit baulichen Einrichtungen für Besucher) im naturnahen oder im land- und forstwirtschaftlich üblichen Zustand vom Ausbeutungsverbot ausdrücklich nicht umfasst ist. Das Ausbeutungsverbot ist geeignet, dieses einzigartige Naturjuwel vor ungewollten Eingriffen zu schützen, da es auch künftige Entscheidungsträger im Land bindet und wirkt daher sogar unterstützend, da es auf Dauer die Projektziele und erwarteten Projekterfolge absichert.

Zudem stimmt das im Kaufvertrag festgelegte Ausbeutungsverbot mit den Zielsetzungen des Resilienzfonds und des Biodiversitätsfonds überein; die jeweiligen Fördermittel konnten nur abgegriffen werden, da mit dem Ankauf ein umfassendes Renaturierungsprojekt verknüpft ist.

Zu den zusammenfassenden Feststellungen des LRH in **Kap. 11.1 (2)** wird (vielfach in Wiederholung der bereits dargelegten Punkte) einzeln Stellung genommen.

*„Das Naturschutzrecht gestattet zum Schutz der Natur verschiedene Eingriffe in private Rechte: Diese reichen von vertraglichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über behördliche Auflagen bis zur Enteignung als äußerstes Mittel. Das Wasserrecht sieht beispielsweise ähnliche Eingriffsmöglichkeiten für Wasserschutzmaßnahmen vor. Wenn die Nutzung der Liegenschaften schwer möglich oder unmöglich wird, gebührt den Nutzungsberechtigten und Grundeigentümern eine entsprechende Entschädigung.“*

Zum wiederholten Male wird festgehalten, dass Grundeigentum alternativlos für eine derart umfassende Renaturierung einer Fluss- und Aulandschaft ist. Diese ist unter Wahrung von Grundeigentümerrechten nicht durchführbar. Selbst der Landesrechnungshof stellt andere Alternativen bis hin zur Enteignung in den Raum, um am Ende für das Land Salzburg Grundflächen sicherzustellen. Zu beachten ist, dass sich auch die Ablöse für eine Enteignung an Gutachten auszurichten hat und darüber hinaus zusätzliche Kosten für Verfahren und auch Risiken mit sich bringt. Hinzu kommt, dass für die Salzburger Landesregierung eine Enteignung von Grund und Boden, abgesehen davon, dass es der weitreichendste Eingriff in das Eigentum von Bürgerinnen und Bürgern ist, kein probates Mittel zur Umsetzung weitreichender Renaturierungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen darstellt; schon gar nicht bei vorhandener Verkaufs- und Verhandlungsbereitschaft des Grundeigentümers.

In ausgesuchten Einzelfällen wurden ausschließlich im Interesse der technischen Realisierung von Hochwasserrückhalteanlagen (z.B. Hochwasserrückhaltedamm an der Salzach in Mittersill, Hochwasserrückhaltebecken an der Gasteiner Ache in Bad Hofgastein) nach eingehenden Untersuchungen bzw. planerischen Abwägungen Zwangsdienstbarkeiten („Duldung“) für die Grundbeanspruchung eingeräumt und im Rechtsmittelweg diese Einräumung bestätigt. Im Interesse der Wiederherstellung des guten ökologischen Zustandes eines Fließgewässers (eine der Zielsetzungen an der „Unteren Salzach“) wurde in Salzburg noch kein Zwangsrecht eingeräumt.

*„Im Rahmen der Prüfung konnte der LRH nicht feststellen, dass das Land Salzburg Alternativen zum Kauf der Antheringer Au und die damit verbundenen Kosten prüfte. Der LRH konnte daher die Zweckmäßigkeit des Ankaufes der Antheringer Au nicht beurteilen.“*

Nach Ansicht des Landes liegen alle Voraussetzungen vor, dass dem Grundsatz der Zweckmäßigkeit entsprochen wurde.

Der Zweck des Ankaufes ist umfassend im Regierungs- und Landtagsbeschluss ausgeführt und wird im geprüften Akt auch auf die jahrzehntelangen Bemühungen des Landes verwiesen, die Antheringer Au zu erwerben; dies immer auch mit dem Zweck des Ankaufes (umfassendes Renaturierungsprojekt) verknüpft.

Mit dem Grundeigentümer wurden über Jahre hinweg von verschiedenen Ressortverantwortlichen Gespräche geführt, verhandelt und Alternativen ausgelotet. Flächentausch war über viele Jahre vor der Bereitschaft für einen Verkauf das vorrangige Ziel des Grundeigentümers, das jedoch aufgrund des Fehlens entsprechender Flächen im Landeseigentum nicht umsetzbar war. Schon in der Vergangenheit geforderte Flächentäusche aus dem Eigentum der Bundesforste haben sich auf Grund der fehlenden Bereitschaft nicht umsetzen lassen.

Mit einer Pacht wäre angesichts der großflächigen Umbauten (zB Salzachaufweitung etc.) ein derart umfangreiches Projekt wie nun geplant nicht umsetzbar gewesen und hätte dies wie oben ausgeführt aus Sicht des Landes auch dem Grundsatz der Sparsamkeit widersprochen. Zudem ist mit einer Pacht eine Rechtssicherheit auf Dauer nicht gegeben - und Renaturierungsmaßnahmen im geplanten Ausmaß sind auf Dauer anzulegen.

Aus Sicht des Landes gab es damit keine echte Alternative zum Flächenankauf. Konkret ist der Grundankauf alternativlos als Voraussetzung der Nutzung der Flächen für die Erreichung der umfangreichen Projektziele.

*„Nach Ansicht des LRH wäre der Schutzstatus des Natura 2000-Schutzgebietes auch ohne den Kauf der Antheringer Au erreichbar gewesen.“*

Selbstverständlich wäre der Schutzstatus der Antheringer Au als Natura 2000 Schutzgebiet ohne Ankauf erreichbar gewesen. Der Zweck des Ankaufs waren aber weit darüber hinaus gehende Maßnahmen (weitreichendes Renaturierungsprojekt „Naturpark Salzachauen“).

*„Der vom Land Salzburg akzeptierte Kaufpreis basiert auf einem Schätzgutachten, dessen Wertannahmen von zwei Sachverständigen, sachverständigen Bediensteten des Amtes der Salzburger Landesregierung und auch von einem Bundesministerium als zu hoch kritisiert wurde. Im Rahmen der Prüfung konnte der LRH nicht feststellen, dass empfohlene Preisverhandlungen stattfanden. Vielmehr gewährte das Land dem Verkäufer weitere Zuzahlungen und räumte im Vertrag ein Ausbeutungsverbot sowie unübliche Zahlungsbedingungen ein.“*

Die Feststellung des LRH kann nicht nachvollzogen werden.

Wie bereits in **Kap. 6.2** dargelegt haben sich die Forderungen hinsichtlich des Kaufpreises durch den Grundeigentümer, gestützt auf entsprechende Gutachten durch gerichtlich beeedete Sachverständige u.a. im Auftrag der Republik Österreich, auf über € 40 Mio. Netto belaufen. Die landesseitig vorhandenen Stellungnahmen zu den einzelnen Werten dieser Gutachten haben die Verhandlungsposition des Landes gestärkt und eine Einigung bei einem Verkaufspreis von € 35,6

Mio ermöglicht. Darüber hinaus hat das Land auch weitergehende Forderungen des Verkäufers, wie zB Ersatz von weiteren Vorlauf- oder Nebenkosten in der Höhe von 1% des Kaufpreises, Übernahme von Anwaltskosten oder auch allfällige weitere steuerliche Risiken des Verkäufers etc. nicht übernommen bzw. diese Vorstellung wegverhandelt.

Die Entscheidung zum Ankauf der Antheringer Au um € 35,6 Mio basiert auch nicht ausschließlich *auf einem Schätzgutachten*, sondern hat das Land Salzburg - wie dies auch der LRH fordert - ein zweites unabhängiges Gutachten beauftragt und lag das Ergebnis vor Kaufentscheidung vor.

Hinsichtlich Ausbeutungsverbot und Zahlungsbedingungen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

*„Der Ankauf der Antheringer Au und der diesbezügliche Kaufvertrag widersprachen nach Ansicht des LRH dem Grundsatz der Sparsamkeit.“*

Diese Feststellung kann nicht nachvollzogen werden und wird neben den oben Ausführungen auch auf die Zusammenfassung verwiesen.

*„Das vertraglich vereinbarte und grundbücherlich auf ewige Zeiten abgesicherte Ausbeutungsverbot unterbindet eine wirtschaftliche Nutzung (abgesehen von den ökologischen Nutzungsmöglichkeiten) zu Gunsten des Verkäufers. Die zu Gunsten des Verkäufers vorbehaltene Dienstbarkeit - Ausbeutungsverbot widerspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.“*

Das Ausbeutungsverbot schränkt die „wirtschaftliche Nutzung“ der Liegenschaft für den mehrfach dargelegten Zweck des Ankaufes nicht ein, wenn man den Begriff der Wirtschaftlichkeit, wie bei Renaturierungsprojekten angemessen, weiter fasst. So sollte hier der große volkswirtschaftliche bzw. gesamtgesellschaftliche Nutzen betrachtet werden. Hierbei sind vor allem die Ökosystemleistungen relevant, die durch das Renaturierungsprojekt gestärkt und verbessert werden. Hierzu gehören insbesondere:

- Wasserwirtschaftliche Leistungen: z.B. effektivere, natürliche Wasserreinigung durch Abbauprozesse in intakter, renaturierter Gewässersohle; Bewahrung und Aktivierung eines großflächigen Hochwasserretentionsraums, dauerhafte Sicherung eines Grundwasserkörpers.
- Ökologische Leistungen wie die Leistungen eines künftigen, landesweit bedeutsamen Hotspots der Biodiversität; Abfederung der Folgen des Klimawandels und Erhöhung der Resilienz gegenüber den Klimawandelfolgen
- Soziokulturelle Leistungen: z. B. Zunahme von Wohn-, Lebens- und Erholungsqualität in einer naturnahen, renaturierten Flusslandschaft; Entwicklung eines naturnahen Naherholungsraums für den Salzburger Zentralraum und darüber hinaus

Im Übrigen steht die Zielsetzung des Grundankaufes, in der Antheringer Au keine „harte“ wirtschaftliche Nutzung im Sinne einer Ausbeutung der Ressourcen durchzuführen, im vollen Einklang mit den Zielsetzungen von Resilienz- und Biodiversitätsfonds und war Grundvoraussetzung für die erreichten Projektförderungen.

Damit entspricht aus Sicht des Landes die gewählte Vorgangsweise dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

Zu den zusammenfassenden Feststellungen des LRH in **Kap. 11.2 (2)** wird (vielfach in Wiederholung der bereits dargelegten Punkte) Stellung genommen.

*„Im Jahr 2009 beauftragte das Land Salzburg den SVA mit einem Schätzgutachten für den möglichen Ankauf der Antheringer Au. Ein zweiter Sachverständiger (SVB) wurde mit einem Plausibilisierungsgutachten beauftragt. In diesem kritisierte SVB die angenommenen Werte als zu hoch. SVA ermittelte danach im Auftrag des Landes auch den Wert der Weitwörther Au. Im Jahr 2020 wurde SVA mit einer Aktualisierung seines Schätzgutachtens aus dem Jahr 2009 neuerlich beauftragt. Dieses wurde zweimal von sachverständigen Bediensteten der Abteilung 4 und von SVC insbesondere hinsichtlich der Höhe der angenommenen Werte kritisiert.“*

Der LRH kritisiert, dass das Land Salzburg nach Kritik an den 2009 und 2020 erstellten Gutachten durch interne und externe Sachverständige keine weiteren unabhängigen Wertgutachten beauftragte. Die Beauftragung des SVC erfolgte zu einem Zeitpunkt, als der Kaufpreis bereits feststand.

Der LRH fordert bei Rechtsgeschäften dieser Größenordnung mindestens zwei unabhängige Wertgutachten zur Wertermittlung. Dadurch erhält das Land Salzburg eine verlässlichere Informationsbasis für Verhandlungen und wird die Beurteilung der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit des Rechtsgeschäftes erst möglich.“

Zur Kritik des LRH (mit Hinweis auch auf die Empfehlung der Abteilung 4, eine Neubewertung nach dem Stand der Wissenschaft und Technik einzuholen), dass trotz mehrfacher Kritik an der Wertermittlung des Sachverständigen A festgehalten wurde, ist neben der Historie zu den Gutachten (Der Sachverständige A wurde - wie bereits mehrfach ausgeführt - als Schiedsgutachter 2009 einvernehmlich bestellt.) auf den weiteren Verlauf zu verweisen.

Die Kritikpunkte waren sowohl der Politik als auch der Verwaltung bekannt und war klar, dass diese vor Kaufentscheidung abzarbeiten sind. Mitte Juli 2022 war das Kaufpreisangebot von € 35,6 Mio des Grundeigentümers bekannt, allerdings noch völlig unklar, ob eine Finanzierung und damit ein Ankauf möglich wird und auch die Kosten für das damit einhergehende Renaturierungsprojekt gestemmt werden können. Hinsichtlich Mitfinanzierungsmöglichkeiten für Ankauf und Projektumsetzung fanden, wie auch im Bericht des LRH ausgeführt wird, u.a. Gespräche auf Bundesebene statt.

Noch am 9.9.2022 (festgehalten im auch vom LRH weiter unten zitierten Aktenvermerk) wird klar, dass eine Umsetzung des Ankaufes unsicher blieb, „politische Vorgabe an das Projektteam ist dennoch, das Projekt voranzutreiben. Angestrebt wird jetzt eine ausschließliche (Vor-)Finanzierung des Grundankaufs als Mittel des Landes. Geplant sind hierzu in Kürze Gespräche des LH mit den Koalitionspartnern. Sollte keine Finanzierung zustande kommen, hätte man schlimmstenfalls ‚leere Km‘ produziert.“

Da im Laufe des Augusts 2022 sich trotz der noch unsicheren Finanzierung herauskristallisierte, dass eine Gesamtfinanzierung (Ankauf und Renaturierung) eventuell möglich erscheint, wurde der Sachverständige C mit der Ermittlung eines angemessenen Grundeinlösepreises für die Antheringer Au beauftragt (vgl. dazu auch **Kap. 7.2.**) und damit ein weiteres unabhängiges Gutachten beauftragt.

Sämtliche Verhandlungen fanden selbstverständlich unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Salzburger Landesregierung sowie des Salzburger Landtages statt, weshalb bis zum Beschluss durch die Salzburger Landesregierung und folglich durch den Salzburger Landtag auch der Nichterwerb der Antheringer Au durch das Land Salzburg möglich war. Nach genauer Prüfung der entsprechenden Unterlagen und Gutachten, vor allem des Prüfgutachtens des Sachverständigen C, wurde der Ankauf durch die Salzburger Landesregierung und in weiterer Folge durch den Salzburger Landtag genehmigt.

Zu den zusammenfassenden Feststellungen des LRH in **Kap. 11.3 (2)** wird (vielfach in Wiederholung der bereits dargelegten Punkte) Stellung genommen.

„Der LRH sieht durchaus die Notwendigkeit Naturschutz und Hochwasserschutz weiter zu entwickeln. Die dafür notwendigen Maßnahmen bedürfen entsprechender Grundflächen. Diese können durch vertragliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder über behördliche Auflagen in Anspruch genommen werden - ein Ankauf dieser Grundflächen ist dafür nicht Voraussetzung. Zahlreiche Beispiele für umgesetzte Naturschutz- und Hochwasserschutzmaßnahmen etwa im Oberpinzgau zeigen, dass Naturschutz und Hochwasserschutz auch ohne Kauf der betroffenen Liegenschaften möglich sind.“

*Die Landesregierung konnte dem LRH letztlich nicht schlüssig nachweisen, dass der Ankauf der Antheringer Au den Grundsätzen der Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit entsprochen hätte.*

*Wenn für die Durchsetzung eines Schutzzweckes dem Land Salzburg mehrere Handlungsmöglichkeiten offenstehen, sind diese Möglichkeiten zu vergleichen. Es ist abzuwägen, welche der Möglichkeiten am besten den Grundsätzen der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit entspricht.“*

Die Aussage des LRH, dass die geplanten Maßnahmen auch ohne Grundankauf möglich sind, indem Grundflächen „durch vertragliche Vereinbarungen“ oder „über behördliche Auflagen in Anspruch genommen werden“, berücksichtigt aus Sicht des Landes nicht die Realität und Praxis von Naturschutzprojekten in den letzten Jahrzehnten. Für Salzburg, aber auch für die anderen Bundesländer und die EU-Mitgliedsstaaten gilt, dass Grundeigentum und damit der -ankauf immer Umsetzungsvoraussetzung und damit zentraler Projektbestandteil war und sein wird. Dies nicht zuletzt, um Rechtssicherheit zu haben.

Das gemeinsame Vorhaben des Freistaates Bayern und der Republik Österreich - Bundeswasserbauverwaltung „Sanierung Untere Salzach“ (SUS) verfolgte - wie bereits in der Wasserwirtschaftlichen Rahmenuntersuchung Salzach 1990-2000 skizziert (vgl. Seite 17, des zit. Wasserrechtsbescheides aus dem Jahr 2006), folgende Zielsetzungen:

1. Stabilisierung der Flusssohle durch ein dynamisches Sohlgleichgewicht.
2. Hochwasserschutz, dort, wo derzeit der Schutz vor einem hundertjährlichen Hochwasser gegeben ist. Wo derzeit kein Schutz vor einem hundertjährlichen Hochwasser besteht, soll das bestehende Schutzniveau für Siedlungen und Verkehrswege mindestens behalten werden.
3. Die geplanten Maßnahmen sollen sich am gewässerökologischen Leitbild, an den Leitzielen und Leitvorstellungen orientieren und die Anforderungen an eine Renaturierung des Flusses erfüllen.

Bereits aus diesen Zielvorstellungen, die Grundlage der wasserrechtlichen Bewilligung im Jahr 2006 waren („Grundsatzgenehmigung nach § 111a Wasserrechtsgesetz 1959 idgF.“), ist deutlich erkennbar, dass es nicht nur um die Weiterentwicklung von Natur- und Hochwasserschutz gegangen ist.

Im nominierten Natura 2000-Gebiet sollte insbesondere ein naturnahes und stabiles Fließgewässer- und Grundwassersystem entstehen, das natürlich auch den Intentionen eines zeitgemäßen Hochwasserschutzes sowie den aktuellen Anforderungen der Gewässerökologie entsprach (die Zielsetzungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie sind zu erreichen).

**Richtigstellung:** Bei zahlreichen Hochwasserschutzmaßnahmen - insbesondere auch im Oberpinzgau - war es erforderlich, den unmittelbar durch das Fließgewässer beanspruchten zusätzlichen Flächenbedarf („Morphologische Verbesserungen“ kombiniert insbesondere mit einer „Verbesserung der Fließretention - Breitwasser statt Hochwasser“) zu erwerben, zu tauschen bzw. bereits im öffentlichen Eigentum (z.B. Gemeindegrund) befindlich, in das eigentums- und zielsetzungskonforme „Öffentliche Wassergut“ (vgl. § 8 WRG 1959 idgF.) zu überführen. So beträgt der Flächenzuwachs seit 2002 (rd. 1750 ha „Öffentliches Wassergut“) bis in das Jahr 2023 (rd. 2040 ha „Öffentliches Wassergut“) rd. 290 ha gewässerbezogene Liegenschaften. Diese wurden überwiegend durch Kauf erworben.

Mittlerweile hat auch der strategische bzw. vorsorgliche Grunderwerb Eingang in die einschlägigen Förderrichtlinien des Bundes (RIWA-T 2023 und DFB 2024 E) gefunden.

Ich ersuche um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Landesregierung  
DDr. Sebastian Huber, MBA  
Landesamtsdirektor

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter [www.salzburg.gv.at/amtssignatur](http://www.salzburg.gv.at/amtssignatur)

#### **QUELLEN:**

HÖCK, Alfred W. (2013): Die Aufgaben- und Organisationsentwicklung des Amtes der Salzburger Landesregierung 1945-2012, SALZBURGER LANDESARCHIV Schriftenreihe Nr. 21, Salzburg  
WIESBAUER, Heinz; DOPSCH, Heinz (2019): salzach macht geschichte; 2. verbesserte und erweiterte Auflage; Hrsg.: Verein „Freunde der Salzburger Geschichte“ in Kooperation mit dem BMNT und dem Amt der Salzburger Landesregierung, Salzburg  
KLEIBER Wolfgang (unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling): Verkehrsermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV, 7. vollständig neu bearbeitete Auflage 2014, Seite 346, Köln  
BIENERT/FUNK (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte Auflage, ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien, 2022, Seite 614  
BOCHSBICHLER, K. und F. KERSCHNER; 2007: Teilmarkttheorie und "außerlandwirtschaftlicher Verkehrswert" bei der Liegenschaftsbewertung. Der Sachverständige 2/2006, Seite 96-103, Wien  
PROBST, S.; 2017: Grundeinlöse und Enteignung mit Kommentierung des EisbEG. Manz Verlag  
SCHIG (HG.) 2009: Handbuch zur Grundeinlöse. Bewertungs- und Entschädigungsansätze. NWV Wien.

K:

1. Büro von Frau Landesrätin Mag. Daniela Gutschi
2. Herrn Leiter der Abteilung 4
3. Herrn Leiter der Abteilung 5
4. Herrn Leiter der Abteilung 7
5. Herrn Leiter der Abteilung 8



LAND  
SALZBURG

LRH

LANDESRECHNUNGSHOF

