

## Vorblatt

### **Problem:**

Das Wirtschaftsgut Bauland und dessen Verfügbarkeit spielen auch im Burgenland eine immer größere Rolle. Da Bauland immobil, nicht beliebig vermehrbar bzw. durch andere Güter ersetzbar ist, kommt es auch im Burgenland zu einer Knappheit von verfügbaren Bodenressourcen. Zudem zeigen sich die Nachteile von bereits seit längerer Zeit gewidmetem, aber unbebautem Bauland im Burgenland vielseitig.

Da mit den bisher im Gesetz vorgesehenen Instrumenten zur Baulandmobilisierung eine Lösung der Probleme nicht herbeigeführt werden konnte, wurden durch eine Novelle des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2021 umfassende Neuerungen vorgesehen.

Insbesondere wurden dadurch der sparsame Umgang mit Bauland sowie leistbare Kaufpreise für Baulandgrundstücke als Leitziele der Raumplanung verankert. Ein besonderer Fokus der Raumplanung im Burgenland liegt seither weiters auf der Mobilisierung von ungenutztem Bauland, weshalb auch eine Baulandmobilisierungsabgabe im Raumplanungsgesetz vorgesehen wurde. Insgesamt soll durch diese Maßnahmen Bauland im Burgenland leistbarer und spekulatives Horten von Bauland verhindert werden.

Die Gemeinden sind nun gemäß § 24b Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 verpflichtet Gemeindebürgerinnen oder Gemeindebürgern nach Maßgabe der Verfügbarkeit Baulandgrundstücke zu einem leistbaren Kaufpreis (maximaler Quadratmeterpreis je Gemeinde) zu verkaufen. Der hierfür entsprechende maximalen Quadratmeterpreis für jede Gemeinde ist durch Verordnung der Landesregierung festzulegen. Die Landesregierung hat dabei von einem durchschnittlichen Kaufpreis für Grünflächen auszugehen, der aus raumplanungsfachlicher Sicht Umwidmungspotential aufweist. Zum ermittelten Kaufpreis ist ein Aufschlag für durchschnittliche Anschließungskosten zu berücksichtigen.

§ 24a Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 sieht weiters vor, dass die in der Verordnung festgelegten Preise auch eine Bemessungsgrundlage für die Baulandmobilisierungsabgabe bilden.

### **Ziel:**

Ziel dieser Verordnung ist die Schaffung von leistbaren Kaufpreisen für Baulandgrundstücke sowie die Verhinderung von spekulativem Horten von Bauland im Burgenland.

### **Lösung:**

Erlassung einer Verordnung, mit der leistbare Kaufpreise für Baulandgrundstücke im Burgenland festgelegt werden.

### **Alternative:**

Keine.

### **Kosten:**

Durch die gegenständliche Verordnung sind keine zusätzlichen Kosten für das Land Burgenland wie auch für die Gemeinden zu erwarten.

### **Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:**

Die Verordnung berührt keine unionsrechtlichen Bestimmungen und steht auch nicht im Widerspruch zu diesen.

### **Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer:**

Keine; der Adressatenkreis dieses Gesetzes lässt keine solchen Auswirkungen erwarten.

### **Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:**

Keine.

## **Erläuterungen**

### **Zu § 1:**

Gemäß § 24b Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 haben die Gemeinden dafür zu sorgen, dass den Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern leistbares Bauland zur Verfügung steht. Die Gemeinden sind daher verpflichtet, Gemeindebürgerinnen oder Gemeindebürgern nach Maßgabe der Verfügbarkeit Baulandgrundstücke zu einem leistbaren Kaufpreis zu verkaufen. Durch diese Verordnung sollen daher die maximalen Baulandpreise je Quadratmeter für jede Gemeinde im Burgenland (leistbarer Kaufpreis für Baulandgrundstücke) festgelegt werden.

Festzuhalten ist jedoch, dass die Verpflichtungen der Gemeinden nicht dazu führen sollen, dass Bodenbeschaffung zu überhöhten Preisen betrieben wird. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den gutachterlich festgelegten leistbaren Kaufpreisen für Baulandgrundstücke bloß um maximale Verkaufspreise handelt, zu denen Gemeinden Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern Bauland zur Verfügung stellen können. Für Regionen und Gemeinden, in denen Bauland üblicherweise zu einem niedrigeren, als dem verordneten, Quadratmeterpreis zur Verfügung gestellt wird, soll durch Erlassung der Verordnung jedenfalls keine künstliche Erhöhung der Baulandpreise bewirkt werden. In diesen Gemeinden liegen ohnehin bereits leistbare Baulandpreise vor.

§ 24a Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 sieht weiters vor, dass die in der Verordnung festgelegten Preise auch die Bemessungsgrundlage für die Baulandmobilisierungsabgabe bilden.

### **Zu § 2:**

Im Sinne einer möglichst genauen Determinierung des Handelns der Vollziehung ist vorgesehen, dass die erste Verordnung auf entsprechenden sachverständig ermittelten Grundlagen beruhen muss. Dementsprechend bildet das Gutachten eines Sachverständigenbüros die Grundlage für die in der Anlage 1 festgelegten maximalen Baulandpreise je Quadratmeter für jede Gemeinde im Burgenland.

### **Zu § 3:**

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten.