

## Anfrage

des Abgeordneten **Hafenecker**

an Herrn Landesrat Mag. Johann Heuras gem. § 39 Abs. 2 LGO 2001

betreffend: **Umwidmungspraxis in Niederösterreich**

Es wird einerseits über die Medien und andererseits über zahlreiche Bürgerbeschwerden immer offensichtlicher, dass es bei Umwidmungen von Grün- auf Bauland vermehrt zu regelrechten Willkürakten der Gemeinden kommt. Es gibt eine ganze Reihe von Vorgehensweisen, die dabei zur Anwendung kommen. Schlussendlich führen diese Konstruktionen immer zu einer weiteren Abschwächung der ohnehin geringen Bürgerrechte im Bereich der Raumordnung. Während etwa die Marktgemeinde Kaumberg gleich einen Grundsatzbeschluss gefasst hat, der Umwidmungen von Grundstücken, die nicht der Gemeinde oder einer von ihr beauftragten juristischen Person gehören, unmöglich macht, wählt man etwa in Michelhausen den Weg einer ausgelagerten Firma Namens KommReal. KommReal ist das Ausgliederungsmodell für Kommunen von Raiffeisen-Leasing und der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien.

Dabei lagern Kommunen ihre Immobilien in die KommReal aus und erhöhen somit die Liquidität ihrer Gemeinde. Die Gesellschaftsanteile werden so gewählt, dass der herrschende Einfluss der Gemeinde stets gewährleistet bleibt. Das alles passiert steuer- und gebührenschonend. Diese steuerrechtliche Konstruktion wurde im Fall Michelhausen aber nicht nur aus budgetären Gründen gewählt, sondern, ähnlich wie im Beschluss der MG Kaumberg, auch dazu verwendet, ein „Widmungsmonopol“ zu schaffen. In Michelhausen werden keine Grundstücke gewidmet, sofern sie nicht im Besitz von KommReal sind. Diese Vorgehensweise führte sogar dazu, dass sich der Bürgermeister im vergangenen Jahr einem Gerichtsverfahren mit der Anschuldigung des Amtsmißbrauchs stellen musste. Ein Schuldspruch konnte in diesem Fall nur dadurch abgewendet werden, indem der Bürgermeister immer wieder auf die eigene Inkompetenz und Unwissenheit verwiesen hat. Das war vor allem vor dem

Hintergrund interessant, dass der Bürgermeister immerhin als Landtagsabgeordneter, mit einer Funktionszeit von 18 Jahren, die gegenständliche Gesetzesänderung selbst mit beschlossen hat.

Bei all diesen Konstruktionen ist es so, dass Gemeinden Grundstückspreise immer wieder beeinflussen können. Es werden einerseits der Kaufpreis und andererseits der Verkaufspreis deshalb verbindlich vorgegeben, weil man aufgrund der Widmungspraxis keine wirtschaftliche Konkurrenz zulässt. Die Gemeinden sichern sich daher mit einer derartigen Vorgehensweise eine absolute Monopolstellung, wirtschaftliche und bedarfsorientierte Entscheidungsgrundlagen sind oft nicht vorhanden. Das NÖ Raumordnungsgesetz regelt diesen Bereich nicht.

Der Webseite der Raiffeisen-Leasing ist zu entnehmen, dass es sich beim KommReal-Modell um ein generelles Angebot an Kommunen handelt, welches auch stark beworben wird. Auch andere Banken bieten vergleichbare Konstruktionen für Gemeinden an.

Diese Vorgehensweise birgt aber auch formalrechtliche Probleme in sich. Da es im Zuge eines Widmungsverfahrens für den Antragsteller keine Parteienstellung gibt, können Beschlüsse oder Widmungen, wie etwa in Kaumberg oder Michelhausen, nicht anhand eines Individualfalles beeinsprucht werden.

Der Gefertigte stellt daher an Herrn Landesrat Mag. Johann Heuras folgende

### **Anfrage**

1. Ist Ihnen bekannt, wieviele und welche Gemeinden sich derartiger Ausgliederungsmodelle bedienen, bzw. welche Gemeinden ähnliche Beschlüsse wie die MG Kaumberg gefasst haben.
2. Wie stehen Sie zu derartigen Konstruktionen?
3. Halten Sie es für redlich, wenn Gemeinden ihre Finanzen auf Kosten von Bürgerrechten sanieren?
4. Mit der Zurückweisung der Aufsichtsbeschwerde der FPÖ Kaumberg wird ein Präjudiz geschaffen, das für Gemeinden in ganz Niederösterreich die Möglichkeit einräumt, Widmungsmonopole zu errichten. Welches Ziel verfolgen Sie dabei?

5. Ausgelagerte Immobilienfirmen entziehen sich der Kontrolle der Gemeinderäte. Wäre es Ihrer Ansicht nach angebracht, dass diese Firmen mit kommunalen Mehrheitsbeteiligungen in Zukunft ebenfalls durch den Prüfungsausschuss der Kommunen mitgeprüft werden?
6. Welche Maßnahmen werden Sie setzen, um dieser aus den Ufern geratenen Widmungspraxis Einhaltung zu gebieten?
7. Gibt es Pläne im NÖ Raumordnungsgesetz eine Parteienstellung für Widmungswerber zu verankern?
8. Wenn nein, warum nicht?