

# Stadtgemeinde Leibnitz

Stärken und Schwächen der  
Baulandmobilisierung im  
Bestand,  
Verbesserungsvorschläge



# Agenda

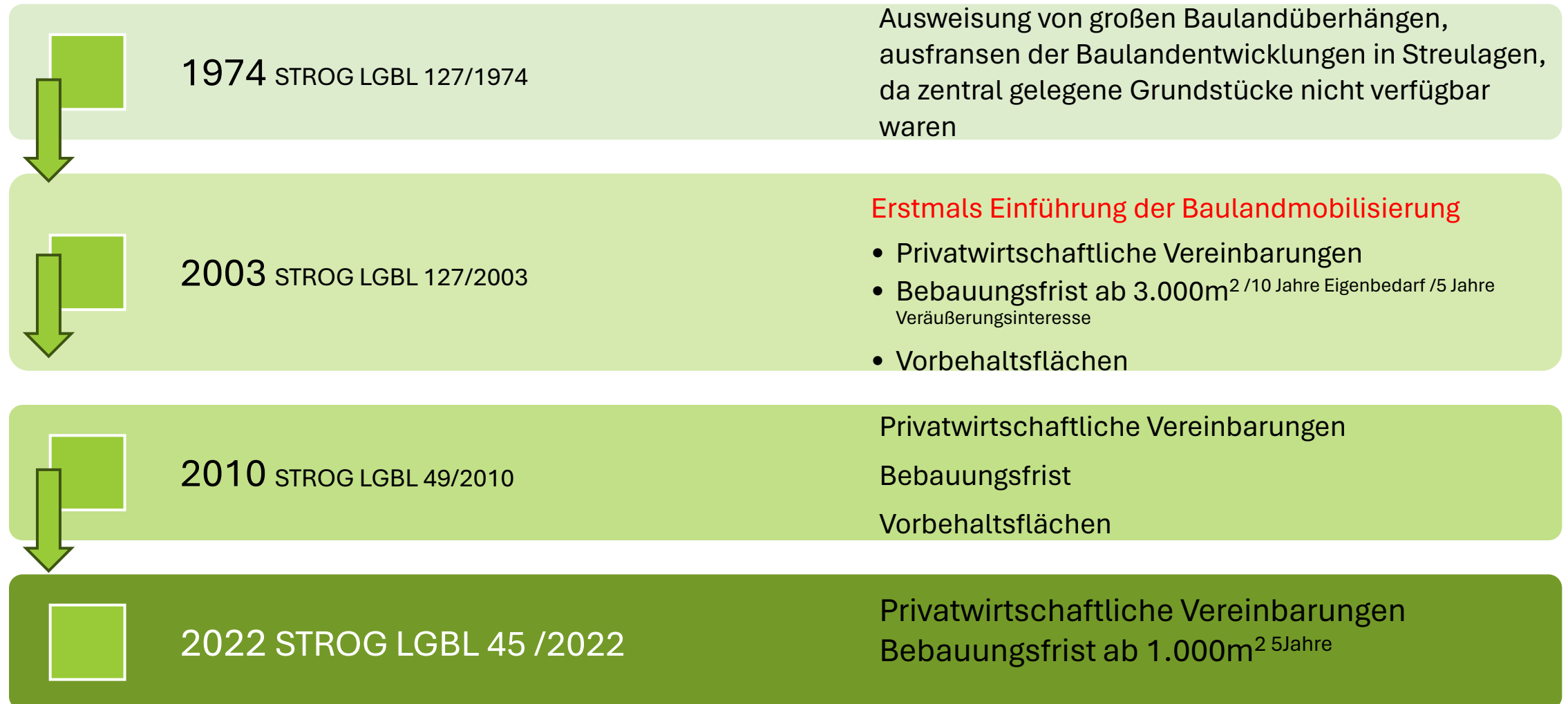
- Rechtliche Ausgangssituation
- Die Stadtgemeinde Leibnitz
- Raumplanung in Leibnitz
- Bauvorhaben im Jahr 2024
- Probleme und Verbesserungsvorschläge
- Resümee



**HEIGL CONSULTING ZT GMBH**  
Kompetenzzentrum für  
Raumplanung Architektur Umwelt Management  
Ihr Partner für Städtebau, Energiplanuung, Lärm, Geruch, Feinstaub, UEI, SUP, UVE  
Hugo-Wolf-Gasse 7 • 8010 Graz • 0316 32 14 81 • [www.heigl-consulting.at](http://www.heigl-consulting.at)



# Rechtliche Ausgangssituation-Meilensteine der Baulandbewirtschaftung



# Indirekte Baulandmobilisierung

## Neu

- Wohnungsleerstandsabgabe
- Zweitwohnsitzabgabe

## Probleme

- Fehlende **Umsetzungskontrolle** durch die Aufsichtsbehörde.
- Der **Entschädigungsparagraf** verhindert Baulandrückführungen in Ungunstlagen.

Die fehlende Baulandmobilisierung erzwang die Ausweisung von **Baulandüberhängen**

---

Liberale Freilandbestimmungen führten zu einer überbordenden **Bautätigkeit in Streu- und Einzellagen**

---

Die Baulandmobilisierung greift **mangels Durchführungsbestimmungen** heute noch nicht.

→ **Der Gesetzgeber lässt die Gemeinden hängen!**

1974

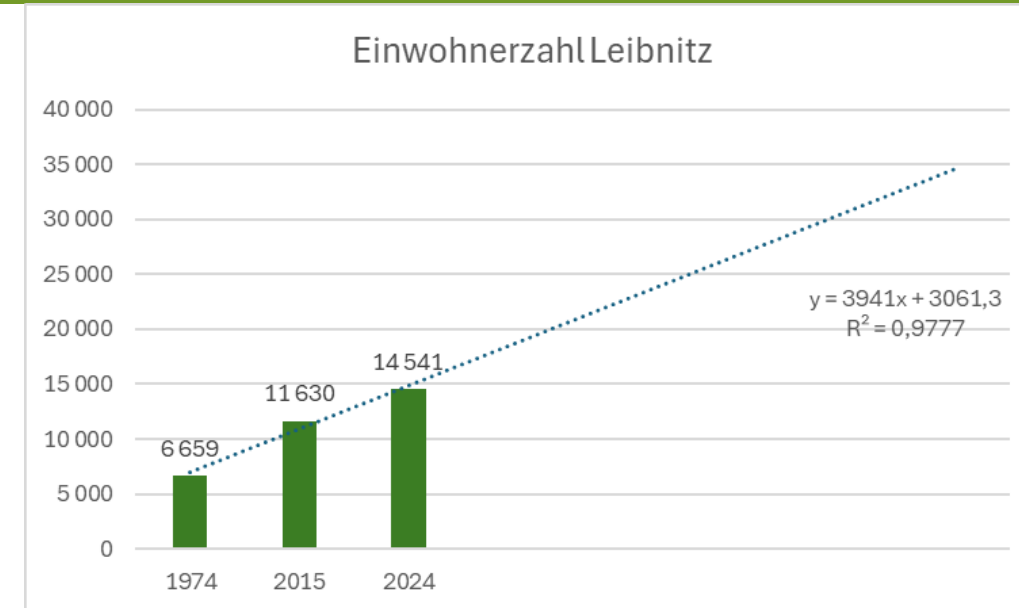
- Ca. 6.659 Einwohner\*Innen
- Kein bebautes Freiland

2015

- Gemeindefusion
- Ca. 11.630 Einwohner\*Innen,
- plötzlich Baulandüberhänge in Streulagen
- Plötzlich Probleme der Bebauung im ländlichen Raum
- Starke Binnenwanderung im Bezirk (Zuzug in die Stadt)
- Zunehmende „Veränderungssorgen“ der städtischen Stammbevölkerung

2024

- 14.541 Einwohner\*Innen (Mai 2024)
- Starke Besitzfluktuation (Generationenwechsel / Veräußerungen...)
- Starke Investitionstätigkeiten
- Beginnende Polarisierung der städtischen Stammbevölkerung (Bewahren / Verändern)



# Baulandmobilisierung in Leibnitz

Perioden	Jahr	Baulandmobilisierung
1. Periode	1982	
2. Periode	1989	
3. Periode	1998	
4. Periode	2006	X
<b>1. Periode</b>	<b>2018</b>	<b>X</b>

Mangels Rechtsgrundlagen wurden zwar privatwirtschaftliche Vereinbarungen **flächendeckend** beschlossen und mit den Grundeigentümern vertraglich vereinbart, jedoch **bis heute nicht zur Umsetzung gebracht**

**Ab 2018** - smarte und nachhaltige Stadtentwicklung „Cool Leibnitz“ (Clima Optimierte Entwicklung Leibnitz)

*Im Jahr 2024 gemeldete  
Bauvorhaben über 10WE*

Bezeichnung	KG	Mobilisierung	Gesamtfläche (ca.)
Green 3 (ohne Taucher, etc.)	K	Rechtskraft der Bebauungspläne +5 Jahre,( §4 WL) 2%Verkehrswert lt. Statistik Austria/m <sup>2</sup> /Jahr	30 239
Kaindorf Stadtteilzentrum excl. Green 3			63 461
Altenmarkterstraße	L	nein, da bebautes Gebiet	5 384
Grazergasse	L	nein, da bebautes Gebiet	2 290
	L	nein, da bebautes Gebiet	2 438
Schmiedgasse	L	nein, da bebautes Gebiet	4 850
Kieslingerstraße	K	fällig seit 2016, d.h. mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ab sofort, 1€/m <sup>2</sup> /Jahr	7 552
Martha Wögerstraße	L	Rechtskraft der Bebauungspläne +5 Jahre,( §4 WL) 1€/m <sup>2</sup> /Jahr	17 034
Sailergasse	K	fällig seit 2017, bzw. 3Jahre ab Vollwertigkeit 1€/m <sup>2</sup> /Jahr	14 700
Basta Nord	L		13 262
	L		
	L		23 300
	L	noch nicht festgelegt	2 548
Othmar Rußheimstraße	L	2028 : 2%Verkehrswert lt. Statistik Austria/m <sup>2</sup> /Jahr	13 927
SUMME in ha			20,0985



# Baulandmobilisierung

## Problem

**Unterschiedliche Fallfristen und Rechtslagen belasten die Verwaltung**

### **Investitionen der Gemeinde**

- in die technische Infrastruktur werden spätestens mit der Baubewilligung
- in die soziale Infrastruktur werden spätestens mit der Benützungsbewilligung

schlagend

## Forderung an den Gesetzgeber:

1. **Fallfristen und Rechtslagen harmonisieren**
2. **Abgabenbescheid für nachfolgende Raumordnungsabgaben:**
  - 50% ab Ausweisung von 1000m<sup>2</sup> unbebautes Bauland (*Baulandbereitstellungsbetrag* = 1% des Produktes aus Baugrundstückspreis/m<sup>2</sup> lt. Statistik Austria)
  - 50% ab Vollwertigkeit (*Baulandoptimierungsbetrag* = 1% des Produktes aus Baugrundstückspreis/m<sup>2</sup> lt. Statistik Austria)
3. **Zweckwidmung zugunsten der Gemeinde:**
  - Gestaltung des öffentlichen Raumes
  - Ankauf von Kompensationsflächen für Neubauland
  - Verbesserung der technischen Infrastruktur
  - Verbesserung Öffentlicher Personenverkehr
  - Ausbau der sozialen Infrastruktur

# Leerstand

## Problem

- Unbebautes Bauland und Leerstand kosten die Gemeinde wegen fehlender Anschluss- und Benutzungsgebühren Geld

## Forderung an den Gesetzgeber:

- *Leerstandabgabe* wie Baulandmobilisierung behandeln: 5%/Jahr/m<sup>2</sup> des HPI (Häuserpreisindex lt. Statistik Austria: aktuell HPI= €210,45)
- *Leerstandsabgabe* für Ein- und zweigeschossige Einkaufszentren und /oder mehr als 50% versiegelten Grundstücken

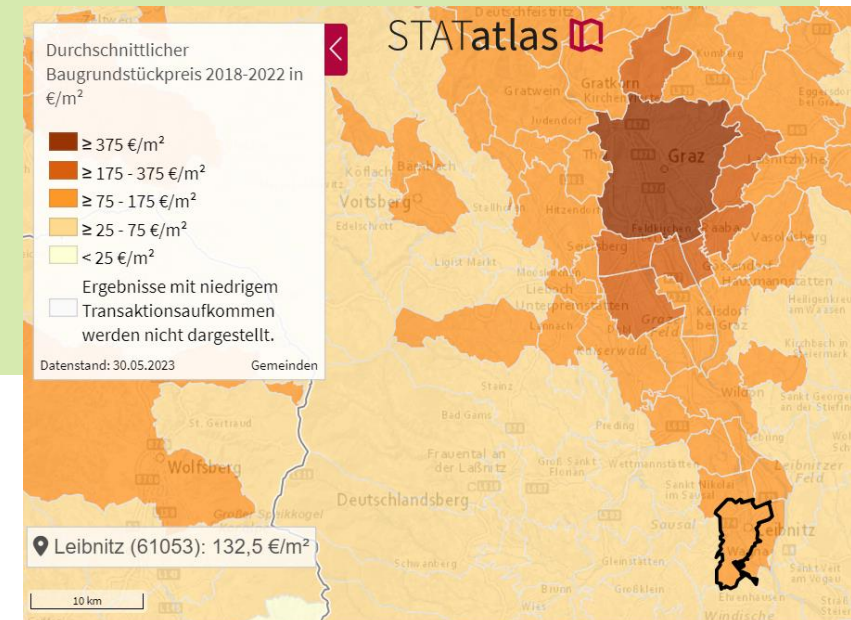
# Ungleichbehandlung

## Problem

**Steuergeld** der Grundeigentümer, die kein Bauland haben, muss indirekt für Grundeigentümer mit Bauland verwendet werden

## Forderung an den Gesetzgeber:

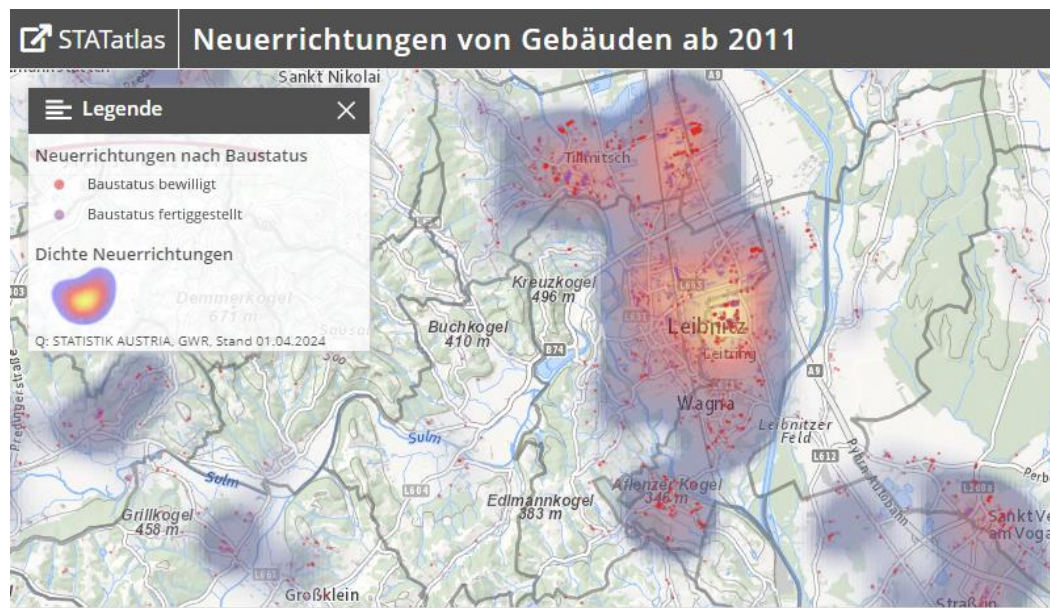
- Abgaben müssen den Investitionsbedarf der Gemeinde decken



# Folgewirkungen der Baulandmobilisierung in den Nachbargemeinden

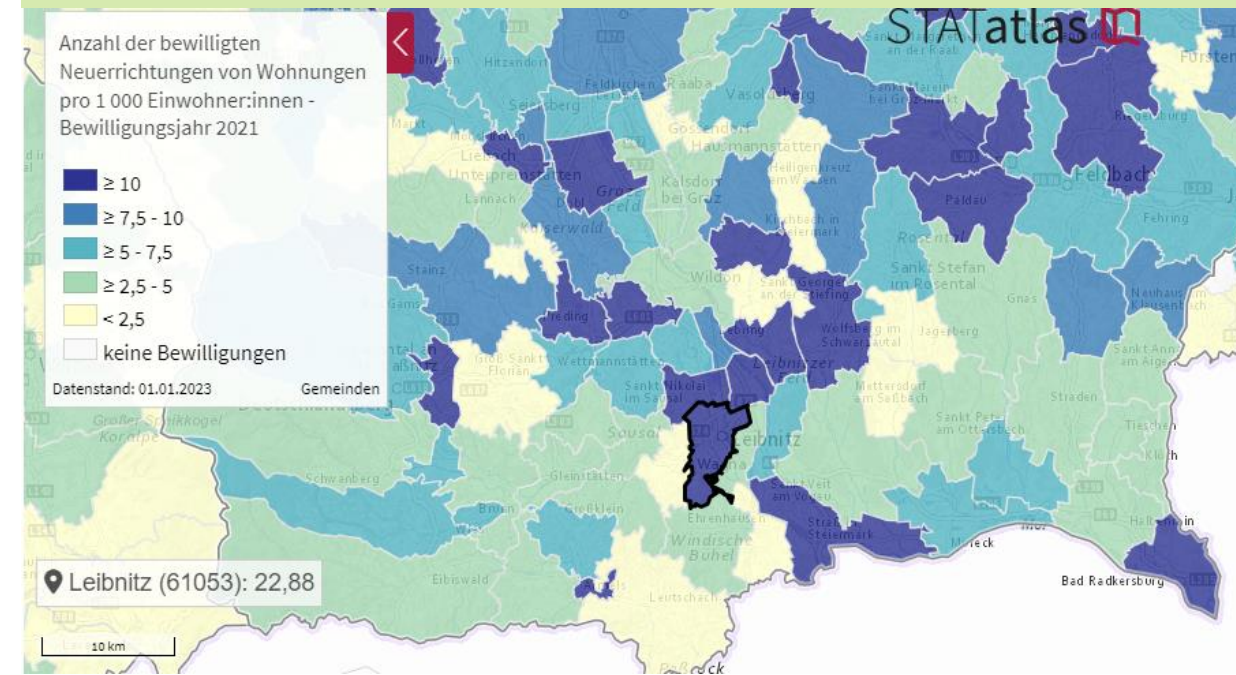
## Problem

Die Baulandmobilisierung der Nachbargemeinden löst einen Investitionsbedarf in Leibnitz aus.



## Forderung an den Gesetzgeber:

- Besserer Investitionsausgleich



# Kosten unsteuerbarer Bautätigkeit

## Problem

- Große Bauvorhaben lösen bei der Stadtgemeinde punktuell erheblichen Investitionsbedarf in **soziale Infrastruktur** aus
- Zivilrechtliche Vereinbarungen sind per Gesetz „**freiwillig**“
- Der Bebauungsplan muss durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes ergänzt werden, um eine **Vorbehaltsfläche für Schulen etc.** auszuweisen.

## Forderung an den Gesetzgeber:

- **Verpflichtende Zivilrechtliche Vereinbarungen ab der Errichtung von 10 WE**
- **Möglichkeit die Vorbehaltsflächen auch erstmals im Bebauungsplan festzulegen**

	Gesamtfläche (ca.)	reduziert um 25% Verlustflächen	Faktoren	WOE
	200 985	150 739		1798
Anzahl KFZ			2,5KFZ/WE	4496
Bedarf an Abstell- und Bewegungsflächen in ha:			26m <sup>2</sup> /Stellplatz	11,69
Anzahl Einwohner			2,06 EW / WOE:	3705
Anzahl Familien mit Kindern:			WOE*0,54	971
Anzahl Kinder gesamt			WOE*1,51	1466

# Rechtsunsicherheit: Spielball für Anwälte

## Problem

- Unterschiedliche Interpretationen durch Juristen
- Verfall der Mobilisierung, wenn die Stadtgemeinde das Kauf-Angebot nicht annimmt ?!

## Forderung an den Gesetzgeber:

- Klare Formulierungen im Gesetz
- Kein Verfall des Mobilisierungsrechtes

*Danke  
für Ihre  
Aufmerksamkeit  
!*

